

- Federnotizie - <http://www.federnotizie.it> -

## Tassazione dei terreni agricoli

Scritto da [Giovanni Rizzi](#) il 14 gennaio 2016 @ 7:08 | Archivio: Novità normative

---

### 1. IMPOSTA ORDINARIA PER IL TRASFERIMENTO DI TERRENI AGRICOLI

#### La norma.

#### Art. 1, c. 905, legge 28 dicembre 2015 n. 208

*All'articolo 1, comma 1, terzo periodo, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, le parole: «12 per cento» sono sostituite dalle seguenti: «15 per cento».*

Per la registrazione di atti comportanti il trasferimento di terreni agricoli (a favore di soggetti che non rivestano la qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale) trova applicazione la disciplina dettata dall'art. 1, tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 26 aprile 1986 n. 131 (Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), nel testo così come modificato, con decorrenza dal 1 gennaio 2014, dall'art. 10 d.lgs. 14 marzo 2011 n. 23 e s.m.i., e così come successivamente ulteriormente modificato, con decorrenza **dal 1 gennaio 2016**, dall'art. 1, comma 905, legge 28 dicembre 2015 n. 208 (**Legge Stabilità per il 2016**), disciplina riassunta nella tabella che segue:

Imposta Registro	15%
Imposta di trascrizione	€. 50,00
Imposta catastale	€. 50,00
Imposta di bollo	esente

In sostanza la Legge di Stabilità per il 2016 ha modificato l'aliquota applicabile ai trasferimenti di terreni agricoli portandola dal 12% al 15%.

Il regime fiscale illustrato nella tabella che precede si applica ai soli terreni agricoli ossia ai terreni che siano classificati come tali dai vigenti strumenti urbanistici (tale qualifica può essere agevolmente accertata attraverso il **certificato di destinazione urbanistica** che deve essere allegato, a pena di nullità, ad ogni atto traslativo a titolo oneroso).

Non si applica pertanto a terreni che benché non suscettibili di utilizzazione edificatoria non ricadono in zona espressamente classificata come "agricola".

Detto regime si applica anche ai **"fabbricati rurali"** se trasferiti unitamente ai terreni agricoli e se funzionalmente posti al servizio della coltivazione dei terreni, in relazione a quanto

disposto dall'art. 23 del DPR. 131/1986 (T.U. in materia di imposta di registro) ("*le pertinenze sono in ogni caso soggette alla disciplina prevista per il bene al cui servizio ed ornamento sono destinate*"); si rammenta che, in ogni caso, i fabbricati rurali, anche se costituiscono pertinenze di fondi agricoli, debbono necessariamente essere censiti al Catasto dei fabbricati.

Per tutti i terreni, aventi destinazioni urbanistiche diverse da quella agricola (*terreni edificabili, terreni a verde privato, terreni ricadenti in zona A, ecc.*) l'aliquota applicabile rimane fissata al 9%.

Al riguardo si rammenta che si considera edificabile il terreno utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo (è sufficiente pertanto la sola delibera del Consiglio Comunale che approva la variante al PRG o diverso strumento generale perché il terreno possa considerarsi edificabile ai fini fiscali): così dispone l'art. 36, secondo comma, *legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del D.L. 4 luglio 2006 n. 223* precisando che tale definizione vale ai fini:

– dell' **I.V.A.** (*solo i terreni edificabili, se ceduti da imprese, sono soggetti ad I.V.A.; i terreni non suscettibili di destinazione edificatoria sono invece esclusi dall'ambito di applicazione dell'I.V.A.*);

– delle **imposte sui redditi** (*in relazione alla tassazione delle plusvalenze di cui all'art. 67 T.U.I.R. tenuto conto della diversa disciplina a tal fine dettata per i terreni edificabili, sempre generatori di plusvalenza, ed i terreni non edificabili, generatori di plusvalenza solo se ceduti entro i 5 anni dall'acquisto da parte del venditore, o del donante se acquisiti dal venditore mediante donazione; inoltre solo per questi ultimi terreni ci si può avvalere dell'imposta sostitutiva del 20% mentre tale possibilità è esclusa, a decorrere dal 1 gennaio 2007, per i terreni edificabili*);

