

AGEVOLAZIONI

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

di **Francesca Benini, Luigi Scappini**



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 **manca 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, indubbie 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 della 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 **concetto di terreni agricoli e relative pertinenze, deve essere ricondotto** alla *“nozione di **fondo rustico**, inteso come appezzamento di terreno agricolo corredato 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.