

LA VENDITA DI TERRENI AGRICOLI

Relatrice: Laura Mazzari, Notaio in Borgoricco

Nel nostro paese le statistiche ci offrono alcuni dati interessanti.

La Pandemia ha inciso sulle contrattazioni (si è registrato un -8% nel 2020) ma non sui prezzi che pare siano rimasti stabili (dati 2020 fonte CREA - *Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria*).

Le **regioni** che hanno riportato maggiori flessioni nei **prezzi dei terreni agricoli** sono state quelle del Nord Est: Veneto, Friuli Venezia Giulia, Emilia Romagna; a queste si aggiunge a Ovest la Liguria.

Nel 2021 assistiamo invece a una netta ripresa: le vendite di terreni agricoli superano di gran lunga quelle di terreni edificabili.

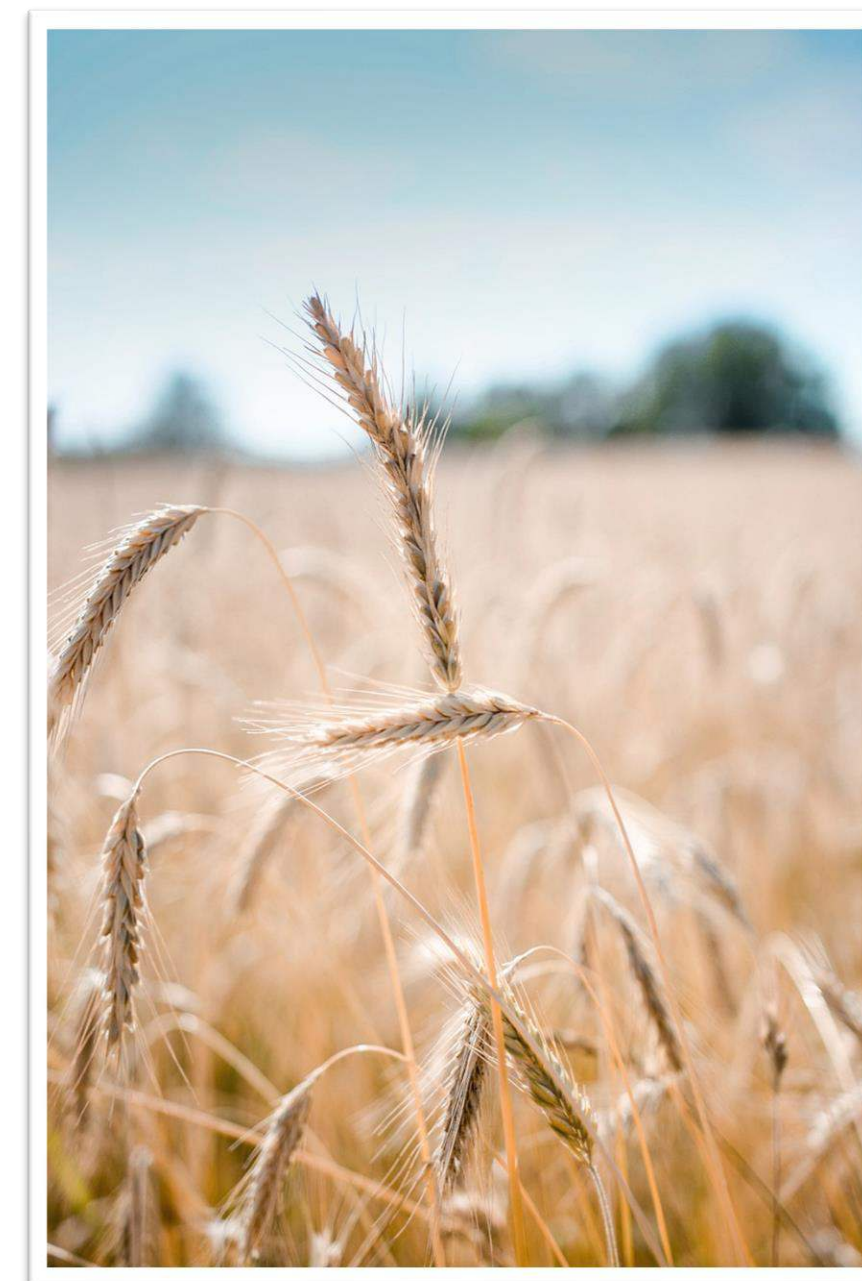


IN CASO DI TRASFERIMENTO DI TERRENI AGRICOLI

Si deve tener conto di una normativa, diversamente rispetto agli altri immobili, che sostanzialmente tutela chi ha il legame con la terra e tale tutela si riflette non solo sulla normativa civilistica ma anche su quella fiscale.

