

Risposta n. 93/2026

OGGETTO: Società agricola – determinazione del reddito imponibile su base catastale – art. 1, co. 1093, della l. n. 296 del 2006 – quote in altra società agricola – cessione – regime PEX – art. 87 del TUIR – applicabilità – requisito commercialità – verifica della sussistenza

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

QUESITO

La società ALFA soc. agr. a r.l., (di seguito, "Istante") presenta un'istanza di interpello ai sensi dell'articolo 11, comma 1, lettera *a*), della legge 27 luglio 2000, n. 212, volta a ottenere un parere in merito alla possibilità di applicare la disciplina prevista dall'articolo 87 del Testo unico delle imposte sui redditi (di seguito, "TUIR"), approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, a una cessione di partecipazioni afferenti a una società agricola.

L'Istante dichiara:

- di essere una società il cui oggetto sociale è rappresentato dall'esercizio esclusivo delle attività agricole previste dall'articolo 2135 del codice civile, nonché di essere in possesso dell'attestato di imprenditore agricolo professionale, del quale è munito anche l'amministratore unico, iscritto nella previdenza agricola;
- di esercitare l'attività agricola su terreni direttamente coltivati, posseduti e condotti, e di determinare il reddito imponibile ai fini delle imposte sui redditi su base catastale, ai sensi dell'articolo 1, comma 1093, della legge 27 dicembre 2006, n. 296;
- di aver posto in essere, con atto del xx/yy/zzzz, un conferimento (che comprende, *inter alia*, automezzi, fabbricati e terreni) nella società di nuova costituzione BETA soc. agr. a r.l. (di seguito, "BETA"), che "*da allora risulta interamente ed ininterrottamente partecipata dalla conferente, la quale ha proseguito l'attività nell'azienda agricola di [...] [n.d.r. l'Istante]*".

Al riguardo, l'Istante precisa che la partecipazione è stata iscritta nel proprio bilancio tra le immobilizzazioni finanziarie al valore nominale di euro [...] e che, in conformità alla Risoluzione n. 227/E del 18 agosto 2009, sono state applicate le disposizioni previste dall'articolo 176 del TUIR, iscrivendo in bilancio una riserva da conferimento di euro [...].

L'Istante specifica, altresì, che "[l]a partecipata ha per oggetto esclusivo l'esercizio delle attività agricole previste dall'art. 2135 c.c. sui terreni di proprietà, acquistati a titolo di conferimento; determina il reddito imponibile IRES su base catastale".

Tanto premesso, l'Istante dichiara di aver intenzione di cedere a terzi l'intera partecipazione e, pertanto, chiede se *"la fattispecie rientri nella previsione dell'art. 87 d.P.R. n. 917/1986 (c.d. PEX)"*.

Con nota del [...], la scrivente ha formulato una richiesta di documentazione integrativa; l'Istante ha risposto alla richiesta con la nota del [...] (di seguito, "documentazione integrativa"). In particolare, con la documentazione integrativa, l'Istante ha precisato, tra l'altro, che l'opzione per la determinazione del reddito su base catastale è stata esercitata *"rispettivamente dal periodo d'imposta [...] (l'[I]stante) e dal periodo d'imposta [...] (BETA)"*.

Inoltre, in sede di documentazione integrativa è stato precisato che, sebbene *"[n]on sono state ancora avviate trattative da parte dell'[I]stante per la cessione della partecipazione in BETA"*, tale cessione *"potrebbe essere perfezionata nel corrente anno [n.d.r. 2026]"*.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che *"l'attività esercitata dalla società partecipata, pur ontologicamente agricola, debba qualificarsi commerciale ai sensi e per gli effetti dell'art. 87 d.P.R. n. 917/1986"*.

A sostegno, l'Istante sostiene che il reddito di BETA, sebbene determinato su base catastale, abbia natura di reddito d'impresa, secondo quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali 29 settembre 2007, n. 213 (di seguito, "DM n. 213 del 2007").

