

*Roma, 27luglio 2011*

**OGGETTO: *Interpello. Applicabilità delle agevolazioni fiscali per i trasferimenti di fondi rustici siti in territori montani alle sentenze dichiarative dell'usucapione speciale per la piccola proprietà rurale – Articolo 4 della legge 10 maggio 1976, n. 346***

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'articolo 4 della legge 10 maggio 1976, n.346, è stato esposto il seguente

#### QUESITO

L'interpellante, titolare di un'azienda agricola, iscritta nella sezione Piccoli Imprenditori - Coltivatori diretti della CCIAA di..., fa presente di avere proposto innanzi al Tribunale di... ricorso per la regolarizzazione, ai sensi dalla legge 10 maggio 1976, n.346, del titolo di proprietà di fondi rustici siti in...

La contribuente chiede di conoscere il corretto trattamento fiscale applicabile, ai fini dell'imposta di registro, al decreto di riconoscimento del diritto di proprietà per avvenuta usucapione, ai sensi dell'articolo 1159 - bis, comma 1, del codice civile, introdotto dall'articolo 1 della citata legge 10 maggio 1976, n.346.

A tal proposito, l'istante chiede il riconoscimento delle agevolazioni fiscali previste, dall'articolo 9, comma 2, del DPR 29 settembre 1973, n.601, per i trasferimenti di proprietà a qualsiasi titolo di fondi rustici, siti in territori montani, volti a realizzare l'arrotondamento e l'accorpamento di proprietà diretto-coltivatrici.

#### SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La contribuente istante ritiene applicabili le agevolazioni previste per il trasferimento di proprietà rurali, dall'articolo 4 della legge 10 maggio 1976, n.346, al decreto di riconoscimento del proprio diritto di proprietà per avvenuta usucapione, ai sensi del comma 1 dell'articolo 1159-*bis* del codice civile ("*usucapione speciale per la piccola proprietà rurale*"). Tale disposizione disciplina l'acquisto a titolo originario della proprietà derivante dal possesso continuato del bene per un periodo di quindici anni in comuni classificati montani.

A supporto della propria tesi, l'istante richiama la sentenza della Corte di Cassazione 16 giugno 2010, n. 14520.

#### PARERE DELL' AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1 della legge 10 maggio 1976, n. 346 ha modificato il codice civile introducendo, dopo l'articolo 1159, l'articolo 1159-*bis*.

Tale disposizione disciplina, per la piccola proprietà rurale, due differenti ipotesi di acquisto per usucapione speciale, prevedendo:

- al comma 1, l'acquisto della proprietà in virtù del possesso continuato, per quindici anni, di fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni classificati montani dalla legge;
- al comma 2, l'acquisto della proprietà in virtù del decorso di cinque anni dalla data di trascrizione del titolo di acquisto in buona fede da chi non è proprietario, di fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni classificati montani dalla legge.

L'articolo 4 della citata legge 10 maggio 1976, n.346 introduce un regime fiscale di favore stabilendo che *“Ai trasferimenti immobiliari, regolarizzati a norma degli articoli precedenti, che abbiano realizzato arrotondamento o accorpamento di proprietà dirette coltivatrici, singole o associate, sono applicabili le agevolazioni previste dall'articolo 9, secondo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973 n. 601”*.

Il richiamato articolo 9, del DPR 29 settembre 1973, n. 601, al comma 2, dispone che *“ Nei territori montani di cui al precedente comma i trasferimenti di proprietà a qualsiasi titolo di fondi rustici, fatti a scopo di arrotondamento o di accorpamento di proprietà diretto coltivatrici, singole o associate, sono soggetti alle imposte di registro e ipotecaria nella misura fissa e sono esenti dalle imposte catastali. (...)”*

Con il citato articolo 4 viene, quindi, stabilito un regime fiscale di favore, costituito dall'applicazione delle imposte di registro e ipotecaria nella misura fissa e nell'esenzione dall'imposta catastale, per i trasferimenti immobiliari che abbiano *“realizzato arrotondamento e accorpamento di proprietà diretto coltivatrici”*, regolarizzati con la particolare procedura prevista per l'usucapione speciale.

Con le risoluzioni n. 201/E del 2 agosto 2007 e n. 244/E del 16 giugno 2008, l'Agenzia delle Entrate ha avuto modo di affermare che la disposizione agevolativa recata dall'articolo 4 della legge n. 346 del 1976 si applica

esclusivamente ai trasferimenti individuati dal secondo comma dell'articolo 1159-*bis* del codice civile (acquisto in buona fede da chi non è proprietario), e non anche agli acquisti in virtù del possesso continuato per quindici anni, di cui al primo comma del predetto articolo 1159-*bis*.