– dell'**I.M.U.**;

– delle imposte **di registro/ipotecaria/catastale**; tale precisazione è rilevante ai fini dell'individuazione dell'aliquota dell'imposta di registro applicabile (9% o 15%) in caso di mutamento di destinazione urbanistica del terreno da ovvero in "**agricola**"; con riguardo invece alle modalità di accertamento del valore, la precisazione ha perso gran parte della sua rilevanza, essendo stato reintrodotta dalla legge 248/2006 suddetta il potere di accertamento e rettifica da parte dell'Ufficio anche con riguardo ai terreni a destinazione non edificatoria.

## **LA TASSAZIONE AGEVOLATA PER L'AGRICOLTURA**

### **Le norme.**

#### **Art. 1, commi 906 e 907, legge 28 dicembre 2015 n. 208**

*Al comma 4-bis dell'articolo 2 del decreto-legge 30 dicembre 2009, n. 194, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2010, n. 25, dopo il primo periodo è inserito il seguente: «Le agevolazioni previste dal periodo precedente si applicano altresì agli atti di*

*trasferimento a titolo oneroso di terreni agricoli e relative pertinenze, posti in essere a favore di proprietari di masi chiusi di cui alla legge della provincia autonoma di Bolzano 28 novembre 2001, n. 17, da loro abitualmente coltivati».*

*Le disposizioni di cui all'articolo 2, comma 4-bis, del decreto-legge 30 dicembre 2009, n.194, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2010, n. 25, 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.*

Per la registrazione di atti comportanti il trasferimento di terreni agricoli (e relative pertinenze) a favore di soggetti (persone fisiche o società agricole) che rivestano:

– **la qualifica di coltivatore diretto** (iscritto nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale),

– **la qualifica di imprenditore agricolo professionale (I.A.P.)** (iscritto nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale),

si applicano le seguenti imposte:

Imposta di registro	Fissa (attualmente € 200,00)
Imposta di trascrizione	Fissa (attualmente € 200,00)
Imposta catastale	1%
	Non dovuta
Imposta di bollo	(art. 21 Tabella all."B" al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642)

Il regime agevolato per l'agricoltura è stato introdotto, con decorrenza 28 febbraio 2010, dall'art. 2 comma 4 bis decreto legge 30 dicembre 2009 n. 194, nel testo modificato con la legge di conversione in data 26 febbraio 2010 n. 25, entrata in vigore il 28 febbraio 2010 (di seguito "la legge 25/2010") che così dispone:

*«4-bis. 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 (e fino al 31 dicembre 2010), 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. Gli onorari dei notai per gli atti suindicati sono ridotti alla metà. 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. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e 3, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, nonché all'articolo 2 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni. All'onere derivante dall'attuazione del presente comma, pari a 40 milioni di euro per l'anno 2010, si provvede*

*mediante utilizzo delle residue disponibilità del fondo per lo sviluppo della meccanizzazione in agricoltura, di cui all'articolo 12 della legge 27 ottobre 1966, n. 910, che a tale fine sono versate all'entrata del bilancio dello Stato»*

Il successivo art. 1 comma 41 della legge di Stabilità per il 2011 (legge 13 dicembre 2010 n. 220) ha, invece, disposto la soppressione dalla norma sopra riportata delle parole "e fino al 31 dicembre 2010", rendendo così definitivo il regime agevolativo per l'agricoltura.

Con la legge 220/2010 la disciplina delle agevolazioni per i trasferimenti di terreni agricoli è divenuta una disciplina "a regime" (si rammenta, al riguardo, che, in precedenza, le agevolazioni per i trasferimenti di terreni agricoli erano previste per i coltivatori diretti nel caso di formazione ed arrotondamento della piccola proprietà contadina. La relativa disciplina era dettata dalla legge 6 agosto 1954 n. 604. Si trattava peraltro di una disciplina "provvisoria", mai entrata a regime, e la cui applicazione veniva di volta (negli ultimi tempo di anno in anno) prorogata. Detta disciplina agevolativa venne, poi, per effetto del dlgs. 29 marzo 2004 n. 99 così come modificato dal dlgs. 27 maggio 2005 n. 101, estesa anche all'imprenditore agricolo professionale (I.A.P.) nonché alla società agricola (di persone, cooperative, e di capitali, anche a scopo consortile) qualificabile imprenditore agricolo a titolo professionale o coltivatrice diretta).