Inoltre, l'Istante sostiene che "[l]a partecipata esercita la sua attività su terreni agricoli di proprietà, che sono quindi da essa direttamente utilizzati".

Pertanto, in caso di cessione della partecipazione in BETA da parte dell'Istante, socia unica, ritiene che l'eventuale plusvalenza sia soggetta al regime *PEX* previsto dall'articolo 87 del TUIR, concorrendo tutte le condizioni ivi previste.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si precisa che con la presente risposta si esprime esclusivamente un parere di tipo interpretativo attinente al quesito formulato, reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente, così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità, correttezza ed esaustività e non implica o presuppone alcuna valutazione in ordine alla correttezza, anche sotto il profilo civilistico, delle operazioni rappresentate nell'istanza nei termini ivi descritti.

È, altresì, esclusa dall'ambito del presente parere ogni valutazione in ordine alla corretta applicazione dei principi contabili di riferimento e alla genesi qualitativa e/o quantitativa delle poste rappresentata in istanza.

Infine, si evidenzia che restano comunque escluse dalla presente indagine le diverse e ulteriori operazioni che l'Istante ha posto/intenderà porre in essere, in relazione alle quali resta fermo ogni potere di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria, anche ai sensi dell'articolo 10-*bis* della l. n. 212 del 2000.

Con l'istanza di interpello in oggetto, l'Istante, società agricola che determina il reddito imponibile ai fini IRES su base catastale secondo quanto previsto dall'articolo 1,

comma 1093, della l. n. 296 del 2006, chiede chiarimenti circa la possibilità di applicare il regime *PEX* di cui all'articolo 87 del TUIR alla cessione di partecipazione prospettata.

Sul punto, si rappresenta che, sebbene l'Istante nell'indicare "*le disposizioni di cui si richiede l'interpretazione*" faccia un esplicito riferimento esclusivamente alla lettera *d*) del citato articolo 87 del TUIR, si procederà prioritariamente a chiarire quale trattamento fiscale debba essere riservato alla plusvalenza emergente a seguito della prospettata cessione di partecipazioni.

Ciò premesso, nel ricordare che la verifica dello svolgimento, in concreto, da parte di BETA (partecipata) di un'attività commerciale postula un'analisi di tipo fattuale sottratto ad ogni verifica della scrivente in sede di interpello (*cfr.* circolare n. 9/E del 1° aprile 2016, paragrafo 1.1, e risoluzione 226/E del 18 agosto 2009), e che, pertanto le seguenti considerazioni non esplicano gli effetti propri dell'interpello, si evidenzia quanto segue.

In via preliminare, giova ricordare che, con l'articolo 2 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, è stata introdotta nel nostro ordinamento la figura della "*società agricola*".

Successivamente, con il comma 1093 dell'articolo 1 della l. n. 296 del 2006, il legislatore ha previsto che le società di persone, le società a responsabilità limitata e le società cooperative che rivestono la qualifica di società agricola possano optare per la tassazione secondo i criteri catastali di cui all'articolo 32 del TUIR.

Al fine di individuare correttamente tale regime opzionale di imposizione, in attuazione dell'articolo 1, comma 1095, della l. n. 296 del 2006, è stato emanato il DM n.

213 del 2007, regolamento recante modalità applicative per l'opzione per l'imposizione dei redditi ai sensi dell'articolo 32 del TUIR e successive modificazioni.

Il DM n. 213 del 2007 prevede, al comma 1 dell'articolo 3, che "*[i]l reddito dei soggetti di cui all'articolo 1 determinato ai sensi dell'articolo 32 del testo unico delle imposte sui redditi è considerato reddito d'impresa*".

Il successivo comma 2 dispone che "*[i]l reddito derivante dal contemporaneo svolgimento di attività imprenditoriali non ricomprese nella determinazione del reddito ai sensi dell'articolo 32 del testo unico delle imposte sui redditi va calcolato secondo le ordinarie regole per la determinazione del reddito di impresa*".