ASPETTI FISCALI: Agevolazioni per chi compra e per chi vende

ELEMENTI IMPRESCINDIBILI E VARIABILI DEL CONTRATTO



E' terreno agricolo quello considerato tale dallo strumento urbanistico vigente come comprovato dal certificato di destinazione urbanistica (*Cass. 4274/2003*).

Non è considerato edificabile il terreno agricolo su cui il comune abbia concesso di costruire fabbricati pertinenziali all'attività agricola (*Cass. 11241/1990*).

Non è invece agricolo il terreno che ricade in zona a verde pubblico (*Cass. 4797/2006*) o privato (*Cass. 7641/2003*).



In caso di esercizio della prelazione:

La compravendita non si perfezionerà ed ci potranno essere eventuali difficoltà di recupero della caparra

Utile:

* il deposito fiduciario presso professionista di fiducia

In caso di esercizio del riscatto:

Aver sopportato i costi dell'atto (solo le imposte sono rimborsabili!!!!) ma ha azione di regresso nei confronti del venditore (salvo che vi abbia rinunciato)

In caso di esercizio della prelazione:

La mancata vendita di tutti i beni oggetto del preliminare se la prelazione viene esercitata per alcuni di loro perché solo per questi c'era il diritto e l'acquirente abbia condizionato il contratto alla vendita di tutto quanto oggetto dello stesso.

Utile:

* Sottoporre il preliminare a condizione sospensiva

In caso di esercizio del riscatto:

Il dover risarcire dei danni l'acquirente SALVO la manleva in sede di vendita (tale clausola si può inserire tutte le volte che l'acquirente abbia curato personalmente la comunicazione per la prelazione o si voglia assumere il rischio)

Nei trasferimenti onerosi di terreni agricoli è prevista, **a pena di nullità del contratto**, l'allegazione del **certificato di destinazione urbanistica (CDU)**, documento rilasciato dal comune competente che ci indica la natura del terreno e la presenza di vincoli o convenzioni.

***unica deroga:** pertinenzialità a fabbricato di terreno di superficie non superiore ai 5000 mq

Il CDU ha validità 1 anno dal suo rilascio ma, stante il perdurare della pandemia si è «prorogata» più volte la validità dei provvedimenti amministrativi rilasciati dal 2020 (a 90 gg dal termine dello stato di emergenza), e attualmente hanno pertanto durata maggiore.

***caso particolare:** qualora a seguito di istanza il comune non si pronunci entro 1 mese è possibile rogitare con una dichiarazione dell'alienante attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

Nei trasferimenti onerosi di terreni agricoli, spesso vengono ceduti anche i **TITOLI PAC** ovvero i titoli agli aiuti comunitari purché l'acquirente sia persona fisica che possa goderne i requisiti.

Segnalo **Cass. 26115/2021** che ne prevede il pignoramento di cosa mobile assimilandolo a diritto di credito e quindi in modo distinto dal terreno cui accede.

È bene inserirli all'interno della vendita dei terreni altrimenti va indicato un prezzo a parte e sarà necessario fare una vendita ad hoc dei titoli per poterli trasferire all'acquirente.

Nei trasferimenti onerosi di terreni agricoli, è bene comprendere quale sia l'accesso al fondo alla strada pubblica e quindi verificare se vi siano :

1. Servitù di passaggio trascritte;
2. Servitù di fatto usucapite;
3. Servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia

Segnalo in materia di **FONDO INTERCLUSO** l'interessante **Cass. n. 15116/2021** che ha statuito in tema di costituzione di servitù coattiva di passaggio, che il presupposto dell'interclusione, da accertare con riferimento al fondo dominante nella sua interezza, non è escluso dal passaggio esercitato, di fatto, su un fondo appartenente a terzi, occorrendo all'uopo, al contrario, che esista un diritto reale ("iure proprietatis" o "servitutis") di passaggio, che soddisfi le esigenze per le quali si agisca per la costituzione della servitù, anche se insufficiente o inadatto ai bisogni del fondo.

