

AGEVOLAZIONI

Via libera alla ppc anche per i fabbricati pertinenziali di terreni agricoli non coltivati

di Francesca Benini, Luigi Scappini

Master di specializzazione

AZIENDA VITIVINICOLA: GESTIONE, CONTROLLO E FISCALITÀ

[Scopri di più >](#)

Come noto, il Legislatore ha previsto, per il **comparto agricolo**, un complesso di norme agevolative in sede di **acquisto di terreni** che ha come obiettivo quello di agevolare la **creazione di aziende dotate di un'estensione fondiaria adeguata**.

Tale complesso di norme, tuttavia, nel corso degli anni, è stato **parzialmente soppresso**.

Al contrario, la c.d. **agevolazione per la piccola proprietà contadina** è resistita alla citata "riforma", dopo essere passata da norma temporanea a norma a regime per effetto del D.L. 194/2009, convertito con modifiche con L. 25/2010.

Tuttavia, come precisato dall'Agenzia delle entrate, con la [risoluzione 36/E/2010](#), l'[articolo 2, comma 4-bis, D.L. 194/2009](#) non rappresenta la prosecuzione della precedente L. 604/1954, in quanto **non avente i medesimi parametri**.

Nonostante l'asserita **mancanza di continuità**, ove possibile, si rendono ancora applicabili i chiarimenti nel tempo offerti dall'Agenzia delle entrate, soprattutto nel **copioso contenzioso tributario** che, da sempre, questa norma origina in ragione dell'attento monitoraggio da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Per quanto riguarda il perimetro oggettivo di applicazione della norma, indubbia criticità ha suscitato, soprattutto in applicazione della c.d. "nuova" piccola proprietà contadina, il concetto di **pertinenzialità agevolabile**.

In passato, infatti, la L. 604/1954, era lineare nell'affermare che *"Le agevolazioni tributarie ... sono applicabili anche agli acquisti a titolo oneroso delle case rustiche non situate sul fondo, quando l'acquisto venga fatto contestualmente"*, mentre, l'attuale comma 4-bis prevede

l'agevolazione per “*gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti*”.

Dirimente, quindi, è la sussistenza di una **pertinenzialità come definita dall'[articolo 817 cod. civ.](#)**.

A questo riguardo, l'Agenzia delle entrate, con la [risoluzione 26/E/2015](#), aveva affermato che tale vincolo di pertinenzialità si manifesta, da un punto di vista civilistico, in presenza di due requisiti:

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

La Suprema Corte di Cassazione, con la [sentenza n. 4599/2006](#), aveva precisato che la verifica di tali presupposti richiede un giudizio di fatto.

In giurisprudenza è stato, inoltre, affermato che “*Il rapporto di pertinenzialità si configura ogniqualvolta i fabbricati risultino essere strumentali all'esercizio dell'attività agricola*” (CTR Veneto, sentenza n. 1144/II/2021).

Resta inteso che l'immobile deve rappresentare la **pertinenza** di un fondo agricolo, ed è proprio su questo aspetto che si è soffermata una recente sentenza della CGT di II grado del Veneto – sezione staccata di Verona n. 609/2023 depositata in data 22.06.2023.

Infatti, i giudici veneti, con la citata sentenza, hanno affermato che il **concepto di terreni agricoli e relative pertinenze, deve essere ricondotto** alla “*nozione di fondo rustico, inteso come appezzamento di terreno agricolo corredata da elementi necessari per la gestione economica che possono accrescere la sua capacità produttiva*”.

Nel caso in oggetto, la contestazione nasceva, non tanto dalla natura dei fabbricati, che nel caso di specie consistevano in 2 immobili classati nella categoria D/10 e in quanto tali a tutti gli effetti strumentali all'esercizio dell'attività agricola, ma dall'**assenza di pertinenzialità al terreno oggetto di compravendita** che, a parere dell'Agenzia delle entrate non rivestiva la natura agricola, essendo “*semplicemente area di sedime su cui insistono i fabbricati e piazzale di manovra*”, tesi suffragata dalla circostanza che lo stesso risultava accatastato al Catasto Urbano quale ente urbano.

I giudici di secondo grado, con la sentenza oggetto di esame, hanno evidenziato come la circostanza per cui su un terreno agricolo vengano realizzati “*fabbricati agricoli posti a servizio del fondo sul quale insistono e destinati ad accrescerne la produttività, si configura una pertinenza agraria diventando il fabbricato pertinenza del terreno, terreno che comunque non perde la sua*

destinazione agricola”.

Inoltre, per potersi qualificare quale **area di sedime**, sempre a parere dei giudici, un terreno deve avere una **consistenza inferiore a quella dei fabbricati che vi insistono**, fattispecie che, nel caso oggetto del contenzioso, **non si era manifestata**.

A nulla rileva, inoltre, secondo i giudici veneti, la circostanza che i terreni oggetto di compravendita siano di **dimensioni inferiori rispetto a quelle dei fabbricati** che vi insistono sopra, soprattutto allorquando questi ultimi siano utilizzati quali strumentali all'esercizio dell'attività agricola svolta e prossimi ai fondi che l'acquirente coltiva direttamente o indirettamente.