L'opzione esercitata, quindi, fa sì che il reddito imponibile delle società agricole sia determinato applicando i criteri catastali pur non mutando la categoria di appartenenza, che resta quella del reddito d'impresa (*cf.* circolare del 1° ottobre 2010, n. 50/E, che riprende la relazione al regolamento).

Ciò posto, l'articolo 5 del DM n. 213 del 2007 disciplina il trattamento da applicare alle plusvalenze, e alle minusvalenze, derivanti dall'alienazione dei beni strumentali alla produzione del reddito diversi dagli immobili di cui al comma 3 della medesima disposizione (ossia, i beni mobili strumentali, come chiarito nella circolare n. 50/E del 2010), distinguendo i beni acquisiti nel corso dei periodi d'imposta di vigenza della predetta opzione (comma 1) da quelli acquisiti in periodi precedenti a quello di esercizio della stessa (comma 2).

Non concorrono alla determinazione del reddito del periodo d'imposta in cui le stesse si realizzano, secondo i criteri ordinari di cui agli articoli 86 e 101 del TUIR, unicamente le plusvalenze (o minusvalenze) derivanti dalla cessione di beni mobili

strumentali acquisiti in vigore dell'opzione per l'imposizione dei redditi secondo le regole di cui all'articolo 32 del TUIR.

Con il comma 3 è, inoltre, previsto che in presenza di cessione di immobili, le eventuali plusvalenze e minusvalenze *"si determinano, in ogni caso, secondo i criteri ordinari di cui agli articoli 86 e 101 del testo unico delle imposte sui redditi"*.

Sulla base di quanto sopra esposto, appare chiaro come la volontà del legislatore sia quella di escludere dall'ambito applicativo di cui agli articoli 86 e 101 del TUIR unicamente le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dalla cessione di beni mobili strumentali, acquisiti nel corso di periodi di imposta per i quali l'azienda ha esercitato l'opzione per l'applicazione del regime di cui all'articolo 32 del TUIR.

L'operazione di cessione della partecipazione in BETA non appare riconducibile alle fattispecie regolamentate dal citato articolo 5, il quale fa espresso riferimento agli atti dispositivi di beni mobili strumentali e di beni immobili, che possono essere effettuati dalla società nella ordinaria operatività di un'impresa agricola.

Si consideri, inoltre, che sulla base di quanto disposto dall'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 604 e successive modificazioni, la tariffa d'estimo è costituita *"dalla parte del reddito medio ordinario ritraibile dai terreni nell'esercizio delle attività agricole, imputabile al capitale di esercizio ed al lavoro di organizzazione della produzione"*. I componenti derivanti dalla cessione di partecipazioni non si ritengono riferibili direttamente all'esercizio dell'attività agricola, e pertanto non sono riferiti al reddito agrario di cui all'articolo 32 del TUIR.

Per quanto sopra descritto, la cessione della partecipazione detenuta dall'Istante in BETA va ricondotta nell'ambito di applicazione delle ordinarie regole di

determinazione del reddito d'impresa, comportando il concorso alla formazione della base imponibile IRES, secondo le previsioni degli articoli 86 (plusvalenze) e 101 (minusvalenze) del TUIR.

Ne consegue che, con riferimento al trattamento da riservare alle plusvalenze realizzate, in presenza dei requisiti di cui all'articolo 87 del TUIR, queste possano considerarsi attratte al regime *PEX*.

Ciò premesso, si procederà, di seguito, all'analisi del quesito posto dall'Istante in merito alla possibilità di assoggettare o meno la partecipazione detenuta in BETA al regime *PEX* previsto dall'articolo 87 del TUIR, con specifico riferimento alla verifica della ricorrenza del solo requisito della "commercialità".

L'articolo 87, comma 1, del TUIR dispone che, per i soggetti IRES, le plusvalenze su partecipazioni non concorrono alla determinazione del reddito d'impresa nella misura del 95 per cento, laddove le partecipazioni oggetto di cessione soddisfino i seguenti requisiti, ovvero siano:

(a) possedute ininterrottamente dal primo giorno del dodicesimo mese precedente a quello in cui si è perfezionato l'accordo;

(b) iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie nel primo bilancio del periodo di possesso;

(c) relative ad una società residente in un Paese diverso da quelli a fiscalità privilegiata;

(d) relative ad una società che esercita un'impresa commerciale secondo la definizione di cui all'articolo 55 del TUIR.

