

IMPOSTE E TASSE

di **GIANNI ALLEGRETTI****Conseguenze della decadenza dalla piccola proprietà contadina**

Rispondendo all'interpello n. 551/2020, le Entrate hanno ritenuto applicabile l'aliquota del 9% (e non del 15%) sulla cessione del terreno agricolo, purchè il soggetto abbia mantenuto i requisiti di legge.

In caso di **decadenza dalle agevolazioni** per la piccola proprietà contadina a causa dell'alienazione del terreno agevolato prima del decorso di 5 anni dall'acquisto, l'imposta di registro è dovuta nella misura del **9%** e non del 15%. Lo conferma l'Agenzia delle Entrate con la risposta a interpello 18.11.2020, n. 551, ribadendo i principi già enunciati nella recente consulenza giuridica 24.06.2020, n. 7.

L'interpellante ha posto il quesito essendosi trovato, per difficoltà economiche, nella condizione di **rivendere il terreno acquistato da meno di 5 anni** avvalendosi delle agevolazioni per la formazione o arrotondamento della piccola proprietà contadina (cd. Ppc) di cui all'art. 2, c. 4- *bis* D.L. 194/2009 che, si rammenta, consistono nell'assoggettamento alle imposte di registro e ipotecarie nella misura fissa (200 euro) e all'imposta catastale dell'1% degli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti. Tale trattamento agevolato è applicabile agli atti di trasferimento a favore di imprenditori agricoli professionali (IAP) o coltivatori diretti iscritti nella gestione previdenziale agricola e si ha decadenza se i beneficiari, prima che siano decorsi 5 anni dall'acquisto, alienano i terreni o cessano di coltivarli o condurli direttamente.

Al riguardo, poiché si verte in ipotesi di decadenza dall'agevolazione goduta all'atto dell'acquisto e si tratta di **recuperare l'imposta** che sarebbe stata dovuta nella misura ordinaria, l'Agenzia (condivisibilmente) ha basato la sua risposta sulla lettura al contrario della norma di riferimento, l'art. 1, c. 3 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986 che prevede l'assoggettamento all'imposta con applicazione della seguente aliquota:

- 9% per gli atti traslativi a titolo oneroso di beni immobili in genere;
- 15% per i trasferimenti di terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e IAP iscritti nella previdenza agricola.

Dalla lettura " *al contrario* " della norma, infatti, si perviene alla conclusione che essendo l'istante, al momento dell'atto di acquisto e tuttora, in possesso dei requisiti richiesti per la fruizione dell'agevolazione, deve considerarsi verificata la **condizione per l'applicazione dell'aliquota del 9%** . In pratica, quindi, secondo l'Agenzia, la verifica della causa di decadenza **non fa venire meno** , in capo all'acquirente, la **condizione soggettiva di coltivatore diretto o IAP** iscritto nella previdenza agricola richiesta per l'applicazione dell'aliquota del 9%, qualifica che permane anche dopo la vendita del terreno e che perciò esclude l'applicazione dell'aliquota del 15%, riservata agli acquisti da parte di soggetti diversi.

Sul punto, in precedenza, con la richiamata consulenza giuridica 7/2020, l'Agenzia aveva chiarito che gli atti di trasferimento di terreni, ancorché a favore dei soggetti in possesso dei requisiti, nei quali però non è richiesta l'applicazione dell'agevolazione, sono assoggettati all'aliquota del 9% che è ora confermata in tutti i casi, sia della mancata richiesta in atto (sempre necessaria), sia del verificarsi delle cause di decadenza.