

AGEVOLAZIONI

Compendio unico anche a formazione progressiva

di Luigi Scappini



Master di specializzazione
AGRICOLTURA E FISCO: CORSO BASE
Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!
accedi al sito >

La **Corte di Cassazione**, con la recente [ordinanza n. 4416/2022](#), è tornata a occuparsi della formazione agevolata del c.d. **compendio unico** prevista originariamente per i soli terreni ubicati in zone montane dall'[articolo 5-bis L. 97/1994](#), poi estesa a tutto il territorio nazionale a mezzo [dell'articolo 5-bis, comma 1, D.Lgs. 228/2001](#) e, infine **abrogata**, in riferimento agli **acquisti onerosi**, con decorrenza **1° gennaio 2014**, per effetto delle previsioni di cui all'[articolo 10 D.Lgs. 23/2011](#).

Ne deriva che, **attualmente**, l'agevolazione si rende **applicabile** esclusivamente per i compendi unici costituiti per effetto di **donazioni** o **mortis causa**.

Di recente, infatti, l'Agenzia delle entrate, con la [risposta all'istanza di interpello n. 396/2020](#), ha definito le **tempistiche** entro le quali deve essere manifestata la **volontà** di **costituire** il **vincolo** di **indivisibilità** sui terreni attraverso la costituzione del c.d. compendio unico in ipotesi di provenienza dei terreni *mortis causa*.

L'agevolazione consiste nell'**esenzione** da imposta di **registro**, **ipotecaria**, **catastale**, di **bollo** e di ogni altro genere.

Soggetti che possono fruire dell'agevolazione sono i **coltivatori diretti** e gli **lap** (imprenditori agricoli professionali) di cui all'[articolo 1 D.Lgs. 99/2004](#).

Tali **requisiti**, come confermato, se mai ve ne fosse stata necessità, dalla giurisprudenza di legittimità con l'[ordinanza n. 8618/2018](#), devono **sussistere** *“sin dal momento del **rogito**, atteso che, diversamente, le evasioni di imposta sarebbero favorite dal procrastinarsi sine die del termine per l'acquisizione della capacità professionale idonea ad assicurare al bene un'adeguata produttività, che costituisce ratio dell'agevolazione, la cui portata, considerata la natura della norma, è di stretta interpretazione”*.

In **parziale deroga** è sempre ammessa la possibilità di richiedere l'applicazione della norma agevolativa anche se si è solo presentata l'istanza di riconoscimento alla Regione e si sia proceduto all'iscrizione (provvisoria) alla gestione agricola Inps (il c.d. **lap in itinere**).

Tuttavia, il [comma 5-ter](#) dell'articolo 1 D.Lgs. 99/2004 richiede che **“Entro ventiquattro mesi dalla data di presentazione dell'istanza di riconoscimento, salvo diverso termine stabilito dalle regioni, il soggetto interessato deve risultare in possesso dei requisiti ... pena la decadenza degli eventuali benefici conseguiti”**.

In **passato** era discusso quale fosse il corretto **significato** da attribuire al concetto di **compendio unico**, tant'è vero che l'Agenzia delle entrate, con la [circolare 13/E/2002](#) aveva interpretato il concetto di “compendio unico” quale **insieme di terreni agricoli** che, per **volontà** di parte **acquirente, confluiscono** in un **complesso unitario** che viene destinato all'esercizio dell'attività agricola.

Successivamente è intervenuto [l'articolo 7, comma 5-bis, D.Lgs. 99/2004](#), con cui è stato previsto che **“Ove non diversamente disposto dalle leggi regionali, per compendio unico si intende l'estensione di terreno necessaria al raggiungimento del livello minimo di redditività determinato dai piani regionali di sviluppo rurale per l'erogazione del sostegno agli investimenti previsti dai Regolamenti (CE) nn. 1257 e 1260/1999, e successive modificazioni”**.

La recente [ordinanza n. 4416/2022](#) in commento, ha confermato che ai fini dell'applicazione delle norme agevolative **“il requisito dell'estensione minima del compendio unico può essere integrato con formazione progressiva, stante il dato letterale e la ratio ispiratrice della normativa volta a favorire l'accorpamento fondiario”**.

In tal senso si era già espressa la Suprema Corte con l'**ordinanza n. 24232/2019**. In particolare, tale affermazione è supportata dal combinato disposto delle norme e in particolare del [comma 2](#) dell'articolo 7 D.Lgs. 99/2004, che richiede l'**impegno a costituire il compendio unico**, e del successivo comma 11-*quater* che ne ammette la **costituzione fruendo di “terreni agricoli e relative pertinenze già di proprietà della parte, mediante dichiarazione unilaterale del proprietario resa innanzi a notaio nelle forme dell'atto pubblico.”**

Resta inteso che, nel caso di **costituzione differita**, il **dies a quo** per il calcolo del **decennio di indivisibilità, decorre** dal raggiungimento della **dimensione minima**.

Si ricorda, infatti, che l'agevolazione viene concessa a fronte dell'impegno alla coltivazione o conduzione per almeno un decennio.

E proprio in riferimento a tale aspetto, si deve ricordare che sempre la Corte di Cassazione, con la **sentenza n. 21608/2016** ha affermato che in caso di **cessione di terreni nel decennio**, si ha **decadenza parziale** e non integrale **fintantoché** l'acquirente **mantiene** comunque la conduzione di un **appezzamento** di terra **qualificabile** come **compendio unico**.