

ACCERTAMENTO

Piccola proprietà contadina e termine di decadenza dell'accertamento

di **Luigi Scappini**



Come noto, ai sensi dell'[articolo 2, comma 4-bis, D.L. 194/2009](#), è previsto un **regime** fortemente **agevolativo** per l'acquisto di **terreni agricoli** da parte di **coltivatori diretti** e **lap**, regolarmente iscritti alla previdenza agricola.

L'agevolazione, inoltre, è **estesa** anche alle **c.d. società lap**, overosia alle società agricole di cui all'[articolo 2 D.Lgs. 99/2004](#) che rispettano altresì i requisiti richiesti dall'[articolo 1, comma 3, D.Lgs. 99/2004](#).

A questi soggetti si aggiungono, altresì, i **proprietari di masi chiusi** di cui alla L.P. di Bolzano 17/2001 e al **coniuge** o **parenti in linea retta**, purché già proprietari di terreni agricoli e conviventi, di coltivatori diretti o lap.

Da ultimo, tra i soggetti rientranti nell'agevolazione si devono, infine, aggiungere i **c.d. lap in itinere**, overosia i soggetti, persone fisiche o società, che, ai sensi di quanto previsto dal [comma 5-ter](#) dell'[articolo 1 D.Lgs. 99/2004](#), anche se non in possesso dei requisiti, hanno presentato istanza di riconoscimento della qualifica alla Regione competente che rilascia apposita certificazione e si siano iscritti alla gestione Inps.

In questo caso è individuato un termine, di norma **24 mesi**, salvo diversa previsione delle singole Regioni, dalla data di presentazione dell'istanza di riconoscimento, entro il quale il **soggetto** deve **possedere** i **requisiti richiesti**, pena la decadenza degli eventuali benefici conseguiti.

Ne deriva che si potranno verificare **due differenti situazioni** in sede di azionamento dell'agevolazione: una prima in cui il contribuente è già in possesso dei requisiti richiesti e una seconda in cui, al contrario, in capo al contribuente tali requisiti si dovranno manifestare

entro 2 anni.

Differenti saranno quindi i termini di **decadenza** da parte dell'Amministrazione finanziaria ai fini dell'**accertamento** dell'eventuale assenza di tali requisiti.

Come noto, ai sensi dell'[articolo 76, comma 2, lettera a\), D.P.R. 131/1986](#), è previsto che il **termine ultimo** entro il quale l'Amministrazione finanziaria può richiedere, a pena di decadenza, l'imposta di registro: nel caso in cui si tratti di imposta principale, sono **3 anni decorrenti**, in ipotesi di atti presentati per la registrazione o registrati per via telematica, dalla **richiesta di registrazione**.

Ne deriva che, ai fini della corretta verifica del termine ultimo per l'eventuale accertamento si deve aver riguardo al **momento in cui si "perfeziona" l'atto**.

Nel caso di acquisto di terreni usufruendo della c.d. **piccola proprietà contadina**, quindi, il **termine triennale** decorrerà dalla **registrazione** dell'atto in caso di lap "ordinario", mentre **se** richiedente è uno **lap in itinere** il termine decorrerà **successivamente**.

Seppur in riferimento a una diversa norma agevolativa, si è espressa la Corte di **Cassazione** con l'**ordinanza n. 31397/2022** avente a oggetto, nello specifico, un accertamento in riferimento alla fruizione dell'imposta di registro ridotta prevista dalla Tariffa, articolo 1, nota I, allegata al D.P.R. 131/1986.

In particolare, richiamando precedenti giurisprudenziali ricorda che *"In tema di imposta di registro, ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata di cui all'articolo 1, nota I, della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986, per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili, stipulati dagli imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della l. n. 153/1975, il termine di decadenza triennale per l'esercizio della pretesa tributaria, previsto dall'articolo 76, comma 2, del D.P.R. n. 131/1986, decorre dalla data di registrazione dell'atto, perché l'acquirente deve consegnare al pubblico ufficiale rogante la certificazione relativa ai requisiti richiesti dall'articolo 12, della l. n. 153/1975 prima che avvenga la registrazione, non essendo applicabile il più lungo termine per la produzione della richiamata certificazione, indicato nella stessa disposizione della tariffa, con riferimento al diverso caso in cui l'acquirente dichiarati, nell'atto di trasferimento, di voler conseguire la qualifica di imprenditore agricolo, che ancora non possiede» (Cass., sez. V civ., ord. n. 939 del 16.01.2019; in termini v. anche Cass. sez. V Sez. 5, ord. n. 15324 del 13/05/2022)".*

In ragione di quanto sin qui detto, si evince che l'**individuazione del dies a quo è in funzione delle tempistiche entro le quali si devono verificare i requisiti richiesti** e quindi, **nell'ipotesi di lap in itinere** slitteranno automaticamente di 24 mesi.