In mancanza di servitù esistenti è necessario costituirle con l'atto di vendita!!!!

SIA NELL'IPOTESI DI TRASFERIMENTO A TITOLO ONEROSO, CHE IN QUELLA DI RISCATTO,

L'ACQUISTO CADE IN COMUNIONE

(salvo che non versiamo in una delle ipotesi dell'art.179 C.C.)

Cass 21-04-1998, n. 4032

La giurisprudenza formatasi in tutte le ipotesi di acquisto a formazione progressiva così come nei casi di diritto personale all'acquisto (edilizia residenziale pubblica ad esempio) fa leva sul momento dell'acquisto e sul tenore letterale dell'art.177 c.c.

ART 8 LEGGE 590/1965 «qualora il trasferimento a titolo oneroso sia proposto, per quota di fondo, da un componente la famiglia coltivatrice, sia in costanza di comunione ereditaria che in ogni altro caso di comunione familiare, gli altri componenti hanno diritto alla prelazione sempreché siano coltivatori manuali o continuino l'esercizio dell'impresa familiare in comune.(...)

Ai soggetti di cui al primo comma sono preferiti, se coltivatori diretti, i coeredi del venditore.

ART 732 C.C. Il coerede, che vuol alienare a un estraneo la sua quota o parte di essa, deve notificare la proposta di alienazione, indicandone il prezzo, agli altri coeredi, i quali hanno diritto di prelazione. Questo diritto deve essere esercitato nel termine di due mesi dall'ultima delle notificazioni. In mancanza della notificazione, i coeredi hanno diritto di riscattare la quota dall'acquirente e da ogni successivo avente causa, finché dura lo stato di comunione ereditaria.

Se i coeredi che intendono esercitare il diritto di riscatto sono più, la quota è assegnata a tutti in parti uguali.

Due mondi che apparentemente non si toccano

Se un erede vende la sua quota di comproprietà di un terreno ereditato (trattandosi di vendita con efficacia obbligatoria), si pone un tema di prelazione agraria (a favore dell'affittuario del fondo o del proprietario confinante) e non un tema di prelazione ereditaria.

L'art.732 opera solo in ipotesi di alienazione, sia pure parziale, dell'intera quota ereditaria (intesa come porzione ideale *dell'universum ius defuncti*), che implica, per la sua efficacia reale, l'ingresso dell'estraneo nella comunione ereditaria, che la norma citata tende ad impedire.

Ma se il bene ereditato è un unico terreno agricolo?

L'orientamento giurisprudenziale costante, come sottolineato in una delle svariate sentenze della Cassazione (n. 4345 del 2009) è stato a lungo stabile nel ritenere che “qualora si venduta la quota – o una sua frazione aritmetica – di un fondo rustico tuttora indiviso, facente parte di una comunione ereditaria, **il diritto di prelazione del coerede**, di cui all'art. 732 c.c., **prevale** sul diritto di prelazione previsto dall'art. 8 della l. n. 590 del 1965 [...]”,

mentre qualora oggetto del trasferimento sia un fondo o una quota di esso considerati nella loro determinata individualità prevale, invece, il diritto di prelazione previsto dal citato art. 8 della L. n. 590 del 1965.