Inoltre, a seguito delle modifiche apportate all'articolo 87 del TUIR dall'articolo 1, comma 51, della legge 30 dicembre 2025, n. 199 (riferibili alle plusvalenze realizzate a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2025), giova ricordare che per beneficiare dell'esenzione di cui al comma 1 del citato articolo 87 è necessario rispettare l'ulteriore condizione prevista dal comma 1.1, secondo il quale le plusvalenze realizzate devono essere relative a una partecipazione diretta nel capitale non inferiore al 5 per cento o di valore fiscale non inferiore a 500.000 euro (condizioni, queste ultime, sulle quali l'Istante non formula alcun quesito e abrogate dall'articolo 11, comma 4, del decreto-legge 27 marzo 2026, n. 38, in corso di conversione).

Nel caso di specie, l'Istante assume la sussistenza dei primi tre requisiti previsti dal comma 1 dell'articolo 87 del TUIR poiché BETA, società residente in Italia, *"risulta interamente ed interrottamente partecipata"* dall'Istante fin dal momento della sua costituzione (avvenuta nel [...]) e la partecipazione *"è stata iscritta nel bilancio della conferente [n.d.r. Istante] tra le immobilizzazioni finanziarie"*, e prospetta dubbi in ordine alla sussistenza, in capo a BETA, del requisito della "commercialità".

La mancanza del suddetto requisito comporterebbe la concorrenza della plusvalenza derivante dalla cessione della partecipazione in BETA alla determinazione del reddito d'impresa secondo le regole ordinarie previste dall'articolo 86, comma 4, del TUIR, come modificato dall'articolo 1, comma 42, della l. n. 199 del 2025.

Ciò posto, il secondo periodo della suddetta lettera *d)*, prevede che il requisito della "commercialità" vada identificato nell'*"esercizio da parte della società partecipata di un'impresa commerciale secondo la definizione di cui all'articolo 55. Senza possibilità di prova contraria si presume che questo requisito non sussista relativamente alle*

partecipazioni in società il cui valore del patrimonio è prevalentemente costituito da beni immobili diversi dagli immobili alla cui produzione o al cui scambio è effettivamente diretta l'attività dell'impresa, dagli impianti e dai fabbricati utilizzati direttamente nell'esercizio d'impresa. Si considerano direttamente utilizzati nell'esercizio d'impresa gli immobili concessi in locazione finanziaria e i terreni su cui la società partecipata svolge l'attività agricola".

Sul punto, come chiarito dalla circolare n. 7/E del 29 marzo 2013 e dalle risposte a istanze di interpello pubblicate, tra le altre, *sub* n. 418 del 2022 e n. 96 del 2024, l'esercizio di un'attività d'impresa commerciale "è individuato sulla base dei criteri di cui all'articolo 55 del TUIR, con la conseguenza che le disposizioni recate dall'articolo 87 devono intendersi riferite alle attività che danno luogo a reddito di impresa".

Nel caso di specie, come evidenziato sopra, l'articolo 3, comma 1, del DM n. 213 del 2007 qualifica come reddito d'impresa quello prodotto dalle società agricole a responsabilità limitata che, come l'Istante, determinano il proprio reddito imponibile ai sensi dell'articolo 32 del TUIR.

Tuttavia, la circolare 7/E del 2013 precisa anche che *"il criterio formale di qualifica del reddito di cui al citato articolo 55 costituisce una condizione necessaria ma non sufficiente ad individuare il requisito della commercialità, che va invece definito sulla base di un criterio sostanziale, secondo il quale non tutti i redditi prodotti nell'esercizio d'impresa sono riferibili a un'attività commerciale nel senso richiesto dalla disciplina in esame"*.

