

IMPOSTE INDIRETTE

L'affitto intercalare determina la decadenza dal compendio unico

di Luigi Scappini



La Corte di Cassazione, con la recente [ordinanza n. 32149](#) del **31.10.2022**, torna a occuparsi di **compendio unico**, stabilendo la **decadenza** dall'agevolazione quando, durante il **periodo decennale** di monitoraggio, i **fondi** oggetto di agevolazione vengono **concessi** in conduzione a mezzo di un contratto di **affitto intercalare**.

L'**agevolazione** in oggetto comporta l'**esenzione** da imposta di **registro**, **ipotecaria**, **catastale**, di **bollo** e di ogni altro genere, come previsto per i trasferimenti dei terreni ubicati in zone montane, nonché l'**abbattimento** a **1/6** degli **oneri notarili**.

La norma, avente l'evidente *ratio* di garantire la conservazione dell'integrità aziendale nonché di agevolare l'accorpamento terriero, prevede, tuttavia, quale **requisito** a presidio di possibili operazioni di matrice elusiva, che, nel **decennio** decorrente dalla data di acquisto, il **terreno** sia **coltivato** e **condotto** dal coltivatore diretto e/o dallo Iap.

Tale **requisito**, del resto, è **previsto** anche in **tutte** le rimanenti **norme agevolative** riferite ai passaggi di proprietà di fondi aventi quale soggetto attivo un coltivatore diretto o uno Iap, *in primis* la c.d. **piccola proprietà contadina** di cui all'[articolo 2, comma 4-bis, D.L. 194/2009](#), ragion per cui, alle fattispecie del compendio unico si rendono **applicabili, per analogia**, i **chiarimenti** di prassi nonché gli arresti giurisprudenziali forniti per le altre fattispecie.

Nel caso oggetto del contendere, correttamente, l'Agenzia delle entrate aveva accertato la decadenza poiché parte del fondo era stato concesso in godimento stagionale a mezzo del c.d. contratto di **affitto intercalare**.

Tale forma contrattuale **non** trova una **definizione compiuta** e viene richiamata dall'[articolo 56 L. 203/1982](#) con il solo fine di escluderla dalle disposizioni ivi previste.

L'affitto intercalare **consiste** nella **concessione** del **fondo** a un soggetto **terzo** che lo **sfrutta** in

un **periodo limitato** durante il quale il proprietario non lo sfrutterebbe in ragione della tecnica rotativa agraria che ne prevede la messa a riposo. In altri termini, l'affitto intercalare si instaura durante il c.d. maggese.

La stipula del contratto non ha ad **oggetto** la concessione del fondo ma il diritto al suo **sfruttamento** attraverso un'attività di coltivazione che si incardina negli intermezzi di quella principale svolta dal proprietario del fondo stesso.

A parere dei **ricorrenti** la stipula di un **contratto** di affitto intercalare durante il decennio non determina una causa di decadenza in quanto *“non è modalità attraverso la quale l'attuale proprietario si astiene dallo sfruttamento del fondo, quanto piuttosto il modo corretto di realizzare lo sfruttamento o meglio una fase dell'attività produttiva, perché il compendio fondiario destinato alla produzione di cereali deve essere coltivato secondo un criterio rotativo e quindi alla coltivazione deve seguire un periodo di riposo, il cosiddetto maggese; è necessario pertanto praticare delle colture atte a rigenerare il terreno e pertanto l'imprenditore non può fare altro che far coltivare – per un periodo – il fondo ad altri che si occupano professionalmente di colture diverse.”*.

In altri termini, sembrerebbe quasi che l'affitto **intercalare** per determinate colture rappresenta una **necessità agronomica**.

Ma, come correttamente afferma la Cassazione con l'[ordinanza n. 32149/2022](#), l'imprenditore, nel momento in cui **aziona** una **norma** di carattere **agevolativo** è **consocio** delle **condizioni** poste dal Legislatore ai fini della relativa fruizione con la **conseguenza** che lo stesso dovrà **organizzare** l'azienda **in ragione** di tale **vincolo**.

Del resto, la giurisprudenza di legittimità è unanime nel ritenere l'affitto intercalare quale causa di decadenza in ragione del venir meno della conduzione e coltivazione del fondo.

Proprio in riferimento alle scelte aziendali che devono conseguire dall'azionamento della norma agevolativa, la Cassazione ha avuto modo di confermare che *“opera la decadenza dal beneficio fiscale previsto per il caso di acquisto della piccola proprietà contadina, se, nei cinque anni successivi, il fondo non viene coltivato, anche quando ciò dipende dall'esecuzione di opere prodromiche e funzionali all'esercizio dell'agricoltura, che non siano riconducibili a quelle indicate dall'articolo 3 della L. n. 53 del 1956, trattandosi di attività che rispondono a scelte imprenditoriali e organizzative dell'acquirente e che, dunque, non possono ritenersi non imputabili allo stesso”* (Cass. n. 3199 del 09/02/2018; si veda Cass. n. 22290 del 15/07/2022).”.