

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

**OGGETTO: PICCOLA PROPRIETA MONTANA. MANCATO POSSESSO DI TERRENI.**

*Interpello n. 909-520/2018*

*Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212*

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

*Codice Fiscale ~~XXXXXXXXXXXXXX~~*

*Istanza presentata il 11/07/2018*

Con l'interpello specificato in oggetto e' stato esposto il seguente

#### QUESITO

La signora ~~XXXXXXXXXXXX~~ ha prodotto il seguente interpello:

"la sottoscritta intende acquistare da un unico venditore terreni agricoli della estensione di circa quattro ettari e mezzo situati in cd. "territori montani", e chiedere le agevolazioni fiscali di cui all'art. 9 DPR n. 601/1973, temporaneamente soppresse e in seguito integralmente ripristinate dalla Legge di Stabilità per il 2017. La sottoscritta non è attualmente proprietaria di altri fondi rustici, e chiede pertanto di conoscere se la lettera della legge ("trasferimenti di proprietà a qualsiasi titolo di fondi rustici, fatti a scopo di arrotondamento o di accorpamento di proprietà diretto-coltivatrici"), consenta di fruire delle agevolazioni in oggetto anche in mancanza della preesistenza di fondi

rustici. Alla sottoscritta non consta l'esistenza di Vostre Risoluzioni o Circolari al riguardo, e pertanto "esistono oggettive condizioni di incertezza in merito alla disciplina del caso sopra esposto".

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

"La sottoscritta ritiene che il caso prospettato debba essere risolto nel modo seguente:

la sottoscritta ritiene che con riguardo al caso indicato le spettino le agevolazioni di cui all'art. 9 DPR n. 601/1973 in quanto il prospettato acquisto (in mancanza della preesistenza di altro fondo) rientrerebbe nella nozione di "accorpamento".

Infatti, benchè il termine "accorpamento" evochi l'unione di più corpi di terreno, non pare dubbio che la fattispecie ricorra anche in sede di prima acquisizione quando l'acquirente acquisti con lo stesso atto da più soggetti con distinti negozi, ipotesi capace di giustificare la doppia previsione di "accorpamento" e "arrotondamento". Stessa soluzione sembra potersi dare per l'acquisto da unico soggetto di più terreni con contemporanea "destinazione alla coltivazione diretta", considerata la ratio di favorire il ricongiungimento di proprietà e coltivazione in capo allo stesso soggetto. Si consideri, poi, che per affermare una discriminazione tra chi già possiede un terreno e chi non lo possiede, il legislatore, a proposito dell'acquisto agevolato con il trattamento per la proprietà contadina da parte del "familiare" del coltivatore, ha dovuto disporre un'apposita limitazione testuale (art. 1, comma 907, Legge 28 dicembre 2015, n. 208), mentre nel ripristinare il trattamento in questione nulla ha disposto in proposito.

E pertanto la sottoscritta ritiene di dover adottare il seguente comportamento:

La sottoscritta ~~Diagnosi~~, in sede del prospettato atto di compravendita, chiede l'applicazione all'acquisto da parte sua di ogni agevolazione prevista, anche dalla legislazione regionale in materia, a favore dei trasferimenti

effettuati nei cosiddetti "territori montani" In subordine, soltanto qualora Codesta Agenzia ritenga che la fattispecie oggetto d'interpello non possa essere inclusa nella nozione di "accorpamento", chiede l'applicazione delle agevolazioni per la "piccola proprietà contadina" di cui all'art. 2, comma 4-bis, D.L. 30 dicembre 2009 n. 194 convertito nella legge 26 febbraio 2010, n. 25".

#### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Ai sensi dell'articolo 9, comma 1, D.P.R. 601 del 29 settembre 1973, sono "*territori montani*" quelli:

- posti ad altitudine non inferiore a 700 metri sul livello del mare o rappresentati da particelle catastali solo in parte alla predetta altitudine;
- compresi nell'elenco dei territori montani compilato dalla commissione censuaria centrale;
- posti nei comprensori di bonifica montana.

Il successivo comma 2 dispone che "*i trasferimenti di proprietà a qualsiasi titolo di fondi rustici*" posti in territori montani e "*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. Le stesse agevolazioni si applicano anche a favore delle cooperative agricole che conducono direttamente i terreni*". Il mantenimento delle agevolazioni è condizionato al rispetto degli "*obblighi derivanti dai vincoli idrogeologici o imposti per altri scopi*" (comma 4).

La norma racchiude il regime di favore per i trasferimenti di fondi rustici nell'ambito della "*piccola proprietà montana*". Tale regime, soppresso con decorrenza 1 gennaio 2014 dall'articolo 10, comma 4, D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, è stato ripristinato con decorrenza 1 gennaio 2017 dall'articolo 1, comma 47, Legge 11 dicembre 2016, n. 232.

L'accorpamento o arrotondamento contemplato dalla norma non riguarda qualsivoglia proprietà fondiaria, ma unicamente quella diretto-coltivatrice. Per fruire dell'agevolazione in parola, l'acquirente deve rivestire in proprio la qualità di coltivatore diretto o Imprenditore Agricolo Professionale iscritto alla gestione previdenziale e assistenziale dei coltivatori diretti (cfr. da ultimo, Cassazione, sezione V, sentenza 21846 del 28 ottobre 2016 e ordinanza n. 11642 dell'11 maggio 2017).

La *ratio* indiscussa della norma è di migliorare la redditività di tanti piccoli terreni accorrandoli, favorendo economie di gestione con l'intento di tutelare il sistema produttivo agricolo-pastorale nelle zone montane.

Alla luce di tale *ratio* deve essere analizzato il significato dei termini "arrotondamento" e "accorpamento", considerato che tutte le norme agevolative, (e il richiamato articolo 9 è di particolare favore) hanno rigidi margini applicativi.

A parere di questa Direzione, tenuto conto della finalità specifica dell'agevolazione, volta a incrementare l'estensione di piccoli terreni per una loro più efficiente ed economica gestione:

- "arrotondare" significa "integrare" qualcosa di cui si è già in possesso;
- "accorpare" significa riunire a una struttura preesistente (nella specie, un piccolo terreno agricolo) con propria limitata efficienza altre strutture (nella specie, uno o più terreni agricoli), per ottenere un'efficienza maggiore della somma di quelle attualmente e singolarmente prodotte da ciascuna di esse.

Venendo alla fattispecie oggetto d'interpello, la signora ~~D. G. G. G.~~ chiede se le sia possibile fruire del regime di favore contemplato al richiamato articolo 9 pur non possedendo alcun fondo rustico al quale accorparne altri a scopo di arrotondamento. Si tratterebbe, in particolare, di acquistare da un unico soggetto più terreni agricoli "accorrandoli" in capo a se stessa.

Preliminarmente, questa Direzione **presuppone imprescindibilmente** che la signora ~~D. G. G. G.~~ abbia la qualifica di coltivatore diretto o Imprenditore Agricolo

Professionale iscritto alla gestione previdenziale e assistenziale dei coltivatori diretti. Riguardo a essa, infatti, nulla è detto nell'interpello.

Fatta tale indispensabile premessa, questa Direzione ritiene che la signora ~~Q. S.~~ non possa fruire delle agevolazioni invocate perché con l'acquisto descritto non arrotonderebbe un proprio fondo per un suo migliore sfruttamento economico, né accorperebbe a un proprio fondo con limitata efficienza altri fondi per ottenerne una maggiore della somma di quella prodotta da ciascuno.

In tal senso si è espressa la Suprema Corte di Cassazione. In particolare, con sentenza n. 3822 del 16 febbraio 2018, sezione V, ha ritenuto che, agli specifici fini dell'agevolazione per la piccola proprietà montana, *"oltre alla necessità che il contribuente sia coltivatore diretto" "la legge" "prevede testualmente che l'agevolazione fiscale è riconosciuta 'per i trasferimenti di proprietà' a coloro che arrotondano o accorpano 'proprietà diretto-coltivatrici': la legge dunque è chiara nel richiedere che l'accorpamento avvenga tra diverse proprietà"* e, ai fini dell'accorpamento, sono irrilevanti titoli diversi dalla proprietà (es. posizione di affittuario) o, *a fortiori*, l'assenza di alcun titolo.

In sostanza, la *ratio* della legge è volta a favorire economie di scala che impongono un raffronto tra la gestione di un terreno anteriore all'accorpamento e la sua gestione a seguito di esso. Tale raffronto nella fattispecie è impossibile, perché verrebbe a crearsi una mera contestualità di acquisti la cui economicità di gestione non solo non esisterebbe ancora, ma non sarebbe raffrontabile prima di un futuro, nuovo acquisto.

In definitiva, questa Direzione reputa inapplicabili alla fattispecie le agevolazioni per la "piccola proprietà montana".

Quanto alla richiesta in subordine, relativa alla possibilità di riconoscere le diverse e più contenute agevolazioni per la piccola proprietà contadina (articolo 2, comma 4-*bis*, D.L. 30 dicembre 2009, n. 194 convertito in Legge 26 febbraio 2010, n. 25), l'Agenzia ha chiarito che le stesse riguardano i meri "trasferimenti" a titolo

oneroso di terreni agricoli e loro pertinenze a favore di coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali. Sotto il profilo soggettivo, rileva che l'acquirente sia coltivatore diretto o IAP iscritto nella relativa gestione previdenziale e assistenziale. Sotto il profilo oggettivo, rientrano nel regime agevolativo i meri trasferimenti a titolo oneroso di terreni qualificati agricoli dagli strumenti urbanistici vigenti (cfr. Risoluzione n. 36/E del 6 marzo 2015, alla quale ampiamente si rinvia).

Ricorrendo le richiamate condizioni, l'acquisto oggetto d'interpello potrà essere agevolato, se richiesto nell'atto di trasferimento.

Tanto, beninteso, sempreché non si verifichi la particolare fattispecie esaminata nella Risoluzione n. 100/E del 17 novembre 2014 in cui, richiesta in atto un'agevolazione più ampia (in ipotesi, la piccola proprietà montana) e in subordine un'agevolazione più contenuta (in ipotesi, la piccola proprietà contadina), il contribuente decada dalla prima invocando la seconda che, come ivi argomentato, non spetta. Normativa e prassi sono rintracciabili sul sito dell'agenzia in "normativa e prassi".

**IL DIRETTORE REGIONALE f. f.**  
**\*In sostituzione del Direttore Regionale Rossella Orlandi**

**MASSIMO MEGLIO**

**(firmato digitalmente)**