

AGEVOLAZIONI

Differenza tra compendio unico e minima unità colturale

di Luigi Scappini



La Corte di Cassazione, con la recente **ordinanza n. 20961 del 1° luglio 2022**, torna a occuparsi di **compendio unico**, offrendo alcune precisazioni per quanto riguarda, in particolare, il requisito oggettivo.

Come noto, da sempre, il Legislatore sia civilistico, sia fiscale, ha previsto alcune **norme** di “favore” per i **soggetti** che esercitano l’attività agricola, in origine per il solo **coltivatore diretto** e, successivamente, anche per lo **lap** di cui all’[articolo 1 D.Lgs. 99/2004](#).

Si deve evidenziare, tuttavia, come il Legislatore fiscale, con la **L. 23/2011** abbia effettuato un **consistente sfoltimento** del complesso e articolato gruppo di norme agevolative, mantenendone, di fatto, solamente alcune, *in primis* la c.d. piccola proprietà contadina di cui all’[articolo 2, comma 4-bis, D.L. 194/2009](#).

Altra norma “sopravvissuta” al taglio è quella comunemente conosciuta come **compendio unico** e prevista dall’[articolo 5-bis, comma 1, D.Lgs. 228/2001](#), attualmente azionabile in caso di **donazione** di fondi agricoli.

La norma, **originariamente** introdotta con esclusivo riferimento alle **zone montane**, è stata **estesa** a tutto il **territorio nazionale**, per effetto [dell’articolo 5-bis, comma 1, D.Lgs. 228/2001](#).

Dal combinato disposto dell’[articolo 5-bis L. 97/1994](#) e dell’[articolo 7 D.Lgs. 99/2004](#) con cui è stato introdotto l’[articolo 5-bis nel D.Lgs. 228/2001](#), si evince che l’agevolazione richiede il ricorrere di **due presupposti**:

- uno **soggettivo**, dato dalla **qualifica** di **coltivatore diretto** o **lap**
- e uno **oggettivo**, secondo cui con l’atto di trasferimento del terreno agricolo il contribuente si impegna a **costituire** un **compendio unico** - tale da consentire il raggiungimento del livello minimo di redditività - e a coltivarlo o a condurlo in qualità

di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale per un periodo di almeno dieci anni dal

Tralasciando di analizzare gli aspetti legati al **requisito** soggettivo e concentrando l'attenzione su quello **oggettivo**, come noto, in sede di introduzione della norma agevolativa era **incerto** il **significato** da attribuire al concetto di compendio unico, tant'è vero che l'Agenzia delle entrate, con la [circolare 13/E/2002](#), aveva chiarito che *"La locuzione "compendio unico" individua l'insieme di terreni agricoli che per volontà dell'acquirente confluiscono in un complesso unitario destinato all'attività agricola, svolta dall'acquirente in qualità di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale."*

Successivamente l'[articolo 7, comma 5-bis, D.Lgs. 99/2004](#), estendendo l'ambito di applicazione della norma a tutto il territorio nazionale, ha ulteriormente affermato 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"*.

In altri termini, ai fini della determinazione del compendio unico è necessario **preliminarmente** verificare se la singola **Regione** o **Provincia autonoma** ha **deliberato** in merito e solamente in caso di **esito negativo** si avrà riguardo a quanto previsto dal **comma 5-bis** richiamato.

Stante il dato letterale della norma, si potrebbe ricondurre il concetto di compendio unico a quello previsto dall'[articolo 846, cod. civ.](#), ai sensi del quale *"S'intende per minima unità colturale la estensione di terreno necessaria e sufficiente per il lavoro di una famiglia agricola e, se non si tratta di terreno appoderato, per esercitare una conveniente coltivazione secondo le regole della buona tecnica agraria"*.

Tuttavia, la recente ordinanza n. 20961/2022 ricorda che la "minima unità colturale" di cui all'[articolo 846 cod. civ.](#) (oggi abrogato), faceva riferimento alle necessità della famiglia coltivatrice diretta, e alla conveniente coltivazione secondo le regole della buona tecnica agraria, al contrario, il compendio unico ha inteso dare rilievo all'aspetto produttivo dell'azienda agricola, stabilendo condizioni per il conseguimento di agevolazioni fiscali allo scopo di garantire un minimo di redditività (in senso conforme anche la precedente sentenza n. 15562/2014).