



IMPOSTE SUL REDDITO

Decadenza (parziale) in caso di cessazione del vincolo di pertinenzialità del fabbricato

di Alberto Tealdi, Luigi Scappini

Master di specializzazione

Azienda vitivinicola: gestione, controllo e fiscalità

Scopri di più

L'Agenzia delle Entrate, con la recente [risposta a interpello n. 262/E del 13 ottobre 2025](#), è tornata a occuparsi dell'**agevolazione** prevista dall'[art. 9, D.P.R. n. 601/1973](#), per l'**acquisto** dei **terreni** nelle **zone montane**.

Come noto, la norma prevede che «*i trasferimenti di proprietà a qualsiasi titolo di fondi rustici a favore di coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale e assistenziale, sono soggetti alle imposte di registro e ipotecaria nella misura fissa e sono esenti dalle imposte catastale e di bollo*». Parimenti, per effetto della modifica introdotta con la Legge n. 197/2022, sono agevolati anche i **trasferimenti nei confronti di soggetti** che, pur non risultando iscritti nella Gestione previdenziale e assistenziale al momento del passaggio di proprietà del fondo, **dichiarano in atto l'impegno alla coltivazione o alla conduzione direttamente il fondo per un periodo di 5 anni**.

L'agevolazione si affianca a quella ordinariamente prevista per i **terreni agricoli** dall'[art. 2, comma 4-bis, D.L. n. 194/2009](#) (la c.d. **piccola proprietà contadina**), differenziandosene, dal lato agevolativo, per la previsione dell'esenzione dall'**imposta catastale**.

Oggetto di passaggio devono essere i **terreni** come individuati al **comma 1**, dell'[art. 9, D.P.R. n. 601/1973](#), ovverosia quelli:

1. situati a un'**altitudine non inferiore a 700 metri** sul livello del mare e quelli rappresentati da particelle catastali che si trovano soltanto in parte alla predetta altitudine;
2. compresi nell'**elenco** dei **territori montani** compilato dalla commissione censuaria centrale;
3. facenti parte di **comprensori di bonifica montana**.

Con l'[art. 2, Legge n. 131/2025](#), rubricata “Disposizioni per il riconoscimento e la promozione delle zone montane”, è stato prevista l'adozione di un **D.P.C.M.** con cui definire i criteri per la



classificazione dei **Comuni montani** che costituiscono le **zone montane in ragione di 2 parametri**: quello **altimetrico** e quello della **pendenza**.

Il [**comma 3, dell'art. 2, Legge n. 131/2025**](#), prevede espressamente che la **futura classificazione non** avrà **effetti** ai fini delle misure previste nell'ambito della **PAC**, nonché ai fini dell'esenzione **IMU**, che continuano a essere regolate dalle **rispettive discipline di settore**.

Il successivo [**comma 4**](#), al contrario, delega il Governo ad adottare, **nel termine di 1 anno** decorrente dallo scorso 20 settembre 2025, un Decreto Legislativo con cui «*riordinare, integrare e coordinare la normativa vigente in materia di agevolazioni anche di natura fiscale in favore dei comuni montani, al fine di renderla coerente con la nuova classificazione*», **ragion per cui si ritiene che i parametri**, cui fa riferimento l'attuale [**art. 9, D.P.R. n. 601/1973**](#), verranno **rimodulati**.

Tornando all'istanza di **interpello** in commento, l'Agenzia delle Entrate, nello specifico caso in esame, **correttamente** afferma che nel caso in cui venga **meno il possesso**, nel **quinquennio dall'acquisto**, degli eventuali **fabbricati** qualificabili come **pertinenze** dei terreni per i quali sia stata riconosciuta l'agevolazione fiscale, **viene meno** il mantenimento dell'**agevolazione fiscale** stessa, in quanto viene a decadere «*il collegamento funzionale, concreto e diretto tra detto fabbricato e l'attività d'impresa svolta*».

Resta inteso che la **decadenza** sarà **parziale**, ovverosia **riferita ai soli fabbricati che vengono ceduti**, concessi in locazione o comodato, infatti, il bene che rappresenta il reale oggetto di agevolazione, ovverosia i terreni, e altri fabbricati, rimangono nella disponibilità e, quindi, nella **coltivazione o conduzione da parte dell'imprenditore agricolo**.

In passato, l'[**art. 6, Legge n. 1154/1960**](#), in riferimento all'agevolazione per **la piccola proprietà contadina** (norma che per certi versi è assimilabile a quella per i terreni montani) prevedeva 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*».

Nella risposta si fa sempre riferimento a un **concepto di “decadenza” dall'agevolazione senza specificare se essa sia totale**, quindi su tutto l'acquisto del maso, o **calcolata in proporzione al valore del fabbricato** per il quale l'agevolazione decade. Non si vede perché tale principio di **proporzionalità**, sebbene non espressamente previsto, non si renda applicabile anche alle attuali agevolazioni, a maggior ragione se a venir meno è il fabbricato che, come noto, risulta agevolabile in quanto pertinenza dei terreni acquistati. Infine, dalla risposta si **suppone** solamente che l'**imprenditore agricolo non** sia **iscritto** alla previdenza agricola, in quanto ha **dichiarato** espressamente in atto di **condurre** per **5 anni** i terreni, dichiarazione che non sarebbe stata necessaria in caso di iscrizione previdenziale quale coltivatore diretto e IAP. Tale omissione non consente, quindi, di conoscere la posizione dell'Amministrazione finanziaria in



merito alla **decadenza** o meno in caso di **cessazione di conduzione** nel **quinquennio** da parte di coltivatore diretto o IAP che parrebbe non configurarsi, dal tenore letterale della norma.