

## Quesito Tributario n. 77-2016/T. Agevolazione ppc su fondo affittato al socio qualificante

Risposta del 21 marzo 2016

Si prospetta la seguente fattispecie: il conducente un fondo, avente tutti i requisiti ppc, acquista il fondo medesimo mediante la società semplice agricola Alfa, di cui è socio qualificante ai fini dell'agevolazione fiscale. In merito lei chiede se è possibile per la società acquirente fruire dell'agevolazione cd. ppc.

La fattispecie prospettata va ricondotta in sostanza all'interrogativo se sia possibile o meno acquistare, con le predette agevolazioni, un fondo concesso in affitto ad altri e se la risposta possa essere influenzata per la circostanza che l'affittuario è il soggetto/socio qualificante della società agricola.

Da questo punto di vista, non sembrano esserci ampi margini, poiché l'alterità soggettiva sembra in effetti insuperabile e, di fatto e di diritto, la società acquisterebbe un fondo affittato ad un soggetto altro da sé.

Tuttavia, sotto un diverso profilo, sembra fondata un'interpretazione che, muovendo dall'indeterminatezza del dato testuale della disciplina circa il momento iniziale della coltivazione, consenta al soggetto acquirente (società) di rendere le dichiarazioni prescritte dalla legge al fine dell'ottenimento della agevolazione, ancorché la coltivazione diretta inizi non immediatamente, seppure entro un ragionevole lasso di tempo.

Sul punto pare utile richiamare quanto concluso dalla dottrina (Cfr. Petteruti, Codice della proprietà e dei diritti immobiliari, Utet, Torino, 2016) che ha affermato: *“in ordine all'acquisto di nuda proprietà si ricorda che la vecchia disciplina della proprietà contadina esponeva nella legge 604 del 1954 fattispecie espressamente menzionate che sembravano presupporre una necessaria ed immediata disponibilità del fondo; su tale linea interpretativa si collocarono prassi e giurisprudenza di legittimità, negando il trattamento agevolato all'acquisto di nuda proprietà. Successiva giurisprudenza di legittimità ha argomentato in senso opposto e, asserendo che la nozione di atti inerenti alla formazione della piccola proprietà contadina deve considerarsi comprensiva di tutti gli atti diretti a tale scopo, ha ritenuto che anche l'acquisto della nuda proprietà è idoneo e sufficiente a costituire nel tempo, allorché l'usufrutto cesserà, la piccola proprietà contadina, per cui una esclusione dal beneficio sarebbe del tutto irrazionale. Quando il fondo oggetto di acquisto sia affittato a terzi, apparirebbe ostacolata la finalità di coltivazione che sta alla base del trattamento agevolato, perché sarebbe impedita la conduzione da parte dell'acquirente, ma, oltre alla soluzione favorevole che condiziona l'agevolazione alla risoluzione in tempi ravvicinati del contratto con l'affittuario, possono utilmente richiamarsi anche qui le considerazioni sopra riportate, sviluppate dalla recente giurisprudenza a proposito dell'acquisto della nuda proprietà”*. Si pensi ad un'ipotesi di acquisto di fondo agricolo oggetto di contratto di affitto di breve durata o di prossima scadenza.

Sembrerebbe essere in linea con quanto affermato una prassi che considera non fruibile l'agevolazione per l'acquisto di un fondo affittato (cfr. La Settimana Fiscale, n° 26, del 08/07/2011, pag. 20. Nell'articolo si afferma: "requisiti oggettivi per la fruizione degli aiuti alla p.p.c.: l'acquisto deve avere ad oggetto un terreno agricolo libero da affittanze che ne inibiscono la conduzione diretta. In alternativa, qualora il terreno sia affittato a terzi occorre risolvere il contratto di affitto in essere in tempi ravvicinati"). E' altresì utile segnalare a riguardo, benché rappresenti una pronuncia isolata in tal senso, la sentenza della Commiss. Trib. Reg. Lombardia Sez. LXVII, 28-02-2011, n. 62 ove si afferma: "*L'acquisto di un fondo agricolo momentaneamente in affitto e quindi non immediatamente disponibile per la coltivazione non fa perdere l'agevolazione*". Nel caso di specie, il contribuente, aveva comprato dei terreni agricoli affittati che sarebbero stati rilasciati soltanto a fine annata agraria e l'ente impositore aveva revocato l'agevolazione perché il terreno non era stato immediatamente utilizzato dall'acquirente.

Resta fermo che l'acquisto con le agevolazioni di un fondo, in relazione al quale sia ad esempio in scadenza il contratto di affitto per termine del ciclo culturale, non deve però prestarsi ad una contestazione di abusività della disciplina di prelazione del confinante.

- **Valeria Mastroiacovo**