

Giurisprudenza

“Piccola proprietà contadina”: l'affitto a terzi annienta il bonus

30 Novembre 2022

I locatari, intervenuti nell'atto di trasferimento dei terreni, si sono limitati a dichiarare di non essere interessati all'acquisto, ma non a risolvere anticipatamente il contratto di locazione

immagine generica
image not found or type unknown

L'acquirente che usufruisce delle agevolazioni per la “piccola proprietà contadina” decade dal beneficio fiscale se il terreno, al momento dell'acquisto, è affittato a un terzo. Questo principio è stato espresso dalla Corte di cassazione con l'ordinanza n. 28370 del 29 settembre 2022.

Al riguardo occorre precisare che l'agevolazione per la “piccola proprietà contadina” si concretizza nel pagamento delle imposte di registro e ipotecaria in misura fissa, mentre l'imposta catastale è applicata nella misura ordinaria (1%).

Tale agevolazione:

- in passato era disciplinata dalla legge n. 604/1954
- attualmente è disciplinata dall'articolo 2 del decreto legge n. 194/2009.

L'atto dal quale è scaturita la vicenda processuale di cui all'ordinanza in esame è stato stipulato nel giugno del 2009 e, pertanto, era soggetto alla disciplina prevista dalla citata legge del 1954.

L'articolo 2 di questa legge, nell'indicare i requisiti oggettivi e soggettivi previsti ai fini dell'applicazione dell'agevolazione, prevedeva che l'acquirente doveva essere un soggetto che dedica abitualmente la propria attività alla lavorazione della terra.

Il successivo articolo 7 della stessa legge disciplinava le cause di decadenza dall'agevolazione e, tra l'altro, stabiliva che l'acquirente decadeva dal beneficio se “... prima che siano trascorsi cinque anni dagli acquisti fatti a norma della presente legge, aliena volontariamente il fondo o i diritti parziali su di esso acquistati, ovvero cessa dal coltivarlo direttamente”.

Nel caso concreto una srl, beneficiando dell'agevolazione sopra descritta, aveva acquistato numerosi appezzamenti di terreno. Dall'atto di acquisto risultava che i terreni stessi erano già condotti in affitto da parte di terzi.

In sede di registrazione dell'atto, il notaio rogante ha versato le imposte in misura ridotta, tenendo conto del trattamento agevolativo richiesto dalla società acquirente.

L'ufficio territoriale, preso il quale era stato registrato l'atto, in sede di controllo della spettanza dell'agevolazione, ha emesso un avviso di liquidazione al fine di recuperare le imposte in misura ordinaria. Ciò in quanto, come si è detto, i terreni risultavano concessi in affitto a terzi e, quindi, l'acquirente non li coltivava direttamente. La circostanza che, per beneficiare dell'agevolazione, l'acquirente avrebbe dovuto subito coltivare i terreni acquistati, risultava, secondo l'amministrazione finanziaria, dalla circostanza che il legislatore disponeva la decadenza dall'agevolazione per quei soggetti che, prima del decorso di 5 anni dall'acquisto, alienavano il fondo o cessavano dal coltivarlo direttamente.

La società acquirente, in sede contenziosa, riteneva di aver diritto alle agevolazioni, soprattutto in considerazione del fatto che i terreni oggetto dell'acquisto erano stati coltivati ininterrottamente, prima dai locatari e, dopo la cessazione del contratto di affitto, da parte della stessa società acquirente.

La tesi della società, accolta dalla Ctp di Brescia (decisione n. 112/2011), è stata successivamente respinta dalla Ctr della Lombardia (decisione n. 1240/2019).

Anche i giudici della Corte di cassazione hanno ritenuto legittima la decadenza dall'agevolazione, richiamando alcuni precedenti (*cfr* pronunce nn. 21609/2016 e 3821/2018) della stessa Corte, mediante i quali era già stata negata l'agevolazione in caso di acquisto di un fondo condotto in locazione da parte di terzi. Tale soluzione è stata giustificata anche sulla base della necessità di interpretare restrittivamente le norme che prevedono agevolazioni fiscali, in quanto sono norme che derogano al principio di uguaglianza e di capacità contributiva.

I giudici hanno anche evidenziato che nell'atto di trasferimento dei terreni erano intervenuti anche gli affittuari, i quali si erano limitati a dichiarare di rinunciare al diritto di prelazione loro spettante. In tal modo essi si limitavano a dichiarare di non essere interessati all'acquisto dei terreni, ma non manifestavano la loro intenzione di risolvere anticipatamente il contratto di affitto dei terreni. Pertanto, secondo i giudici, la società acquirente era consapevole, al momento dell'acquisto, che non avrebbe potuto coltivare direttamente i terreni a causa della presenza del contratto di affitto.

Nel caso in argomento, il contratto di affitto dei terreni è stato risolto oltre un anno dopo la data del trasferimento degli stessi. La circostanza che la società acquirente, per oltre un anno dall'acquisto, non ha coltivato direttamente i terreni acquistati con le agevolazioni, è stata ritenuta sufficiente a determinare la decadenza dall'agevolazione.

Di conseguenza i giudici hanno ritenuto legittimo l'avviso di liquidazione emesso dall'ufficio al fine di recuperare le imposte ordinarie.

di

Marcello Cardone

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/piccola-proprietà-contadina-l'affitto-terzi-annienta-bonus>