

**BILANCIO**

## ***Il cambio di coltura non comporta la decadenza dalla ppc***

di **Luigi Scappini**

Master di specializzazione

### **Azienda vitivinicola: gestione, controllo e fiscalità**

Scopri di più

In tema di **imposta di registro e ipocatastali**, tra le poche **agevolazioni** rimaste in vigore per il **settore primario**, sicuramente la più utilizzata è quella meglio nota come “**piccola proprietà contadina**” che, dopo più di 50 anni di proroghe, ha finalmente trovato una sua stabilità a mezzo dell'[articolo 2, comma 4-bis, D.L. 194/2009](#), convertito con modifiche dalla L. 25/2010.

**La norma**, come noto, **prevede l'applicazione**, per gli atti di **trasferimento a titolo oneroso di terreni** e relative **pertinenze**, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti, nonché le operazioni fondiari operate attraverso l'Ismea, delle imposte di **registro** e **ipotecaria** nella misura **fissa** e dell'imposta **catastale** nella misura dell'**1%**.

**Beneficiari** dell'agevolazione, in origine, erano i soli **coltivatori diretti** e gli **lap** iscritti regolarmente alla previdenza agricola a cui nel tempo sono stati aggiunti:

- le **società agricole** di cui all'[articolo 2, D.Lgs. 99/2004](#), in presenza di un **soggetto lap qualificato**, con ruolo differente a seconda della forma giuridica societaria;
- il **coniuge** e i **parenti** in linea retta di coltivatori diretti e lap regolarmente iscritti alla previdenza agricola, a condizione che siano già proprietari di terreni agricoli e risultino conviventi con gli stessi;
- **proprietari di masi chiusi** di cui alla L.P. Bolzano 17/2001.

A scopo **antielusivo**, sempre l'[articolo 2, comma 4-bis, D.L. 194/2009](#), sancisce la **decadenza** nel caso in cui, **prima** che siano trascorsi **5 anni** dalla stipula degli atti, i terreni vengano **alienati volontariamente**, oppure **venga meno la coltivazione o conduzione** diretta.

Proprio in riferimento a questa seconda condizione, oltretutto quella relativa alla necessità di procedere in via continuativa alla coltivazione o conduzione del fondo acquisito azionando l'agevolazione in oggetto, si è soffermata la **CGT di I grado di Bolzano** con la **sentenza n. 146** depositata lo **scorso 29.12.2023**, affermando un principio condivisibile.

Punto di partenza è l'**oggetto** della **compravendita** che, come previsto dalla norma, deve essere

un **terreno** che deve essere **qualificato agricolo** dagli **strumenti urbanistici** in vigore. In altri termini, ai fini dell'agevolazione ciò che conta è la natura del fondo, **dovendosi escludere**, ad esempio, l'applicazione dell'agevolazione **nel caso di un terreno edificabile**, a prescindere dalla sua destinazione effettiva a uso agricolo. In tal senso, è consolidato un **indirizzo giurisprudenziale** secondo cui *"in tema di imposta di registro, per determinare la natura del bene compravenduto, onde individuare l'aliquota applicabile, occorre avere riguardo alle previsioni urbanistiche correnti al momento dell'atto, che incidono sulle sue qualità ai fini fiscali, essendone irrilevante la concreta utilizzazione o utilizzabilità"* (ordinanza n. 28170/2022 e sentenza n. 23045/2016 e sentenza n. 8136/2011). Ciò a voler dire che **"Non è qualificabile come agricola l'area che lo strumento urbanistico generale non qualifichi formalmente come tale, limitandosi a consentire lo sfruttamento agricolo dei terreni e ponendo, al contempo, limiti di edificabilità in sintonia con gli scopi della pianificazione"** (ordinanza n. 28170/2022).

Tale terreno, una volta entrato nella disponibilità dell'acquirente, deve essere destinato in via continuativa alla **coltivazione e conduzione**, come previsto sempre dall'[articolo 2, comma 4-bis, D.L. 194/2009](#).

Nel caso oggetto della sentenza della Corte bolzanina, la **ricorrente** aveva proceduto all'**acquisto** di terreni coltivati a **meleti, attività interrotta** nel **quinquennio** di monitoraggio, per effetto dell'**inizio** dei **lavori** relativi al **cambio di coltura** in **vigneto** e alla connessa **realizzazione** di un insieme di **immobili** e **infrastrutture** atte ad esercitare l'attività di produzione vitivinicola quali la realizzazione di locali atti al **ricovero** delle **macchine** agricole, allo **stoccaggio** e alla **lavorazione** delle uve, al **magazzinaggio** dei prodotti ottenuti nonché alla **degustazione**, attività quest'ultima da inquadrare quale **enoturismo** come introdotto con l'[articolo 1, comma 502, L. 205/2017](#).

A parere della CGT di I grado, **tali attività** sono da **considerarsi** come rientranti nell'ambito della richiamata nozione di **"coltivazione e conduzione"**, in quanto è **consolidato**, sia in giurisprudenza (vedasi sentenza n. 5739/2005 e sentenza n. 27351/2013) sia nella prassi ([risoluzione n. 124/E/1998](#)), il **principio** per cui l'**inizio** dell'**attività** di impresa deve essere **ricondotto** al **primo atto compiuto**, **anche** se solo **preparatorio** allo svolgimento di una determinata attività economica, a condizione che, tuttavia, si possa inquadrare come **funzionale al raggiungimento del fine produttivo**.

Ne deriva che, nel caso di **attività agricola**, essendo quest'ultima definita, ai sensi dell'[articolo 2135, cod. civ.](#), nella **coltivazione del fondo**, selvicoltura, allevamento di animali e nelle attività connesse (tra cui vi rientra per espressa previsione normativa anche l'enoturismo), si deve concludere che, anche la **conversione** dell'attività agricola **ad altra coltura**, deve considerarsi **comunque** come **svolgimento dell'attività agricola**, con conseguente continuità nell'esercizio della coltivazione e conduzione del fondo.