

AGEVOLAZIONI

Il quinquennio di monitoraggio decorre dall'esercizio del riscatto agrario

di Luigi Scappini

Seminario di specializzazione

IL PRODOTTO AGRICOLO: DALLA VENDITA DIRETTA ALL'E-COMMERCE

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Il **settore primario** e, nello specifico, i suoi attori, da sempre godono di un **regime** sia **fiscale** sia **civilistico** di **favore** teso ad agevolare una sorta di **ricomposizione fondiaria** in modo tale da rendere le aziende operanti nel comparto agricolo **meglio dimensionate** rispetto ai *competitors* comunitari.

In tal senso deve essere letta sia la disciplina civilistica che prevede una **prelazione** cosiddetta **agrarica** da parte sia dell'**affittuario** coltivatore diretto ([articolo 8, comma 1, L. 590/1965](#)) sia del **confinante**, in questo caso anche *lap* ([articolo 7 L. 817/1971](#)) di un **fondo** oggetto di vendita, sia quella **fiscale** che, al contrario, introduce una indubbia **riduzione** del **peso tributario** rispetto al contribuente ordinario.

Sotto il profilo tributario, infatti, è nota la norma agevolativa cosiddetta **arrotondamento della piccola proprietà contadina**, consistente in una **riduzione** delle **imposte indirette** che incidono sui trasferimenti di terreni agricoli.

L'agevolazione che, a decorrere dal 2010 è entrata a regime, è quella prevista dall'[articolo 2, comma 4-bis, D.L. 194/2009](#), convertito con L. 25/2010, la quale prevede l'applicazione, agli **atti di trasferimento a titolo oneroso** di terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti, delle imposte di **registro** e **ipotecaria** nella **misura fissa** e dell'imposta **catastale** nella misura dell'**1%**.

Soggetti **beneficiari** sono i **coltivatori diretti** e gli *lap*, iscritti nella **gestione previdenziale** e **assistenziale**.

Il **perimetro soggettivo** viene **esteso**, in ragione di quanto previsto dall'[articolo 2, comma 4, D.Lgs. 99/2004](#), anche alle **società** di cui al precedente **articolo 1, comma 3**, che vengono

equiparate agli IAP.

La Corte di Cassazione, con la recente [ordinanza n. 3597/2021](#), confermando un filone giurisprudenziale ormai consolidato ([sentenze n. 1251/2014](#) e [n. 15157/2020](#)), ha affermato che *“In relazione all'ampia portata del D.L. 194/2009, articolo 2, comma 4 bis, convertito in L. 25/2010, che, con disposizione di natura non tassativa, individua i presupposti oggettivi delle agevolazioni previste per la piccola proprietà contadina, e avuto riguardo alla ratio legis sottesa alla disposizione, tra gli «atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti» deve **includersi** anche il **trasferimento di beni** conseguente a **cessione di azienda**.”*

Sempre la norma agevolativa prevede la **decadenza** *“dalle agevolazioni se, **prima** che siano trascorsi cinque anni dalla stipula degli atti, **alienano** volontariamente i terreni ovvero **cessano** di coltivarli o di condurli*

direttamente”.

In parziale **deroga** a quanto stabilito, l'**articolo 11, comma 3, D.Lgs. 228/2001** prevede che non si decade, tra l'altro, qualora **durante** il **quinquennio** di monitoraggio, ferma restando la destinazione agricola, si procede alla **vendita** o **concessione** in **godimento** del fondo *“a favore del **coniuge**, di **parenti** entro il **terzo grado** o di affini entro il secondo grado, che esercitano l'attività di imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del codice civile”*.

Parimenti, il precedente [articolo 9, D.Lgs. 228/2001](#) prevede che *“Ai soci delle società di persone esercenti attività agricole, in possesso della qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale, continuano ad essere riconosciuti e si applicano i diritti e le agevolazioni tributarie e creditizie stabiliti dalla normativa vigente a favore delle persone fisiche in possesso delle predette qualifiche”*, ragion per cui, come confermato anche dalla recente [ordinanza n. 3226/2021](#) *“non incorre in alcuna decadenza, ai sensi del D.Lgs. n. 228 del 2001, articolo 9, il **coltivatore diretto che prosegua la coltivazione del fondo in veste di socio di nuova società di persone esercente attività agricola**, restando indifferente che la coltivazione avvenga nella diretta detenzione di persona fisica o mediata dal socio, qualunque sia la compagine sociale, sicché **non si applicano i limiti previsti dal D.Lgs. n. 228 del 2001, articolo 11**”*.

Al contrario, come precisato sempre dalla Corte di Cassazione con l'[ordinanza n. 3260/2021](#) *“L'acquirente di un fondo rustico che abbia esercitato il diritto di **riscatto agrario**, avvalendosi delle agevolazioni fiscali relative all'acquisto della piccola proprietà coltivatrice, il quale, successivamente, **entro il quinquennio** (dall'esercizio del diritto di riscatto) **affitti** il bene a **terzi**, **decade** dal trattamento agevolativo, **indipendentemente** dal fatto che l'esercizio del **diritto di riscatto** comporti la **sostituzione** del **riscattante** nella **posizione** dell'originario **acquirente con effetto retroattivo**, essendo necessario, ai sensi dell'articolo 7 della l. 6 agosto 1954, n. 604, che egli provveda per cinque anni alla coltivazione diretta del fondo”*.