

AGEVOLAZIONI

Applicazione della ppc ai fabbricati abitativi pertinenziali

di **Alberto Rocchi, Luigi Scappini**

Seminario di specializzazione

LE ATTIVITÀ DI CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA NEL CORSO DEL 2021

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

L'[articolo 2, comma 4-bis, D.L. 194/2009](#) ha operato una profonda revisione dell'agevolazione nota come "**piccola proprietà contadina**", una misura per incentivare l'acquisto di terreni al fine di favorire la formazione e l'arrotondamento della proprietà di fondi in capo a coltivatori diretti disposta dal Legislatore sin dagli anni '50 del secolo scorso.

La norma, sin dall'origine ha previsto un **regime agevolato**, per quanto concerne l'imposta di **registro** e le **ipocatastali**, per l'**acquisto** a titolo **oneroso**, da parte di soggetti qualificati, di **terreni e relative pertinenze** classificabili come agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti.

Il **restyling** di circa 10 anni fa si è reso necessario per adeguare le disposizioni alla mutata realtà delle imprese agricole e al nuovo quadro normativo delineatosi in materia dopo l'entrata in vigore della Legge di Orientamento agricola.

Il **regime di favore** nella tassazione dei terreni agricoli, si **estende** anche ai **fabbricati**, se questi si possono considerare **pertinenziali** ai **terreni trasferiti**; infatti, la **norma** parla di "terreni e relative pertinenze", limitandosi a richiamare il concetto di pertinenzialità **senza definirne i contorni**, in particolare le **caratteristiche** e l'**ubicazione** dei manufatti eventualmente acquistati contestualmente ai terreni.

Si pone qui un problema analogo a quello sorto in passato sull'applicazione dell'[articolo 23, comma 3, D.P.R. 131/1986](#), in base al quale "*Le pertinenze sono in ogni caso soggette alla disciplina prevista per il bene al cui servizio od ornamento sono destinate*", nonché il successivo [articolo 24](#) con cui è stabilito che le stesse si presumono trasferite all'acquirente dell'immobile, a meno che siano esclusi espressamente dalla vendita.

Il **fabbricato**, sia esso **abitativo** o **strumentale**, che insista sui fondi oggetto di compravendita, **se** può essere considerato **pertinenziale**, **fruisce** quindi dello **stesso regime agevolativo** riservato al **bene principale**.

A questa stessa conclusione è giunta l'Agenzia delle entrate nella [risoluzione 26/E/2015](#) dove, nell'esaminare il caso prospettato, il documento ribadisce che il concetto di **pertinenzialità** trova puntuale definizione in ambito civilistico e precisamente nell'[articolo 817 cod. civ.](#), secondo il quale, affinché si realizzi un **vincolo pertinenziale tra due elementi** (cosa principale e cosa accessoria), è necessario **verificare** che sussistano **due requisiti**:

- **soggettivo**, consistente nella **volontà espressa o tacita del proprietario della cosa principale di destinare la cosa accessoria a servizio o a ornamento** del bene principale;
- **oggettivo**, consistente nel **rapporto funzionale** che deve intercorrere tra il bene principale e quello accessorio.

La verifica della presenza di entrambi questi presupposti comporta una valutazione, anzi, un giudizio di fatto (**Cassazione, sentenza n. 4599/2006**).

Se il tenore letterale delle norme fornisce un **quadro teorico abbastanza chiaro**, la pratica ci pone spesso di fronte a problemi di **non semplice soluzione**, specialmente in contesti territoriali complessi ove il rapporto tra bene principale e bene servente dipende anche da **aspetti essenzialmente extra giuridici**, perfino storici, paesaggistici, economico-sociali.

Proprio per questo, forse, la **precedente** (e non più in vigore) **L. 604/1954** (cosiddetta "vecchia ppc"), conteneva la **precisazione** che "*Le agevolazioni tributarie ... sono applicabili anche agli acquisti a titolo oneroso della **case rustiche non situate sul fondo, quando l'acquisto venga fatto contestualmente***", non riproposta nella nuova versione della norma.

Ma allora: **entro che limiti** e a **quali condizioni** possono essere considerati **pertinenti** (dunque, agevolabili) i **fabbricati abitativi** acquistati congiuntamente al fondo?

Si ha notizia di **accertamenti** dell'Agenzia delle entrate che contestano, nel caso di pertinenza consistente in **fabbricati abitativi**, la **mancata sussistenza** dei requisiti richiesti dall'[articolo 9, comma 3, D.L. 557/1993](#). È noto che tale norma stabilisce i requisiti necessari per poter considerare i **fabbricati abitativi** come **rurali**.

Non si deve tuttavia **cadere nell'errore di confondere la pertinenzialità con la ruralità**.

Infatti l'**agevolazione** è diretta ad incentivare la compravendita di **terreni agricoli** a opera di soggetti qualificati che si impegnano ad avviare sugli stessi un'attività agricola di tipo imprenditoriale. La **pertinenza** è **agevolabile** in quanto **elemento legato** in modo indissolubile al **fondo rustico** rispetto al quale si pone in rapporto di accessione funzionale; accresce il valore del terreno, pur restando questo ultimo il bene principale o "servito".

Capita spesso che sul fondo insistano dei fabbricati abitativi da sempre a questo asserviti. Ed è molto probabile che, in fase di compravendita, i due **beni non siano scindibili**, anche perché il venditore difficilmente troverebbe convenienza a mantenere la proprietà di un fabbricato svincolato dal contesto in cui è sorto.

In questi casi, l'acquirente, sebbene possa essere **interessato solo al fondo** per la propria attività imprenditoriale, si trova a dover acquistare anche il **fabbricato** che ne fa parte integrante. Ma egli, tuttavia, **non è affatto tenuto a destinarlo a fabbricato rurale abitativo** secondo quanto previsto in materia dalla normativa vigente.

Infatti, come sopra osservato, la **pertinenzialità prescinde** dalla **ruralità**. L'atto di **compravendita** è frutto dell'**interesse** all'**acquisto del fondo** e non del fabbricato perché, se così non fosse, non si discuterebbe nemmeno di piccola proprietà contadina essendo l'agevolazione rivolta ai terreni.

Il fabbricato può mantenere la sua **funzione "servente"** al fondo in vari altri modi che dipendono in ogni caso dalla **discrezionalità dell'acquirente**. Egli ha il solo scopo di **non rompere quel vincolo di accessione** tra i due beni, il che implica una valutazione da compiere caso per caso.

Non esiste dunque nessun **obbligo** di **destinazione** del **fabbricato abitativo**, acquistato con agevolazione piccola proprietà contadina **contestualmente** al **terreno**, a **fabbricato rurale** secondo la definizione normativa.

Si tratta di un **requisito non richiesto** da nessuna norma; la **valutazione** sul rispetto dei requisiti per la corretta fruizione dell'agevolazione **deve essere focalizzata** sulla **pertinenzialità** al fondo, tenuto conto del contesto territoriale, delle caratteristiche dell'azienda agricola e finanche degli aspetti storico culturali del compendio.