

I giudici salvano la piccola proprietà contadina in caso di cessione al socio unico



Norme&Tributi Plus Fisco | 9 gennaio 2026 | Alessandra Caputo e Marcello Valenti

La cessione di terreni agricoli effettuata prima dello scadere del quinquennio dal loro acquisto da una Srl unipersonale agricola con qualifica di imprenditore agricolo professionale (Iap) al socio unico (persona fisica) non determina la decadenza dalle agevolazioni Ppc (piccola proprietà contadina). Il principio è stato affermato dalla Corte di giustizia tributaria di primo grado di Latina con la sentenza 1075/2/2025.

Le agevolazioni Ppc sono disciplinate dal comma 4-bis dell'articolo 2 del Dl 194 del 2009 e consistono nell'applicazione delle imposte di registro e ipotecaria in misura fissa, e dell'imposta catastale nella misura dell'1%, per 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 e assistenziale. La norma prevede la decadenza dalle agevolazioni nel caso in cui i beneficiari, prima che siano trascorsi cinque anni dalla stipula degli atti, alienano volontariamente i terreni ovvero cessano di coltivarli o di condurli direttamente, salvo il disposto di cui all'articolo 11 del Dlgs 228 del 2001.

Tale ultima norma esclude la decadenza nell'ipotesi in cui, durante il periodo vincolativo di 5 anni, il fondo, ferma restando la destinazione agricola, sia alienato o concesso in godimento a favore del coniuge, di parenti entro il terzo grado o di affini entro il secondo grado, che esercitano l'attività di imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del Codice civile. Il tema di cui si occupano i giudici della Cgt di Latina è se il mantenimento delle agevolazioni in caso di cessione da una Srl unipersonale alla persona fisica possa o meno rientrare nelle previsioni di cui all'articolo 11 in questione.

Nella sentenza, i giudici anzitutto ricordano l'evoluzione normativa e, in particolare, che le agevolazioni Ppc sono riconosciute agli imprenditori agricoli professionali, sia persone fisiche, sia società e che, nel caso di società, è il socio o l'amministratore in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale che la propaga alla società.

Richiamando la Cassazione, i giudici di Latina ricordano che l'equiparazione, ai fini del riconoscimento dei benefici per la piccola proprietà contadina, tra persone fisiche e società agricole, sia di persone che di capitali, trova applicazione anche ai fini di estendere la esclusione della decadenza, anche alle ipotesi in cui l'affitto o la vendita venga effettuato a favore di società che abbiano sia un oggetto riconducibile all'articolo 2135 del Codice civile, sia una compagine societaria equivalente sul piano dei legami familiari a quella prevista dalla norma, permanendo anche in questo caso intatta quella presunzione di continuità nella coltivazione diretta del fondo che costituisce la ratio della disposizione in deroga.

Tale esclusione, nel tempo, è stata anche affermata dalle Entrate con le risoluzioni 279/2008 e 455/2008. Tuttavia, l'Agenzia, nel caso di atti posti in essere a favore di società di capitali ha sempre previsto la decadenza dalle agevolazioni (risposta 227 del 2009 e, più di recente, risposta 68 del 2020).

I giudici della Cgt di Latina ritengono tuttavia corretto affermare che, se l'alienazione a favore del coniuge o di un parente entro il terzo grado non comporta la perdita dei benefici, tale principio deve valere anche se la vendita è avvenuta a favore dell'amministratore coltivatore professionale, quale persona fisica quindi sostanzialmente a se stesso. Da qui, l'accoglimento del ricorso del contribuente.