

Risposta n. 86/2025

OGGETTO: Decadenza dall'agevolazione per la piccola proprietà contadina di cui all'articolo 2, comma 4-bis, del decreto legislativo del 30 dicembre 2009, n. 194

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

QUESITO

La società istante, iscritta nel registro delle imprese agricole presso la Camera di Commercio di X e composta da due soci persone fisiche, di cui uno in possesso della qualifica di coltivatore diretto (iscritto nella relativa gestione previdenziale e assistenziale agricola), afferma di aver acquistato, nel 2023, dei fondi rustici oggetto di procedura esecutiva presso il Tribunale di X, con decreto di trasferimento registrato il x/x/2024, per un valore di euro 224.000,00, usufruendo delle agevolazioni per la piccola proprietà contadina di cui all'articolo 2, comma 4-bis, del decreto legge 30 dicembre 2009, n. 194. A causa degli elevati costi di gestione, la Società intende procedere alla

rivendita dei fondi, prima del decorso dei cinque anni dalla data di acquisizione, a favore di altro coltivatore diretto, imprenditore agricolo professionale. Ciò posto, la Società chiede se la suddetta alienazione, possa determinare la decadenza dall'agevolazione per la piccola proprietà contadina fruita.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La Società ritiene che la rivendita dei fondi, prima del decorso dei cinque anni dal loro acquisto, non comporta la decadenza in quanto la vendita avverrà a favore di altro soggetto avente diritto, quale coltivatore diretto/imprenditore agricolo professionale iscritto alla rispettiva Gestione previdenziale INPS.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, come più volte ribadito dalla giurisprudenza di legittimità, si fa presente che le norme agevolative sono di stretta interpretazione, e, dunque, l'ambito applicativo delle stesse non può essere esteso a fattispecie non espressamente contemplate dalla norma. In particolare, la Corte di Cassazione ha precisato che le norme agevolative di carattere fiscale rientrano tra quelle «di carattere eccezionale che [...] esigono un'esegesi ispirata al criterio di stretta interpretazione [...] e non ammettono interpretazioni analogica o estensiva [...] con la conseguenza che i benefici in esse contemplati non possono essere estesi oltre l'ambito di applicazione come rigorosamente identificato in base alla definizione normativa» (cfr. Corte di Cassazione, sez. V, 7 maggio 2008, n. 11106). L'articolo 2, comma 4-bis, del decreto legge 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». Al riguardo, l'articolo 11 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, prevede che: - «La estinzione anticipata del mutuo o la vendita del fondo acquistato con i suddetti benefici non possono aver luogo prima che siano decorsi cinque anni dall'acquisto» (cfr. comma 2); - «Non incorre nella decadenza dei benefici l'acquirente che, durante il periodo vincolativo di cui ai commi 1 e 2, ferma restando la destinazione agricola, alieni il fondo o conceda il godimento dello stesso a favore del coniuge, di parenti entro il terzo grado o di affini entro il secondo grado, che esercitano l'attività di imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del codice civile, come sostituito dall'articolo 1 del presente decreto [...]» (cfr. comma 3). Al riguardo, la giurisprudenza di legittimità, nella sentenza n. 32149 del 31 ottobre 2022, ha precisato che «nel momento in cui l'imprenditore chiede l'applicazione delle agevolazioni previste dalla legge, è consapevole delle condizioni poste dal legislatore per fruirne e di conseguenza, ove

intenda mantenerle, deve organizzare la propria impresa in modo da poter ottemperare alle suddette condizioni.» e, con particolare riferimento alle cause di decadenza, ha chiarito che «La dizione letterale del D.L. n. 194 del 2009, art. 2, comma 4-bis [...] nel prevedere quale causa di decadenza la cessazione della conduzione diretta dei terreni, non consente letture alternative a quella applicata dal giudice d'appello. Si tratta di una norma che prevede una agevolazione tributaria e pertanto, di stretta interpretazione; ciò che rileva, ai fini della decadenza dalla agevolazione, è il fatto oggettivo della cessazione della coltivazione diretta, mentre il legislatore non attribuisce valenza alle ragioni per le quali ciò avviene». Come emerge chiaramente dal testo normativo, nel porre quale condizione di non decadenza dall'agevolazione in esame la non alienazione del fondo prima del trascorso dei cinque anni dalla data di acquisizione, il Legislatore ammette quale unica eccezione l'alienazione del fondo o la sua concessione in godimento a favore «del coniuge, di parenti entro il terzo grado o di affini entro il secondo grado, che esercitano l'attività di imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del codice civile.». La decadenza dall'agevolazione in esame, pertanto, non può essere neutralizzata dalla circostanza per cui la rivendita infra-quinquennale venga disposta a favore di altro soggetto avente diritto, se quest'ultimo è diverso da uno dei soggetti puntualmente indicati dalla norma. Alla luce del quadro normativo e giurisprudenziale sopra richiamato, pertanto, si ritiene che, nel caso di specie, la vendita dei suddetti fondi a favore di un soggetto diverso dal coniuge, parente entro il terzo grado o affine entro il secondo grado, esercente l'attività di imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del codice civile, comporta la decadenza dall'agevolazione fruita dalla Società, ai sensi dell'articolo 2, comma 4-bis, decreto legge n. 194 del 2009. Il presente parere viene

reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto, fermo restando impregiudicato il potere di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria.

LA DIRETTRICE CENTRALE
(firmato digitalmente)