

IMPOSTE SUL REDDITO

Indivisibilità “relativa” del compendio unico

di Luigi Scappini

Seminario di specializzazione

Reti di imprese

Scopri di più

L'[articolo 44, Costituzione](#), al comma 1, prevede che *“Al fine di conseguire il razionale sfruttamento del suolo e di stabilire equi rapporti sociali, la legge impone obblighi e vincoli alla proprietà terriera privata, **fissa limiti** alla sua **estensione** secondo le regioni e le zone agrarie, **promuove** ed impone la bonifica delle terre, la **trasformazione** del **latifondo** e la **ricostituzione** delle unità produttive; aiuta la **piccola** e la **media proprietà**”*.

A tal fine, nel tempo, si sono andate a stratificare numerose **norme**, sia di natura **civilistico/amministrativa**, sia **fiscale**, atte ad **agevolare** il settore primario.

In riferimento alle normative di carattere **fiscale**, l'[articolo 10, D.Lgs. 23/2011](#), intervenendo direttamente sull'[articolo 1, Tariffa, Parte I, D.P.R. 131/1986](#), ha **proceduto**, da un lato alla **semplificazione** delle regole applicabili agli atti traslativi a titolo oneroso e, dall'altro, alla **soppressione** della maggior parte del nutrito gruppo di **norme** che prevedevano **agevolazioni** per i passaggi dei **terreni agricoli**.

Come spesso accade, tuttavia, nel tempo sono state **proposte nuove norme** o reintrodotte precedenti.

Ne è un **esempio** recente, seppur non direttamente impattante sulle imposte dovute, quanto previsto dall'[articolo 5, L. 36/2024](#), rubricata *“Disposizioni per la promozione e lo sviluppo dell'imprenditoria giovanile nel settore agricolo”*, con cui è prevista la **riduzione alla metà del compenso dovuto al notaio** in caso di compravendita avente a oggetto l'acquisto di terreni agricoli e relative pertinenze per un **corrispettivo non superiore a 200.000 euro**.

Tra le norme **“sopravvissute”** al taglio del 2011 vi è l'agevolazione per la costituzione del c.d. **compendio unico** di cui all'[articolo 5-bis, D.Lgs. 228/2001](#); tuttavia, in questa seconda fattispecie, la norma si rende ancora applicabile esclusivamente nell'**ipotesi** di **donazione** e/o **successione mortis causa**.

L'agevolazione **consiste**, per effetto del rimando alle norme previste dall'[articolo 5-bis, L.](#)

[97/1994](#), nell'**esenzione** da imposta di **registro**, **ipotecaria**, **catastale**, di **bollo** e di ogni altro genere; inoltre, è previsto l'**abbattimento** degli **oneri notarili** in misura pari a **1/6** di quanto dovuto.

Ovviamente, per effetto della disciplina prevista per la successione e donazione, la **norma si azionerà** nell'ipotesi di **superamento** delle **franchigie** previste.

Da un punto di vista **soggettivo**, possono azionare la norma i **coltivatori diretti** e gli **lap** (imprenditori agricoli professionali).

Da un punto di vista **oggettivo**, la norma individua il **compendio unico**, ove non diversamente disposto da leggi regionali, nell'**estensione** di terreno **necessaria** al raggiungimento del **livello minimo** di **redditività** determinato dai PSR per l'erogazione del sostegno agli investimenti previsti dai Regolamenti 1257 e 1260/1999, e successive modificazioni.

In passato il riferimento era alla **minima unità colturale**, un tempo definita dall'abrogato [articolo 846, cod. civ.](#) quale "*estensione di terreno necessaria e sufficiente per il lavoro di una famiglia agricola e, se non si tratta di terreno appoderato, per esercitare una conveniente coltivazione secondo le regole della buona tecnica agraria*".

Sempre per quanto riguarda i requisiti soggettivi, l'[articolo 5-bis, D.Lgs. 228/2001](#), con una previsione di **natura antielusiva**, richiede l'**impegno** alla **coltivazione** o **conduzione** per un periodo di almeno **10 anni**.

La Corte di Cassazione, con la recente [ordinanza n. 30684/2024](#), ha affermato, sulla falsariga di quanto già chiarito dalla prassi per la piccola proprietà contadina che "*la **concessione** del fondo o di una sua parte **in affitto** può determinare la perdita dei benefici di cui agli articoli 5-bis, L. 97/1994 e 5-bis, D.Lgs. 228/2001 **solo se** si traduce in una **violazione**, da parte dell'acquirente, dell'**impegno** a coltivare e condurre il fondo, in qualità di coltivatore diretto o di lap, per un periodo di almeno 10 anni dal trasferimento: ciò **non avviene**, in considerazione dell'articolo 9, D.Lgs. 228/2001, se il **contratto** è stipulato con una **società agricola**, i cui **unici soci** sono gli **originari acquirenti** del fondo*".

Ma cosa accade nell'ipotesi di **cessione parziale** dei terreni **costituenti il compendio unico**?

L'[articolo 5-bis, comma 4, D.Lgs. 228/2001](#), sembra essere **tranchant** stabilendo che "*I terreni e le relative pertinenze, compresi i fabbricati, costituenti il compendio unico, sono considerati unità indivisibili per dieci anni dal momento della costituzione e durante tale periodo non possono essere frazionati per effetto di trasferimenti a causa di morte o per atti tra vivi*", vincolo di indivisibilità da menzionare espressamente, a cura dei notai roganti, negli atti di costituzione del compendio e da trascrivere nei pubblici registri immobiliari dai direttori degli uffici competenti.

Il mancato rispetto degli obblighi prescritti comporta l'applicazione delle **imposte nella misura ordinaria**, della **sanzione pari al 50% delle imposte dovute** e il **pagamento degli interessi**



legali.

Sul punto, tuttavia, si deve segnalare un arresto della Corte di Cassazione che, con l'[ordinanza n. 21608/2016](#), ha affermato che in caso di cessione di terreni nel decennio, si ha **decadenza parziale** e non integrale, **fintantoché l'acquirente mantiene** comunque **la conduzione di un appezzamento di terra qualificabile come compendio unico**.