Cassazione civile, sez. II, sentenza 11/09/2017 n° 21050

ha cambiato il panorama prevedendo che *“il diritto di prelazione in favore del coerede disciplinato dall’art. 732 c.c. prevale sul diritto del coltivatore diretto del fondo, mezzadro, colono o compartecipante, ove anche il coerede sia coltivatore diretto.”*

Statuendo quindi che:

- a) «All’interno della comunione ereditaria ciascuno dei coeredi è libero di trasferire la propria quota di fondo rustico all’uno o all’altro coerede, non essendo applicabili tra i coeredi le limitazioni all’autonomia negoziale che discendono dalla prelazione riconosciuta dalla L. n. 590 del 1965, art. 8, u.c., a favore del coerede coltivatore diretto»
- b) nei rapporti con i terzi, invece, il diritto di prelazione ereditaria del coerede prevale sul diritto di prelazione agraria dell’affittuario coltivatore diretto solo se l’erede sia anche coltivatore diretto

In sede di preliminare:

Tassazione 200 euro + 0,5% di imposta di registro sulla caparra che poi viene decurtata da imposta di registro del definitivo:



quanto versato all'AE in sede di preliminare viene perso se viene esercitato diritto di prelazione e non è scomputabile se chiedo alcune agevolazioni!

Unica alternativa per ovviare a questo rischio è quella di condizionare sospensivamente il preliminare al mancato esercizio della prelazione

In sede di definitivo:

- Tassazione ordinaria al **15%** imposta di registro; imposte ipocatastali fisse ridotte
- Tassazione *agevolata*: imposta di registro e ipotecaria fisse (200) imposta catastale all'**1%** sul prezzo di vendita, imposta di bollo esente e onorario notarile ridotto al 50%

a condizione di:

- a) avere la qualifica di coltivatore diretto o IAP purché iscritti nella gestione previdenziale e assistenziale
- b) mantenere la coltivazione del fondo per 5 anni;
- c) non alienare i terreni acquistati per 5 anni.

L'agevolazione spetta a: coltivatore, IAP, società agricola; familiare (coniuge parente in linea retta) convivente del coltivatore/iap iscritto; coadiuvante

- Lo IAP che sia società (di persone o di capitali o coop) deve avere i seguenti requisiti:
- ❖ Oggetto sociale attività agricola esclusiva
 - ❖ Se società di persone che almeno un socio sia iap iscritto (se sas l'accomandatario)
 - ❖ Se società di capitali un amministratore deve essere iap iscritto
 - ❖ Se cooperativa che almeno un amministratore che sia socio sia iap iscritto
 - ❖ La ragione/denominazione sociale deve contenere l'indicazione «società agricola»
-
- Tassazione agevolata al **9% di imposta di registro imposte ipocatastali ridotte** richiedibile da coltivatore diretto e IAP iscritti quando manca la possibilità di adempiere alle altre condizioni

L'agevolazione riguarda non solo terreni agricoli

ma anche case coloniche, rurali o capannoni a servizio dell'attività agricola purché
pertinenze di terreni

La **risoluzione dell'AE n. 36E del 2015** fa leva sul concetto civilistico di cui all'art.817 c.
ma poi le riconosce solo sul fabbricato sovrastante il terreno ceduto.

Contra **Cassazione del 12 febbraio 2021, n. 3597** per cui il fabbricato posseduto e
utilizzato da chi coltiva i terreni è sempre fiscalmente strumentale all'attività e
quindi sconta l'aliquota agevolata prevista per l'acquisto ppc.

L'agevolazione vale anche se si acquista **una quota** o un **diritto limitato** (usufrutto,
discusso per la nuda proprietà in quanto incompatibile con la coltivazione del
fondo)

L'agevolazione **NON** può aversi per terreni condotti in affitto da terzi

A. La non diretta coltivazione del fondo

B. L'alienazione a qualunque titolo nei 5 anni

A. La non diretta coltivazione del fondo

Secondo il costante orientamento della Corte (da ultimo **Cass 2778/2021**), dal solo tenore letterale della norma si evince, come la coltivazione del fondo debba sussistere, a pena di decadenza dalle agevolazioni fiscali riconosciute, a partire dal momento di stipula dell'atto di acquisto e debba permanere per tutto il periodo dei cinque anni successivi, senza mai venire meno.

