



IMPOSTE INDIRETTE

Terreni in aree HNV esclusi dalla piccola proprietà contadina

di Luigi Scappini

Master di specializzazione

Impresa agricola: disciplina civilistica e fiscale

Scopri di più



Una recente sentenza di merito offre l'occasione per tornare su di un aspetto relativo alla c.d. **piccola proprietà contadina** che spesso viene trascurato, ma che, al contrario, rappresenta un **elemento imprescindibile** per l'azionamento dell'agevolazione, ovverosia **l'oggetto** stesso.

Come noto, per effetto dell'[articolo 2, comma 4-bis, D.L. 194/2009](#), convertito dalla L. 25/2010, è stata prevista, a regime, un'**agevolazione** in materia di **imposte indirette**, per gli **atti** aventi a **oggetto l'acquisto a titolo oneroso** di **terreni agricoli**, nonché le **operazioni fondiarie** operate attraverso l'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (Ismea) da parte dei **coltivatori diretti** e degli **lap**.

Soggetti interessati sono gli **imprenditori agricoli individuali** che rivestono la qualifica, alternativamente, di **coltivatori diretti** o **lap** (imprenditori agricoli professionali) che risultano **regolarmente iscritti** nella relativa **gestione previdenziale e assistenziale**.

Sono, **inoltre**, interessati dall'agevolazione in oggetto, anche le **società equiparate** ai coltivatori diretti e agli lap, ovverosia le società agricole ex [articolo 2, D.Lgs. 99/2004](#), che **rispettano** determinati **requisiti di composizione societaria o dell'organo amministrativo**, a seconda che la forma giuridica prescelta sia quella delle **società di persone o di capitali**.

L'agevolazione consiste nell'applicazione delle imposte di **registro** e **ipotecaria** in misura **fissa** e dell'imposta **catastale** in misura pari all'**1%**; inoltre, gli **onorari** dei notai sono ridotti alla **metà**.

La CGT di I grado di Cuneo, con la **sentenza n. 329/I/2024**, ha affrontato un contenzioso relativo all'**oggetto** dell'agevolazione **che**, all'esito del giudizio, deve essere individuato **rigorosamente** in un **terreno agricolo** rientrante nella **zona E**.

Nel caso affrontato dai **giudici cuneesi**, la **compravendita di terreni** - per i quali **era stata azionata la piccola proprietà contadina** - riguardava **terreni** ricadenti in ragione del certificato di destinazione urbanistica in parte, terreni in "area agricola produttiva E.2. e E.2.1." e **in parte** in



“**area di interesse naturalistico N2 (in ambito agricolo)**”.

La **sentenza** ritiene che, **non avendo** i terreni una **destinazione agricola** secondo il PRG vigente, **non possono** in alcun modo fruire dell'**agevolazione** in quanto, come affermato dalla Cassazione, le norme fiscali di natura agevolativa, quale è l'[articolo 2, comma 4-bis, D.L. 194/2009](#), sono norme di “**stretta interpretazione**” e, in quanto tali, **non sono in alcun modo applicabili** a casi e fattispecie **non riconducibili al relativo significato letterale** (sentenza n. 11373/2015).

Ne deriva che l'agevolazione è **azionabile solamente** per l'acquisto di **terreni a destinazione agricola**, restando espressamente **esclusi** i terreni a destinazione **edificatoria o non agricola e non edificatoria**, a **prescindere** dalla circostanza che gli stessi, una volta entrati nella disponibilità del coltivatore diretto o dello Iap, siano di fatto **destinati all'agricoltura**.

Del resto, sempre la Cassazione, con la **sentenza n. 28170/2022**, avente a oggetto l'**agevolazione piccola proprietà contadina**, ha avuto modo di affermare 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*”.

In altri termini, ai fini dell'imposta di **registro**, la **natura** di un terreno quale **agricolo**, la si desume dalle **previsioni urbanistiche** in vigore al momento in cui si chiede l'agevolazione, e **non** in funzione del **successivo utilizzo** o **utilizzabilità** che il richiedente intende farne (Cassazione n. 8136/2011 e Cassazione n. 23045/2016).

Nel **caso di specie**, a bene vedere, a parere dei giudici, l'**utilizzo agricolo** si pone in **antitesi** con la scelta del Comune di **destinare** il terreno ad “**area di interesse naturalistico**” per un duplice ordine di motivazioni.

Innanzitutto, le **aree HNV** (aree ad “*alto valore naturalistico*”) sono state introdotte dall'Unione europea per individuare quelle **zone** aventi le caratteristiche generali di sistemi a **basso input** in termini di **biodiversità** e gestione delle **pratiche agricole**. Tali zone vengono **introdotte**, in altri termini, per **garantire** la conservazione nonché il ripristino degli **habitat naturali**; inoltre, le zone HNV si caratterizzano per una gestione del terreno a bassa intensità, per una bassa densità di animali e per la presenza di vegetazione naturale.

A tal fine, ad esempio, i giudici rilevano che nel caso di specie, il PRG prevede che nelle **aree di tipo N di elevato interesse naturalistico** “*Le attività agricole o agrituristiche (nell'ambito delle leggi che regolano la materia) sono ammesse se già esistenti alla data di adozione del PRG*”.

In ragione di ciò, l'**utilizzo** a **fini agricoli** dei terreni rientranti nella **zona N** va proprio in **contrapposizione** rispetto allo **scopo** per il quale **sono state inserite nel PRG**.