**DA SEGNALARE:** l'art. 10 d.lgs. 14 marzo 2011 n. 23, modificato dall'art. 26, comma 1, d.l. 12 settembre 2013 n. 104, convertito dalla l. 8 novembre 2013, n. 128, intervenendo direttamente sull'art. 1 della tariffa parte prima allegata al D.P.R. n. 131/1986 (testo unico dell'imposta di registro, di seguito TUR), ha semplificato, a decorrere dal 1° gennaio 2014, la tassazione degli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e degli atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresa la rinuncia pura e semplice agli stessi, dei provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e dei trasferimenti coattivi, prevedendo, fra l'altro, la soppressione delle esenzioni e delle agevolazioni relative agli atti e trasferimenti suddetti previste anche da leggi speciali. Anche le agevolazioni per l'agricoltura, pertanto, sulla base del testo originario dell'art. 10, c. 4, dlgs 23/2011, erano destinate a venir meno con decorrenza 1 gennaio 2014. Sennonché l'art. 1, c. 608, legge 27 dicembre 2013 n. 147 (legge stabilità per il 2014), ha modificato la suddetta norma del dlgs 23/2013, prevedendo un'eccezione alla soppressione "lineare" delle agevolazioni tributarie dalla stessa prevista, mantenendo così in vigore le agevolazioni per l'agricoltura di cui alla legge n. 25/2010.

La **legge di Stabilità per il 2016** (L. 208/2015) ha apportato delle modifiche anche alla disciplina in tema di **agevolazioni per l'agricoltura**; in particolare detta legge prevede:

- l'applicabilità delle suddette agevolazioni anche agli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni agricoli e relative pertinenze, posti in essere a favore di proprietari di **masi chiusi** di cui alla legge della provincia autonoma di Bolzano 28 novembre 2001, n. 17, da loro abitualmente coltivati (art.1, c. 906, L. 208/2015);
- l'applicabilità delle suddette agevolazioni anche a favore del coniuge o dei parenti in linea

retta di soggetti che rivestono la qualifica di coltivatore diretto (iscritto nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale) ovvero la qualifica di imprenditore agricolo professionale (I.A.P.) (iscritto nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale), purché già proprietari di terreni agricoli e conviventi con gli stessi (art. 1, c. 907, L. 208/2015).

## **AGEVOLAZIONI PER GLI ATTI DI RICOMPOSIZIONE FONDIARIA**

### **La norma.**

#### **Art. 1, c. 57, legge 28 dicembre 2015 n. 208**

Tutti gli atti e i provvedimenti emanati in esecuzione dei piani di ricomposizione fondiaria e di riordino fondiario promossi dalle regioni, dalle province, dai comuni e dalle comunità montane sono esenti da imposta di registro, ipotecaria, catastale e di bollo.

La **legge di Stabilità per il 2016** (art. 1, c. 57, L. 208/2015) ha previsto particolari agevolazioni per gli atti posti in essere e per i provvedimenti emanati in esecuzione di piani di ricomposizione fondiaria e di riordino fondiario che siano promossi da:

- Regioni,
- Province,
- Comuni,
- Comunità montane.

Per tali atti e provvedimenti è prevista la **totale esenzione** da:

- imposta di registro;
- imposta ipotecaria;
- imposta catastale;
- imposta di bollo.

---

Articolo pubblicato su Federnotizie: <http://www.federnotizie.it>

URL articolo: <http://www.federnotizie.it/tassazione-dei-terreni-agricoli/>

Copyright © 2015 Federnotizie. Tutti i diritti riservati.