



IMPOSTE SUL REDDITO

La riconversione della coltura nel quinquennio comporta la decadenza dalla ppc?

di Luigi Scappini

Master di specializzazione

Azienda vitivinicola: gestione, controllo e fiscalità

Scopri di più

L'acquisto di terreni da parte di **soggetti** qualificati che svolgono **attività agricole**, come definite dall'[articolo 2135, cod. civ.](#), da sempre soggiace a un **regime agevolato** per quanto riguarda le **imposte indirette**.

L'[articolo 2, comma 4-bis, D.L. 194/2009](#), convertito con modificazioni in L. 25/2010, ha, da ultimo, previsto a regime un'agevolazione, nota come **piccola proprietà contadina**, che, introdotta nel lontano 1964, nel tempo veniva "sistematicamente" prorogata.

L'agevolazione, nello specifico, consiste nell'applicazione delle **imposte di registro e ipotecaria nella misura fissa e dell'imposta catastale nella misura dell'1%**, nonché nella **riduzione degli onorari dei notai alla metà**.

I soggetti interessati sono i **coltivatori diretti** e gli **lap** (imprenditore agricolo professionale) che risultano regolarmente **iscritti alla previdenza agricola**.

I **beni** oggetto di agevolazione devono consistere in **terreni** e relative **pertinenze**, qualificati **agricoli** in base a strumenti urbanistici vigenti.

Con evidente spirito **antielusivo**, la norma prevede, inoltre, che tali soggetti **decadono** dalle agevolazioni se, prima che siano trascorsi **5 anni** dalla stipula degli atti, procedono all'**alienazione volontaria** dei terreni oggetto di compravendita, ovvero **cessano di coltivarli o di condurli direttamente**.

In **deroga** a tale previsione, **non si ha decadenza**, per effetto di espresso rimando alle casistiche di cui all'[articolo 11, D.Lgs. 228/2001](#), ferma restando la **destinazione agricola**, ne casi di alienazione del fondo o concessione in godimento dello stesso 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**, di cui all'[articolo 2135, cod. civ.](#), nonché in **caos di alienazione** derivante 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**.

In riferimento all'**obbligo di coltivazione o conduzione diretta** per il quinquennio dall'acquisto, la **CGT di II grado del Trentino Alto Adige**, con la recente **sentenza n. 8 del 13 febbraio 2025**, analizza l'ipotesi di "sospensione" dalla coltivazione in ragione di **opere di conversione a diversa coltura** dei terreni, **riformando** quanto precedentemente statuito con la **sentenza n. 146**, pubblicata il 29 dicembre **2023** della CGT di I grado di Bolzano, con cui era stato affermato che, ai fini dell'agevolazione, è **sufficiente** che i **terreni** siano **potenzialmente destinabili** all'agricoltura (e dunque qualificati agricoli in base agli strumenti urbanistici vigenti) e che l'insieme delle **attività preliminari e preparatorie** svolte per operare la **conversione di coltura** (nel caso di specie da meleti a vigneti) e di realizzare i necessari locali agricoli, **rientrino** nell'ambito della **coltivazione e conduzione** dei fondi (e in senso conforme le sentenze, sempre di Bolzano di I grado n. 11/2018 e di II grado n. 120/2018).

I **giudici** bolzanini avvalorano il cambio di rotta in ragione della **natura** della **norma** che, essendo **agevolativa**, richiede una **stretta interpretazione**, ragion per cui, come affermato dalla giurisprudenza di legittimità "ciò che rileva, ai fini della decadenza dalla agevolazione, è il fatto oggettivo della cessazione della coltivazione diretta, mentre il **legislatore non** attribuisce **valenza alle ragioni per le quali ciò avviene**" (ordinanza n. 32149/2022).

Premesso che l'**ordinanza** richiamata concerne la **corretta decadenza** dall'agevolazione, in quanto gli **acquirenti** avevano **cessato** la coltivazione o conduzione diretta, poiché avevano proceduto alla **concessione** in **affitto** parte del **fondo** (**godimento stagionale** per coltivazione ortaggi), ciò che rileva è che i supremi giudici, per quanto concerne le **possibili scelte imprenditoriali**, fanno **salvo il caso** di mancata conduzione (o coltivazione del fondo) in **ragione** dell'esecuzione di **opere prodromiche e funzionali** all'esercizio dell'agricoltura, **riconducibili** a quelle previste dall'[**articolo 3, L. 53/1956**](#), trattandosi di attività che rispondono a **scelte imprenditoriali e organizzative dell'acquirente** e che, dunque, non possono ritenersi non imputabili allo stesso.

Tali **attività** consistono nelle opere di **miglioramento fondiario** e, in particolare, la **costruzione di edifici rurali** per l'**abitazione** del proprietario o dell'enfiteuta, per il **ricovero** degli **animali**, per la **conservazione** e la **lavorazione** dei **prodotti**, il **dissodamento** dei **terreni** e la **sistemazione idraulica e irrigua**.

Una siffatta **interpretazione**, tuttavia, a parere di chi scrive, **non coglie** appieno la **ratio** della **norma** ispiratrice e soprattutto **non** tiene conto dell'**evoluzione** del **concepto di imprenditore agricolo** che, per effetto della Riforma del 2001, si caratterizza per la **multifunzionalità** che non può e non deve essere vista esclusivamente da un punto di vista di attività esercitabili ma anche di **diversificazione** all'interno della **stessa categoria** di **attività** esercitata.

Se si dovesse accogliere la posizione della Cassazione, ne deriverebbe, quale corollario, l'**impossibilità** da parte dell'imprenditore agricolo di **acquistare** un **fondo, strategico** o



funzionale per la sua **attività**, in cui sia svolta una **coltura differente** dalla propria, pena la **decadenza** dall'agevolazione in quanto, come nel caso della sentenza della CGT di II grado in commento, è evidente che il cambio di coltura comporta un **lasso di tempo in cui il fondo non viene "coltivato"** e non è nemmeno **oggetto di dissodamento o di sistemazione idraulica e irrigua**.