Ciò in quanto, secondo la risoluzione n. 201/E del 2 agosto 2007, il tenore letterale del citato articolo 4 (*trasferimenti immobiliari regolarizzati a norma ...*) “*porta a ritenere che l’agevolazione fiscale sia riferita esclusivamente a tali trasferimenti, vale a dire quelli individuati dal comma 2 dell’articolo 1159-bis c.c. e non anche agli acquisti a titolo originario di cui al comma 1 dello stesso articolo*”.

L’interpretazione sostenuta da questa Agenzia con le predette risoluzioni non trova, tuttavia, conferma nei principi espressi dalla giurisprudenza di legittimità in ordine alla applicabilità delle predette agevolazioni in caso di acquisto per usucapione speciale di fondi rustici siti in comuni montani.

In particolare, con specifico riferimento alla questione oggetto della presente istanza, la sentenza n. 14520 del 16 giugno 2010, della Corte di Cassazione ha avuto modo di affermare che “*se è vero che il DPR n. 601 del 1973, articolo 9, comma 2, si riferisce ai soli trasferimenti di proprietà è anche vero che la legge sull’usucapione speciale per la piccola proprietà rurale (cit. L. n. 346 del 1976), all’articolo 4, dichiara applicabili le suddette agevolazioni, come già detto, ai trasferimenti immobiliari, regolarizzati a norma degli articoli precedenti, ossia anche all’usucapione*”.

Non sussiste, quindi, a parere della Corte, una valida *ratio* per ritenere che il richiamo predetto sia riferito solo all’ipotesi di cui all’articolo 1159-*bis* c.c., comma 2, che è pur sempre un acquisto *a non domino* e, pertanto, non derivativo.

Le argomentazioni sopra riportate inducono ad un riesame delle posizioni espresse da questa Agenzia con le richiamate risoluzioni in ordine alla applicabilità delle agevolazioni previste dall’articolo 4 della legge 10 maggio

1976 n. 346 nei casi di acquisto della proprietà dei fondi rustici in virtù del possesso continuato per quindici anni.

La circostanza, infatti, che l'articolo 4 della legge 10 maggio 1976, n. 346 estenda le agevolazioni fiscali previste dall'articolo 9 del DPR 29 settembre 1973, n. 601 "*ai trasferimenti immobiliari regolarizzati a norma degli articoli precedenti*", porta a ritenere che dette agevolazioni possano trovare applicazione con riferimento a tutti gli acquisti di proprietà disciplinati dalla suddetta legge, ivi compresa l'ipotesi di acquisto della proprietà dei fondi rustici in virtù del possesso continuato per quindici anni (articolo 1159-*bis*, comma 1, del c.c.).

Tale interpretazione appare, peraltro, conforme alla *ratio* della legge del 10 maggio 1976, n. 346, con la quale il legislatore ha inteso introdurre un regime di favore per la formazione della piccola proprietà rurale realizzata tramite l'usucapione, prevedendo da un lato una speciale procedura di regolarizzazione del riconoscimento dell'avvenuta usucapione dei fondi siti nei comuni montani, dall'altro prevedendo l'applicazione di un regime fiscale di favore nei casi in cui, tramite detti acquisti, si realizzi l'arrotondamento e l'accorpamento di proprietà diretto - coltivatrici.

A parere della scrivente, le agevolazioni fiscali disposte dall'articolo 4 della legge 10 maggio 1976, n. 346 trovano, dunque, applicazione anche con riferimento alle ipotesi di acquisto per usucapione speciale - derivante dal possesso continuato per quindici anni del fondo rustico a norma dell'articolo 1159-*bis*, comma 1, del c.c. - di piccole proprietà rurali site in territori montani, finalizzate all'arrotondamento e accorpamento di proprietà diretto - coltivatrici.

Alla luce di tali considerazioni, devono, quindi, intendersi superati i chiarimenti forniti da questa Agenzia con le risoluzioni n. 201/E del 2 agosto 2007 e n. 244/E del 16 giugno 2008.

Le sentenze con le quali vengono accertati gli acquisti per usucapione della proprietà di terreni siti in territori montani, a favore di coltivatori diretti

devono, pertanto, essere assoggettate a tassazione ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, secondo le disposizioni agevolative disposte dall'articolo 9, comma 2, del DPR. 29 settembre 1973, n. 601, richiamato dall'articolo 4 della legge 10 maggio 1976, n.346, sempreché tramite detti acquisti venga “*realizzato arrotondamento o accorpamento di proprietà dirette coltivatrici ...*”.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dagli uffici.

IL DIRETTORE CENTRALE