

AGEVOLAZIONI PER LA PICCOLA PROPRIETÀ CONTADINA NORMATIVA E PRASSI

*** L'art. 2, comma 4-bis, decreto-legge 30 dicembre 2009, n. 194, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 2010, n. 25, dispone:**

«Al fine di assicurare le agevolazioni per la piccola proprietà contadina, a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti, posti in essere a favore di coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale, nonché le operazioni fondiari operate attraverso l'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (ISMEA), sono soggetti alle imposte di registro ed ipotecaria nella misura fissa ed all'imposta catastale nella misura dell'1 per cento. [...].

I predetti soggetti decadono dalle agevolazioni se, prima che siano trascorsi cinque anni dalla stipula degli atti, alienano volontariamente i terreni ovvero cessano di coltivarli o di condurli direttamente».

Nota

Secondo l'AE "il trattamento tributario ai fini dell'imposta di registro per i trasferimenti di terreni agricoli in favore di coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale, in assenza della richiesta di agevolazioni previste dall'articolo 2, comma 4-bis, del decreto legge 30 dicembre 2009, n. 194, è quello individuato dall'articolo 1, comma 1, della Tariffa, parte prima, allegata al TUR vale a dire imposta di registro nella misura del 9 per cento prevista per gli «atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere».

L'aliquota del 9 per cento trova quindi applicazione sia nell'ipotesi di rinuncia alle agevolazioni di cui al decreto legge n. 194 del 2009, esercitata espressamente nell'atto di trasferimento, sia nell'ipotesi (...) di decadenza dalle agevolazioni per l'alienazione dei terreni prima che siano trascorsi cinque anni dalla stipula dell'atto. In effetti, la decadenza dalle agevolazioni non fa venir meno in capo all'istante la qualifica di imprenditore agricolo professionale, qualifica che permane anche dopo la vendita del terreno e che permette l'applicazione dell'aliquota del 9 per cento per il recupero dell'imposta di registro sull'originario atto di acquisto.

L'aliquota del 15 per cento, prevista dall'articolo 1, comma 3, della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, trova infatti applicazione solo per i trasferimenti di terreni agricoli in favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli."

(Cfr. Risposte a Interpello n. 7 del 24 giugno 2020 e n.551 del 18 novembre 2020)

*** L'art.13, decreto-legge 22 ottobre 2016, n. 193, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° dicembre 2016, n. 225**, contenente, tra l'altro, disposizioni «*in materia di contratti dell'ISMEA*», stabilisce:

«4-quater. La vendita dei terreni da parte dell'ISMEA è effettuata tramite procedura competitiva ad evidenza pubblica tra coloro che hanno presentato una manifestazione di interesse all'acquisto a seguito di avviso pubblico, anche mediante il ricorso agli strumenti di cui all'articolo 16 della legge 28 luglio 2016, n. 154, ovvero, in caso di esito infruttuoso della predetta procedura, tramite trattativa privata. In caso di aggiudicazione da parte di giovani imprenditori agricoli è consentito il pagamento rateale del prezzo, apponendo ipoteca legale, ai sensi dell'articolo 2817 del codice civile. L'Istituto utilizza le risorse derivanti dalle vendite di cui al presente comma esclusivamente per interventi a favore dei giovani imprenditori agricoli».

“4-quinquies. Le iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui terreni di proprietà dell'ISMEA in favore dei creditori del compratore ai sensi dell'articolo 1523 del codice civile sono da considerarsi nulle e sono cancellate dalla competente conservatoria dei registri immobiliari su semplice richiesta dell'Istituto e senza oneri per lo stesso».

Nota

L'AE, richiamata la *Circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014*, che esclude che la formalità di iscrizione di ipoteca legale dell'alienante possa considerarsi quale “formalità direttamente conseguente” all'atto di trasferimento, “ritiene che l'iscrizione di ipoteca legale ai sensi dell'articolo 2817 del codice civile, a garanzia del pagamento rateale del prezzo dovuto per l'aggiudicazione dei terreni da parte di giovani imprenditori, sia soggetta all'imposta ipotecaria ai sensi dell'articolo 1 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, «commisurata all'ammontare del credito garantito, comprensivo di interessi e accessori» e nella misura proporzionale del 2 per cento, in base al combinato disposto dell'articolo 3 del medesimo d.lgs. e dell'articolo 6 della Tariffa allegata.” (Cfr. *Risoluzione 22 dicembre 2023, n. 77/E*)

*** L'art. 1, comma 907, legge 28 dicembre 2015, n. 208** prevede:

«Le disposizioni di cui all'articolo 2, comma 4-bis, del decreto-legge 30 dicembre 2009, n. 194 [...] sono applicabili anche a favore del coniuge o dei parenti in linea retta, purché già proprietari di terreni agricoli e conviventi, di soggetti aventi i requisiti di cui al medesimo articolo 2, comma 4-bis».

*** L'art. 1, comma 110, legge 29 dicembre 2022, n. 197** (legge di bilancio 2023), introduce nel predetto art. 2, il comma 4-ter del seguente tenore:

«Le agevolazioni di cui al comma 4-bis si applicano anche agli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti

urbanistici vigenti, posti in essere a favore di persone fisiche di età inferiore a quaranta anni che dichiarino nell'atto di trasferimento di volere conseguire, entro il termine di ventiquattro mesi, l'iscrizione nell'apposita gestione previdenziale e assistenziale prevista per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali».