

## LEGISLAZIONE E PRASSI

---

### PRASSI

#### Risposte agli interpelli



27.11.19

## Agevolazioni PPC e affitto del fondo. La risposta a interpello n. 491/2019 dell'Agenzia delle Entrate

Agenzia delle Entrate

Risposta n. 491

Roma, 25 novembre 2019

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

Articolo 2, comma 4-bis, del decreto legge 30 dicembre 2009, n. 194.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

### QUESITO

Il Notaio istante intende conoscere la corretta applicazione delle agevolazioni tributarie disciplinate dall'articolo 2, comma 4-*bis*, del decreto legge 30 dicembre 2009, n. 194, alla Seguevole operazione.

La "SOCIETA' AGRICOLA Alfa S.S." (di seguito, "*Società agricola semplice*"), costituita dalla famiglia coltivatrice Beta e cioè dai coniugi X e Y (di seguito, "*soci*"), è affittuaria di un fondo rustico in Comune di Delta, della superficie di HA. XX.XX.XX, con destinazione agricola, giusto contratto di affitto in data XX.XX.XX registrato il giorno XX.XX.XX al n. XX mod. XX.

I soci singolarmente, e per essi la Società agricola semplice, possiedono i requisiti per essere qualificati come Imprenditori Agricoli a titolo Principale (in breve, "IAP"), regolarmente iscritti alla gestione previdenziale presso l'INPS e già dispongono in proprietà e in affitto di altri terreni agricoli nel medesimo Comune.

I suddetti soci intendono acquistare *uti singuli* e non in nome e per conto della Società agricola semplice, dai medesimi costituita e partecipata, il fondo sopra indicato (salva la prelazione di terzi) e ad oggi condotto in affitto dalla loro stessa Società agricola semplice, avvalendosi delle agevolazioni tributarie spettanti ai soggetti qualificati IAP per l'acquisto di fondi agricoli, consistenti nell'applicazione delle imposte di registro ed ipotecaria nella misura fissa e dell'imposta catastale nella misura dell'1 per cento, nonché dell'esenzione dall'imposta di bollo.

Vista la concomitante vigenza del contratto di affitto agrario, il Notaio istante chiede se l'acquisto in esame possa beneficiare delle predette agevolazioni.

Nell'istanza vengono richiamati alcuni documenti di prassi (Risoluzione n. 279/E del 4 luglio 2008 e Risoluzione n. 455/E dell'1.12.2008) e recente giurisprudenza di Commissioni Tributarie (CTP Reggio Emilia n. 214 del 29.10.2018) e della Corte di Cassazione (ordinanza 27.1.2016, n. 1565), che, nell'esaminare ipotesi di eventuale decadenza dall'agevolazione in esame a seguito di alienazione, affitto o conferimento in società, effettuati nel quinquennio dall'acquisto, hanno affermato il principio della non rilevanza di tali operazioni, ai fini della decadenza delle agevolazioni, anche se effettuate nel quinquennio dall'acquisto.

Le suddette decisioni si sviluppano argomentando dalla vigente norma di cui all'articolo 11, comma 3, del d.lgs. n. 228 del 2001, secondo cui non incorre nella decadenza "l'acquirente che durante il periodo vincolativo (...) ferma restando la destinazione agricola, alieni il fondo o conceda il godimento dello stesso a favore del coniuge, di parenti entro il terzo grado, etc, che esercitino l'attività di imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del c.c. etc", quindi motivando tale decisione attraverso una lettura logico-sistemica del quadro normativo in quanto operazione endofamiliare, diretta ad una riorganizzazione finalizzata a promuovere lo sviluppo e la modernizzazione dell'attività agricola e comunque una ottimale allocazione dei beni strumentali all'interno della famiglia coltivatrice.

L'istante evidenzia che la situazione giuridica prospettata è speculare a quella trattata nei provvedimenti sopra menzionati; infatti i soci IAP acquisterebbero il fondo agricolo che, ferme tutte le altre circostanze necessarie ai fini delle agevolazioni, rimarrebbe nella disponibilità a titolo di affitto alla società semplice agricola, partecipata degli stessi acquirenti.

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

Sulla base di tali argomentazioni il Notaio istante ritiene che i predetti soci, muniti della qualificazione di IAP, acquistano congiuntamente il descritto fondo, attualmente condotto in affitto dalla Società agricola semplice partecipata e, stante l'identità di *ratio*, con i principi esposti nei documenti di prassi e nelle sentenze summenzionati, ottengono definitivamente le agevolazioni tributarie ad essi spettanti sul contratto di acquisto benchè eseguito in costanza dell'affitto agrario in corso con la Società agricola semplice.

Detto contratto, quindi, permane fino alla sua naturale scadenza, diversamente dovrà essere risolto prima della stipula del contratto di vendita oppure l'acquisto dovrà essere effettuato direttamente dalla società affittuaria.

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

L'art. 2, comma 4-*bis*, del decreto-legge del 30 dicembre 2009, n. 194, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 2010, n. 25, stabilisce che *"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, 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 (...) sono soggetti alle imposte di registro ed ipotecaria nella misura fissa ed all'imposta catastale nella misura dell'1 per cento. (...) 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".*

La fattispecie in esame presenta sostanziali analogie con quella esaminata in sede di risoluzione 4 luglio 2008, n. 279. In tale sede, infatti, questa Agenzia ha chiarito che *"In ipotesi di affitto del fondo, prima del decorso dei cinque anni, ad una società di persone esercente attività agricola della quale siano soci lo stesso concedente, il coniuge e i parenti entro il terzo grado o gli affini entro il secondo grado, perché i benefici possano continuare ad essere goduti dal concedente sarà, pertanto, necessario che il medesimo provveda alla coltivazione diretta dello specifico fondo. (...)l'affitto a favore di una società agricola, costituita tra lo stesso coltivatore diretto, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado, del fondo acquistato con le agevolazioni per la PPC, effettuato prima del decorso di cinque anni dall'acquisto, non comporta la decadenza dalle predette agevolazioni a patto che il concedente continui a coltivare direttamente il fondo acquistato con le agevolazioni".*

Pertanto, alla luce della descritta prassi amministrativa, si può ritenere che anche nel caso in esame, in cui i soggetti IAP sono acquirenti *uti singuli* di un terreno condotto in locazione dalla Società agricola semplice di cui i medesimi sono soci, si possa applicare la norma agevolativa prevista dal citato articolo 2, comma 4-*bis*, del decreto-legge n. 194 del 2009, a patto che gli stessi acquirenti continuino a coltivare direttamente il fondo acquistato con le agevolazioni.



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  
Claudia Petraglia

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)