In altri termini, secondo il citato documento di prassi, la volontà del legislatore è di subordinare l'applicazione del regime *PEX* ai soli casi in cui il sottostante patrimonio

della società partecipata si configuri come azienda e soprattutto quest'ultima risulti utilizzata nell'esercizio dell'attività d'impresa.

In tale contesto, la citata circolare afferma che si è in presenza di un'impresa commerciale ai fini *PEX* nell'ipotesi in cui la società partecipata risulti dotata di una struttura operativa idonea alla produzione e/o alla commercializzazione di beni o servizi potenzialmente produttivi di ricavi, ovvero nel caso in cui l'impresa disponga della capacità, anche solo potenziale, di soddisfare la domanda del mercato nei tempi tecnici ragionevolmente previsti in relazione alle specificità dei settori economici di appartenenza (*cf.* risposte a istanze di interpello *sub* n. 502 del 2019 e n. 418 del 2022).

Si ricorda che, per prassi consolidata, il requisito della commercialità non ricorre in tutte le ipotesi di attività rivolte alla mera gestione di *asset* da cui derivi la percezione di *passive income*, vale a dire di proventi ritraibili da beni caratterizzati da un'autonoma capacità produttiva e, dunque, non necessariamente inseriti in un apparato organizzato di tipo aziendale (*cf.* risoluzione n. 226/E del 2009 e circolare n. 7/E del 2013).

Nel caso di specie, sulla base degli elementi forniti nell'istanza e nella documentazione integrativa, nonché dalle informazioni contenute nei bilanci di BETA, risulta che quest'ultima non si limiti a una mera gestione passiva degli *asset* di sua proprietà, ma piuttosto sia impegnata nella gestione di una struttura operativa idonea alla produzione e/o alla commercializzazione di beni.

In particolare, giova evidenziare che, a partire dall'esercizio *x*, BETA ha conseguito un valore della produzione pari a:

- euro [...], per l'esercizio (*x*);
- euro [...], per l'esercizio (*x*+1);

- euro [...], per l'esercizio (x+2);
- euro [...], per l'esercizio (x+3).

Per come delineata, quindi, l'attività svolta da BETA presenta caratteristiche tali da configurare l'esercizio di un'attività commerciale nel senso richiesto dalla disciplina in esame.

Dalla lettera *d*) del comma 1 del citato articolo 87, comunque, si deduce che qualora il patrimonio di una società, le cui partecipazioni sono oggetto di cessione, sia costituito prevalentemente da terreni su cui viene svolta l'attività agricola, si ritiene integrato il requisito della commercialità.

Ulteriori precisazioni sul tema sono state fornite dalla circolare n. 36/E del 4 agosto 2004 la quale ha chiarito che *"l'entità del patrimonio rilevante ai fini della verifica di prevalenza degli immobili, deve essere assunta a valori correnti e non a valori contabili"*.

Nel caso di specie è opportuno evidenziare che, come rappresentato in sede di documentazione integrativa, *"[t]utti i terreni di proprietà di BETA sono destinati all'attività agricola"* e che, da un confronto dei dati inseriti nell'atto di conferimento, emerge come i terreni rappresentino la parte prevalente (ovvero la quasi totalità) degli elementi patrimoniali trasferiti. Prendendo a riferimento i valori indicati nell'atto di conferimento, infatti, si evidenzia che su un valore totale del ramo conferito, pari a euro [...], il valore dei terreni ammonta ad euro [...].

Tutto quanto sopra considerato, nel presupposto che BETA non sia proprietaria di beni di valore significativo diversi dai terreni, induce, in definitiva, a ritenere che alla rappresentata cessione della partecipazione in BETA sia applicabile il regime *PEX* di cui

all'articolo 87 del TUIR, in quanto risulta integrato in capo a detta società, in relazione all'attività dalla stessa svolta, l'esercizio di un'attività commerciale ai sensi della lettera *d*) del comma 1 del citato articolo 87.

IL DIRETTORE CENTRALE
(firmato digitalmente)