La norma esige che l'acquirente inizi la conduzione diretta del fondo sin dall'acquisto e non la dismetta per cinque anni; una diversa interpretazione legittimerebbe la permanenza dell'agevolazione tributaria a favore di chi acquisti il terreno affittato a terzi e senza mai coltivarlo lo rivenda dopo il quinquennio, ciò che sarebbe palesemente contrario alla ratio legis, diretta a sostenere chi coltiva i fondi agricoli e non chi ne fa commercio (cfr. **Cass. 28058/2019**)

Non comportano decadenza:

- L'affitto a favore del **coniuge** del coltivatore, dei **parenti entro il terzo grado** o dei suoi **affini entro il secondo grado**, purché a loro volta rivestano la qualifica di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli professionali (art. 11, comma 3, D.Lgs. n. 228/2001), in quanto operazione di mera riorganizzazione patrimoniale all'interno della medesima famiglia coltivatrice;
- L'affitto a favore di **società agricola** partecipata soltanto dal coltivatore e dai soggetti di cui al n. precedente, in quanto ancora una volta operazione meramente riorganizzativa all'interno di una medesima famiglia coltivatrice.

Interessante è sottolineare che il **coltivatore o lo iap che decade** sconta l'**aliquota del 9%** e non del 15% (in tal senso AE con interpello 551 del 2020)

B. L'alienazione a qualunque titolo nei 5 anni

Cass 2013/2018 ha sottolineato come la **permuta** nel quinquennio non sia una eccezione,

« non rientra nei casi di esclusione indipendentemente dal fine cui tale operazione è diretta....

Il sistema normativo che regola la formazione della piccola proprietà contadina è caratterizzato da indubbia finalità pubblicistica. Alla base di esso vi è il divieto di cessare dalla coltivazione diretta del fondo assegnato. In base alla legge n. 604 del 1954, art. 7, decade dalle agevolazioni tributarie l'acquirente, il permutante o l'enfiteuta il quale, prima che siano trascorsi cinque anni dagli acquisti fatti a norma della medesima legge, aliena volontariamente il fondo o i diritti parziali su di esso acquistati.»

ECCEZIONI

- 1) La successione a causa di morte;
- 2) L'espropriazione forzata o per pubblica utilità dei terreni o dei fabbricati pertinenziali, in quanto trasferimento involontario;
- 3) La divisione senza conguaglio dei terreni o dei fabbricati pertinenziali agevolati, in quanto atto dichiarativo e non traslativo;
- 4) Il trasferimento, oneroso o gratuito, degli immobili agevolati a favore del coniuge del coltivatore, dei parenti entro il terzo grado o dei suoi affini entro il secondo grado, purché a loro volta rivestano la qualifica di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli professionali e permanga ovviamente la destinazione agricola del fondo (art. 11, comma 3, D.Lgs. n. 228/2001;
- 5) Il conferimento degli immobili agevolati in società agricola partecipata soltanto dal coltivatore e dai soggetti di cui al n. precedente (sul punto soltanto una risoluzione dell'agenzia delle entrate), in quanto ancora una volta operazione meramente riorganizzativa all'interno di una medesima famiglia coltivatrice.

In sede di **RISCATTO**, stante la natura retroattiva del riscatto, la sentenza o l'atto di vendita del terzo riscattante sconteranno le imposte ordinarie proprie dei trasferimenti salvo le agevolazioni;

l'acquirente originario non perde tutto quanto versato all'agenzia entrate perché potrà infatti richiederne il RIMBORSO nei tre anni dalla sentenza o dall'atto di riscatto (in tal senso risoluzione AE 64° 12 .6.2012).

Il venditore normalmente non sconta imposte in sede di vendita se la vendita avviene nei 5 anni dall'acquisto, anche se avvenuto per donazione.



In tal caso sulla differenza tra prezzo di acquisto e di vendita meno i costi dell'atto (cd PLUSVALENZA) si pagherà l'imposta sui redditi secondo la propria aliquota SALVO non pagare **l'imposta sostitutiva** -oggi del **26%**- se effettuata in sede di vendita.

*** Segnalo che da diversi anni viene confermata circa ogni anno la possibilità di RIVALUTAZIONE DEI TERRENI con il pagamento di un imposta pari attualmente **all'14%** del valore di perizia asseverata e da pagarsi in tre rate con un costo per il venditore notevolmente inferiore

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Riferimenti: Laura Mazzari

Notaio in Borgoricco, Via Roma n. 67/A

lauramazzeni@notai2021.com