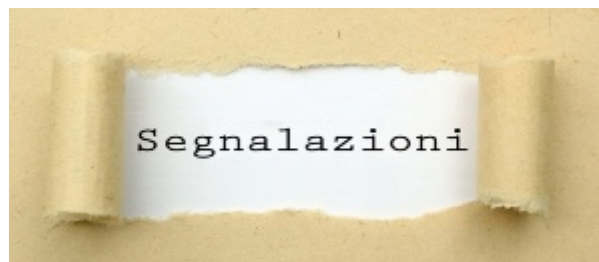


## SETTORE STUDI

---

### SEGNALAZIONI NOVITA

#### Normative



07.01.21

## Legge di Bilancio 2021. Minime modifiche alla normativa sulla proprietà contadina

La Legge 30/12/2020, n. 178, Art. 1, comma 41 [1], apporta una modifica temporanea alla normativa in tema di "proprietà contadina", stabilendo che *"Per l'anno 2021, al fine di facilitare il processo di ricomposizione fondiaria, anche nella prospettiva di una maggiore efficienza produttiva nazionale, agli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, di valore economico inferiore o uguale a 5.000 euro, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti, posti in essere a favore di coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale e assistenziale, non si applica l'imposta di registro fissa, 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"*.

L'eliminazione dell'imposta fissa di registro per gli atti sopra indicati è limitata al solo anno 2021, non tocca le imposte ipotecaria e catastale (che restano dovute la prima in misura fissa e la seconda in misura proporzionale con aliquota 1%) e presenta proprie delimitazioni del perimetro applicativo.

Il primo limite, di tipo oggettivo, è dato dal riferimento al "valore economico" [2] dei beni oggetto di trasferimento, che non deve superare i 5.000 euro e quindi esclude la rilevanza del solo corrispettivo pattuito anche in caso di vendita, facendo sì che l'eventuale accertamento in rettifica ai sensi dell'art. 52 del DPR n.131/1986 (diretto ad applicare l'imposta catastale complementare), possa ripercuotersi pure sull'imposta di registro.

Il secondo criterio delimitativo, di tipo soggettivo, lega l'eliminazione dell'imposta fissa di registro alla qualificazione professionale dell'acquirente, che deve essere un *coltivatore diretto* o un *imprenditore agricolo professionale*, munito di iscrizione nella apposita gestione previdenziale.

Poiché questa misura incide direttamente sull'art. 2, comma 4-bis, del decreto-legge 30 dicembre 2009, n. 194, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2010, n. 25, ci si chiede se vi sia

motivo di escluderne l'applicabilità anche ai trasferimenti in favore degli altri soggetti che hanno diritto all'agevolazione in questione, soggetti che, come è noto, sono l'*aspirante IAP*, il *proprietario del maso chiuso*, il *familiare del coltivatore*, la *società di coltivazione diretta*.

Posto che l'*aspirante IAP* e la *società di coltivazione diretta* hanno accesso all'agevolazione per la proprietà contadina in forza degli articoli 1 comma 5-ter e 2 comma 4-bis del D.lgs. n. 99/2004 e cioè in dipendenza dell'estensione a tali soggetti di tutti i trattamenti riservati all'IAP ed al coltivatore diretto, non sembra che tale estensione possa soffrire limitazioni riguardo a questa misura agevolativa, la quale, proprio in quanto prevista per il coltivatore diretto e per l'IAP, diventa direttamente applicabile anche all'*aspirante IAP* ed alla *società di coltivazione diretta*.

Circa il familiare dell'agricoltore [3] ed il proprietario del maso chiuso potrebbe valere discorso diverso, posto che ad essi il trattamento per la proprietà contadina spetta direttamente e non per rinvio, ma bisogna valutare se la disposizione in commento sconti solo un difetto di formulazione e non abbia effettivamente inteso riservare a queste ultime categorie un trattamento deteriore.

Un ruolo nella soluzione della questione può giocare la difficile riconduzione alla ratio legis di un trattamento differenziato, considerato che la previsione che qui si analizza ha il dichiarato *fine di facilitare il processo di ricomposizione fondiaria, anche nella prospettiva di una maggiore efficienza produttiva nazionale*, fine maggiormente raggiungibile proprio chiamando in causa tutti i soggetti cui è riconosciuto il trattamento per la proprietà contadina.

Per altro, la ricomposizione fondiaria è già oggetto di specifiche previsioni cui possono accedere *tutti* gli agricoltori [4] e, una volta che quel fine si voglia ulteriormente perseguire facendo leva sul trattamento per la proprietà contadina, sarebbe singolare che la relativa misura agevolativa non fosse applicabile anche agli altri soggetti che sono i naturali destinatari del menzionato trattamento per la "proprietà contadina" [5].

In conclusione, pur con le riserve che richiedono le prime letture, appare preferibile ritenere che l'esenzione dall'imposta di registro possa valere per tutti i soggetti che possono fruire del trattamento stabilito dall'articolo 2, comma 4-bis, del decreto-legge 30 dicembre 2009, n. 194.

Giampiero Petteruti

-----  
[1] Già oggetto di segnalazione con la Nota di A.LOMONACO, Segnalazioni novità normative - *Legge di Bilancio 2021. Le norme fiscali di interesse notarile*, in CNN Notizie del 4.1.2021.

[2] La terminologia segna un episodico distacco da quella in uso nelle disposizioni tributarie che, avendo ad oggetto la capacità contributiva, non possono che fare riferimento al profilo economico dei beni e dei diritti. V., ad es., artt, 48, 51, 52 del DPR 131/'86 (TUR).

[3] LEGGE 28 dicembre 2015, n. 208, Art. 1 comma 907: 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*. Su tale materia v. Studio Tributario n. 1-2016/T, NOVITÀ FISCALI NEL SETTORE AGRICOLO, in CNN Notizie del 28 gennaio 2016.

[4] LEGGE 28 dicembre 2015, n. 208 - Art. 1 *comma 57*. 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. Sul tema, v. ancora lo Studio Tributario n. 1-2016/T, NOVITÀ FISCALI NEL SETTORE AGRICOLO, in CNN Notizie del 28 gennaio 2016.

[5] Una differenza potrebbe eventualmente giustificarsi, per la differente collocazione sistematica, per il proprietario del maso chiuso, posto che per esso, secondo le indicazioni del Fisco, non è

richiesto alcun requisito previdenziale, nemmeno "derivato" come invece accade per il familiare del coltivatore, relativamente al quale vale il requisito previdenziale del "soggetto titolare" (su cui v. lo Studio 1-2016/T, paragrafo 2).

---

**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  
Giulio Biino

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)