

IMPOSTE INDIRETTE

Cessione parziale dei terreni acquistati con agevolazione ppc

di Luigi Scappini

Master di specializzazione

Controllo di gestione e finanza aziendale

Scopri di più

La recente, e scontata nelle conclusioni, [risposta a interpello n. 86/E/2025](#) dello scorso 3 aprile 2025, offre l'occasione per qualche **riflessione** in merito a un aspetto, legato alla **decadenza** dall'agevolazione per la **piccola proprietà contadina**, di cui all'[articolo 2, comma 4-bis, D.L. 194/2009](#), non ancora trattato dall'Agenzia delle entrate.

Come noto, il Legislatore prevede, ai fini delle imposte indirette, un **regime agevolato** per l'acquisto di **terreni**, classificati in **zona E**, da parte di soggetti qualificati individuati nei **coltivatori diretti** e **lap** regolarmente **iscritti alla previdenza agricola**.

La norma ha l'evidente **intento** di **agevolare**, alleggerendo il carico fiscale, la **ricomposizione fondiaria** da parte di coloro che **ritraggono dalla coltivazione del terreno la maggior parte del reddito**.

Affinché non venga stravolta la **ratio** dello strumento, è prevista una regola di evidente **natura antielusiva** per cui si ha la **decadenza** "*se, prima che siano trascorsi cinque anni dalla stipula degli atti, alienano volontariamente i terreni ovvero cessano di coltivarli o di condurli direttamente*".

In **parziale deroga** a tale previsione, non si ha decadenza nell'ipotesi di cui all'[articolo 11, comma 3, D.Lgs. 228/2001](#), ovvero quanto il **terreno oggetto di agevolazione viene ceduto o concesso in godimento** a favore del **coniuge**, di **parenti** entro il **terzo grado** o di **affini** entro il **secondo grado**, che **esercitano anch'essi l'attività di imprenditore agricolo** ex [articolo 2135, cod. civ.](#), nonché nei **casi di alienazione** conseguente all'attuazione di politiche comunitarie, nazionali e regionali **volte a favorire l'insediamento di giovani in agricoltura** o tendenti a promuovere il prepensionamento nel settore.

Con la [risposta a interpello n. 86/E/2025](#), l'Agenzia delle entrate conferma la **decadenza** dall'agevolazione anche nell'ipotesi in cui la **cessione infraquinquennale avvenga nei confronti di un acquirente** del fondo sia un **soggetto** avente i **diritti** per esercitare l'**agevolazione** (un coltivatore diretto e/o uno lap), in quanto la norma derogatoria è stringente nel richiamare esclusivamente il **coniuge, il parente entro il terzo grado o l'affine entro il secondo grado**.

L'[articolo 2, comma 4-bis, D.L. 194/2009](#), convertito con modifiche dalla L. 25/2010, ha introdotto a regime una norma già prevista nel contesto legislativo, la L. 604/1954, di carattere temporaneo, ma costantemente prorogata, con alcune modifiche sostanziali, tant'è vero che l'Agenzia delle entrate, con la [circolare n. 36/E/2010](#), si è premurata di precisare come **non** ne rappresenti la naturale **prosecuzione**.

In effetti, **varie sono le differenze tra le 2 norme agevolative**. Ad esempio, nella **nuova norma** non si fa alcun riferimento alla **fattispecie** per cui l'acquirente proceda alla **cessione parziale** dei terreni acquistati, circostanza non inusuale. In questo caso ci si deve interrogare se **tale azione comporti una decadenza limitata ai terreni oggetto di vendita**, oppure **se venga travolta la complessità dei terreni oggetto di acquisto**.

In passato, come detto, l'[articolo 6, L. 1154/1960](#), statuiva che *"nel caso di rivendita parziale del fondo o del fabbricato acquistati usufruendo delle agevolazioni per la piccola proprietà contadina, la decadenza di cui all'art. 7 della legge 6 agosto 1954, n. 604 e all'art. 6 della legge 1 febbraio 1956, n. 53, opera limitatamente al valore della parte rivenduta, calcolato proporzionalmente a quello accertato e per l'intero fondo al momento dell'acquisto"*.

Nonostante come detto la **"nuova"** piccola proprietà contadina **non** rappresenti una **prosecuzione** della precedente, si ritiene che **tale previsione**, avendo una **portata** di carattere **generale**, sia **estendibile** anche alla **normativa attualmente in vigore**.

La **sanzione** comportante la **decadenza generale di tutto il complesso** acquistato in un unico atto **risulterebbe eccessiva e sproporzionata**.

Bisogna sempre avere a mente **la ratio che sottende la norma antielusiva introdotta** che ha lo scopo di evitare operazioni con fine speculativo, ragion per cui **non si comprenderebbe perché la cessione parziale** di un lotto di terreni dovrebbe **incidere su tutto il compendio acquistato**.

In via puramente conservativa, una **soluzione** può essere quella, ove possibile, di **individuare distintamente** in atto il **valore** dei **singoli lotti** in modo tale da non poter incorrere, in sede di autodenuncia e autoliquidazione di quanto dovuto, in **contestazioni da parte dell'Agenzia delle entrate**.