

**BILANCIO**

## ***Agevolazioni per l'acquisto dei terreni da parte dei giovani agricoltori***

di **Luigi Scappini**

OneDay Master

### **Società agricole**

Scopri di più

Finalmente ha avuto il via libera il **D.D.L. 931**, avente a oggetto un copioso e articolato **intervento a favore dell'imprenditoria giovanile** nel settore agricolo; settore che da sempre si caratterizza per **una difficoltà accentuata nel ricambio generazionale**, fattore dovuto sia al mutamento della società sia al sistema primario stesso.

A questo, si deve aggiungere l'ulteriore circostanza per cui le aziende agricole italiane si caratterizzano **per un sottodimensionamento in termini dimensionali**, rispetto alla dimensione comunitaria; criticità a cui il Legislatore ha cercato di sopperire, attraverso **l'introduzione di strumenti quali la prelazione agraria** e la c.d. **piccola proprietà contadina**.

Ed è proprio sulla prelazione che si innesta una delle previsioni contenute nel D.D.L. 931; tuttavia, prima di verificare le misure previste dal Legislatore, è necessario definire il **perimetro soggettivo** di applicazione della misura, avendo a mente che, ai sensi dell'[articolo 4-bis, D.Lgs. 228/2021](#), ai fini dell'applicazione della normativa statale, si considera **giovane imprenditore agricolo**, un soggetto di **età non superiore ai 40 anni**.

E, in ossequio a tale indirizzo, l'**articolo 2, D.D.L. 931**, definisce il **giovane imprenditore agricolo**, nonché l'**impresa giovanile agricola**, quella, in qualsiasi forma giuridica costituita, che **eserciti** esclusivamente un'**attività agricola**, ai sensi di quanto previsto dall'[articolo 2135, cod. civ.](#), e che rispetti il seguente requisito:

- nel caso di **ditta individuale**, l'imprenditore abbia un'età compresa tra i **18** e i **41 anni non compiuti**;
- nel caso di **società di persone e cooperative**, almeno la **metà** dei **soci** abbia i requisiti di età di cui sopra;
- nel caso di **società di capitali**, almeno la **metà** del **capitale** sia sottoscritto da **soci di età compresa tra i 18 e i 41 anni non compiuti** e che gli **organi di amministrazione** siano composti, **almeno per la metà da soggetti con le suddette caratteristiche**.

Tra le misure introdotte per incentivare l'imprenditoria giovanile in ambito agricolo, vi è la **rimodulazione del regime di favore**, previsto in presenza di situazione in cui è azionabile la prelazione agraria; infatti, già con l'[articolo 7, D.Lgs. 228/2001](#), era stato stabilito che *"Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione o di riscatto di cui rispettivamente all'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e successive modificazioni, ed all'articolo 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, nel caso di più soggetti confinanti, si intendono, quali criteri preferenziali, nell'ordine, la presenza come partecipi nelle rispettive imprese di coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale di età compresa tra i 18 e i 40 anni o in cooperative di conduzione associata dei terreni, il numero di essi nonché il possesso da parte degli stessi di conoscenze e competenze adeguate ai sensi dell'articolo 8 del regolamento (CE) n. 1257/99 del Consiglio, del 17 maggio 1999."*

Il **D.D.L. 931** interviene **abrogando** l'[articolo 7, D.Lgs. 228/2001](#), **estendendo** il **favore** nei confronti dei giovani imprenditori, non solo nelle ipotesi di esercizio della **prelazione** di cui all'[articolo 7, L. 817/1971](#) e del **diritto di riscatto** ex [articolo 8, comma 5, L. 590/1965](#), ma anche nell'ipotesi di diritto di **prelazione** nelle **alienazioni** e **locazioni** disciplinate dall'[articolo 66, D.L. 1/2012](#), relative a **terreni agricoli e a vocazione agricola** di proprietà statale e di enti pubblici nazionali, che il Masaf individua, **entro il 30.6. di ogni anno**, con decreto di natura non regolamentare.

In queste **tre fattispecie**, viene previsto che, in presenza di **più soggetti confinanti**, **siano preferiti i giovani** imprenditori agricoli, **come sopra definiti**.

Inoltre, nel caso in cui vi siano **più soggetti** rivestenti la qualifica, la **priorità** viene data a quelli che esercitano l'attività in **forma individuale** e, **a seguire**, a mezzo di **società di persone** o **cooperative** e, da ultimo, in **forma di società di capitali**.

A **parità di condizioni**, la priorità viene data a coloro che posseggono le **conoscenze** e **competenze** adeguate, come definite dall'Italia in ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 4, comma 6, Regolamento UE 2021/2115.

A questa previsione, si affianca anche quanto stabilito dall'**articolo 6**, con cui viene introdotta, con **decorrenza** dall'1.1.2024, la previsione per cui agli atti di **acquisto** e **permuta** di **terreni agricoli** e loro **pertinenze**, effettuati da **giovani imprenditori agricoli**, aventi la qualifica di **coltivatori diretti** o **lap**, regolarmente **iscritti** alla **previdenza agricola**, si applica l'imposta di **registro**, nonché quella **ipotecaria** e **catastale**, **abbattuta del 40%** rispetto alle misure ordinarie o agevolate.

Così, ad esempio, l'acquisto di terreni azionando l'agevolazione di cui all'[articolo 2, comma 4-bis, D.L. 194/2009](#) (la c.d. piccola proprietà contadina), comporterà **l'assolvimento dell'imposta di registro e di quella ipotecaria in misura pari a 120 euro ciascuna e dell'imposta catastale nella misura dello 0,60%**.