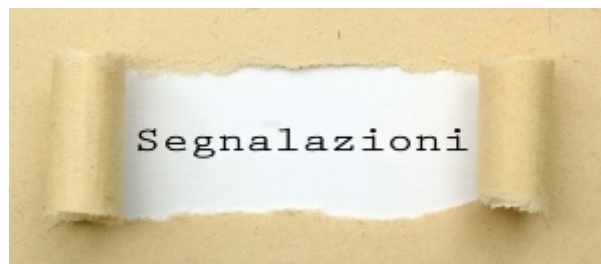


## SETTORE STUDI

---

### SEGNALAZIONI NOVITA

#### Normative



03.03.23

## Conversione in legge del d.l. “Milleproroghe”. Agevolazione per il trasferimento di terreni interessati da Xylella (Art. 15 del d.l. 29 dicembre 2022, n. 198, modificato dalla l. 24 febbraio 2023, n. 14)

Il trattamento in questione, in vigore dal 28 febbraio 2023 perché inserito ex novo nel decreto legge dalla legge di conversione (entrata in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale), è modellato su quello per la proprietà contadina ma è del tutto autonomo, con conseguenze in tema di decadenza e di destinazione d'uso dei terreni e relative pertinenze.

Spetta in ricorrenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi indicati nella disposizione ed è accordato per l'anno 2023.

**Contenuto:** consiste nell'applicazione dell'imposta fissa di registro e nell'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale. Per quanto riguarda l'imposta di bollo, l'esenzione può discendere dall'applicabilità dell'art. 21 del d.P.R. 642/1973, trattandosi di agevolazione applicabile al coltivatore diretto persona fisica e per tale motivo estesa dal d.lgs. n.99/2004 a IAP, aspirante IAP e società di coltivazione diretta.

**Requisiti soggettivi:** l'acquirente deve essere agricoltore coltivatore diretto o IAP con iscrizione nella relativa gestione previdenziale e assistenziale.

Anche qui esplica effetto la previsione di carattere generale riguardante l'aspirante IAP e le società di coltivazione diretta, per i quali soggetti il trattamento in esame è applicabile a causa del “riconoscimento” dei benefici previsti per l'IAP (nel caso dell'aspirante IAP, ex art. 1 comma 5-ter d.lgs. n.99/2004) e per il coltivatore diretto (nel caso delle società di coltivazione diretta, ex art. 2 comma 4-bis d.lgs., n.99/2004).

**Requisiti oggettivi:** terreni e relative pertinenze colpiti dalla *xylella fastidiosa*, qualificati agricoli in base agli strumenti urbanistici vigenti, di superficie fino a 5 ettari e di valore fino a 50.000 euro.

**Valore:** Resta problematico stabilire se il valore sia soggetto a rettifica in sede di accertamento nonostante non costituisca base imponibile per imposta proporzionale (visto che compare una imposta fissa insieme a due esenzioni). La disposizione riecheggia quella del TUR in cui, stabilendosi che l'imposta sia dovuta sul corrispettivo e, se maggiore, sul valore, fa sì che il valore assuma sempre autonoma funzione e possa essere "controllato". Nel caso di specie potrebbe avere il significato di "corrispettivo fino a 50.000 euro", ma se non si dovesse ammettere anche qui la rettifica di valore il trattamento finirebbe per avere portata illimitata, sol che in atto si esponesse che il corrispettivo (in ipotesi diverso da somma in denaro) sia sempre indicato di importo non superiore a 50 mila euro.

**Decadenza:** la disposizione non menziona cause di decadenza. La previsione secondo cui "Per il periodo di **cinque anni** decorrenti dalla data del trasferimento immobiliare, la **destinazione d'uso agricola dei terreni e delle pertinenze** oggetto di trasferimento **non può essere modificata**" si presta sia ad essere intesa come divieto alla pianificazione urbanistica di prevedere una diversa destinazione, sia come limite posto all' utilizzatore. Bisogna scartare che si tratti di limitazione alla pianificazione urbanistica, perché non avrebbe alcun nesso con il trattamento agevolato di cui fruisce l'acquirente. Considerata come limitazione imposta all'acquirente (che non deve destinare i terreni ad usi diversi da quelli agricoli), se ne può ricavare che la violazione del divieto ("non può") debba riverberare effetti proprio sul trattamento di favore, come condizione risolutiva dell'agevolazione applicata al trasferimento.

Altro è stabilire se il trattamento permanga pure in caso di alienazione nel quinquennio, ove anche il sub-acquirente mantenga la destinazione d'uso agricola dei terreni e delle pertinenze: la soluzione favorevole al mantenimento, pur argomentabile, cozza con la tradizionale impostazione che pretende la coltivazione (ed il mantenimento della titolarità del bene) da parte dell'acquirente "agevolato" e che anche qui risulta l'unica misura compatibile con un favore accordato in funzione dell'acquisto funzionale alla coltivazione (e non alla speculazione).

**Onorari:** ancora una volta emerge una ipotetica riduzione di onorari notarili in epoca in cui le tariffe sono state abolite e manca il "minuendo da cui sottrarre il sottraendo", con la conseguenza di poter riferire la riduzione all'onorario repertoriale e non ad altro.

\*\*\*

## Testo della norma

### Art. 15

#### *Proroga di termini in materia di agricoltura*

1-*novies*. All'articolo 8 -*ter* del decreto-legge 29 marzo 2019, n. 27, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 maggio 2019, n. 44, dopo il comma 2 sono inseriti i seguenti:

"2-*bis*. Le misure di cui ai commi 1 e 2 sono prorogate per l'anno 2023.

2-*ter*. Al fine di facilitare il processo di ricomposizione fondiaria e la rigenerazione dei territori interessati dall'evento patogeno della *Xylella fastidiosa*, per l'anno 2023, **gli atti di trasferimento a titolo oneroso**, a favore di **coltivatori diretti** o **imprenditori agricoli professionali**, iscritti nella relativa **gestione previdenziale** ed assistenziale, di **terreni** interessati dal predetto evento patogeno e delle relative pertinenze, **qualificati come agricoli** in base agli strumenti urbanistici vigenti, di **valore economico inferiore o uguale a 50.000 euro** e, comunque, sino a una **superficie non superiore a cinque ettari**, sono **esenti dall'imposta ipotecaria e da quella catastale**; l'imposta di **registro** si applica in misura fissa, **pari a 200 euro**. Per i medesimi atti, gli onorari notarili sono ridotti della metà. Per il periodo di **cinque anni** decorrenti dalla data del trasferimento immobiliare, la **destinazione d'uso agricola dei terreni e delle pertinenze** oggetto di trasferimento **non può essere**

**modificata.** Le agevolazioni fiscali di cui al presente comma valgono come incentivi statali ai fini di quanto previsto dall'articolo 65 del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27".

*1-decies.* Agli oneri di cui al comma 1-*novies*, valutati in 2 milioni di euro per l'anno 2023, si provvede mediante corrispondente riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 4 della legge 23 dicembre 1999, n. 499».

---

**Giampiero Petteruti**



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

## note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

---

CNN Notizie a cura di  
Alessandra Mascellaro

Responsabile  
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione  
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Redazione  
Francesca Bassi, Daniela Boggiali,  
Chiara Cinti, Mauro Leo,  
Annarita Lomonaco

Contatti

[cnn.redazione@notariato.it](mailto:cnn.redazione@notariato.it)  
[www.notariato.it](http://www.notariato.it)  
Trasmissione di Notartel  
S.p.A.

---

[WWW.NOTARIATO.IT](http://WWW.NOTARIATO.IT)