

# Agevolazioni fiscali per l'acquisto di terreni agricoli

a cura di **SLM – Studio Legale Marchionni & Associati**



**Nella compravendita di terreni agricoli è possibile beneficiare dell'agevolazione per la piccola proprietà contadina o dell'agevolazione per l'acquisto dei terreni agricoli nei terreni montani. La legge di bilancio 2023 ha introdotto alcune novità in tema di imposte per l'acquisto di terreni agricoli, ampliando le norme agevolative già esistenti.**



L'agevolazione per la **piccola proprietà contadina (ppc)**, già prevista dalla L. 604/1954, è stata reintrodotta dall'art. 2, comma 4 bis, del D.L. 194/2009 conv. in L. 25/2010, e prevede l'applicazione delle imposte di registro e ipotecaria nella misura fissa e dell'imposta catastale nella misura dell'1 per cento. L'agevolazione si applica, sotto il profilo soggettivo, **ai coltivatori diretti e agli imprenditori agricoli professionali (IAP), iscritti nella relativa gestione previdenziale e assistenziale**, e pertanto anche alle società agricole, e, sotto il profilo oggettivo, **agli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze (fabbricati rurali pertinenziali ai terreni agricoli, cioè strumentali alla coltivazione degli stessi), qualificati agricoli in base agli strumenti urbanistici vigenti**. L'agevolazione non può essere richiesta per l'acquisto di terreni edificabili o comunque non agricoli, anche se l'acquirente intende destinarli all'attività agricola.

La legge di stabilità 2016 ha esteso l'agevolazione **anche a favore del coniuge o dei parenti in linea retta (ascendenti o discendenti), purché già proprietari di terreni agricoli e conviventi di soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 2, comma 4 bis**.

Chi acquista non deve avere alcuna qualifica ed essere iscritto alla gestione previdenziale agricola, perché è sufficiente che questi requisiti siano presenti in capo al coniuge o al parente in linea retta, né deve collaborare all'impresa agricola di cui il familiare è titolare. La norma prevede la **decadenza** dall'agevolazione, con il conseguente recupero delle imposte e le relative sanzioni, **se l'acquirente cede volontariamente i terreni a qualsiasi titolo oppure cessa di coltivarli o di condurli direttamente prima che siano trascorsi cinque anni**. Non comportano decadenza dall'agevolazione la successione a causa di morte e l'espropriazione per pubblica utilità.

L'art. 11, comma 3, D.Lgs. 228/2001 prevede, inoltre,

che non incorre nella decadenza l'acquirente che trasferisca 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, a condizione che si mantenga la destinazione agricola del fondo.

L'agevolazione fiscale per l'acquisto dei **terreni agricoli nei territori montani** di cui al D.P.R. 601/1973 è stata reintrodotta con la legge di bilancio 2017 (L. 232/2016) e prevede l'applicazione delle imposte di registro e ipotecaria nella misura fissa e l'esenzione dalle imposte catastali.

Precedentemente alle modifiche introdotte dalla legge di bilancio 2023, l'agevolazione si applicava **ai trasferimenti di proprietà a qualsiasi titoli di fondi rustici siti nei territori montani, fatti a scopo di arrotondamento o di accorpamento di proprietà dirette coltivatrici, singole o associate**.

Tutti i Comuni situati in Trentino-Alto Adige sono classificati come montani. L'esplicito riferimento all'arrotondamento o accorpamento della proprietà presupponeva che l'acquirente fosse già proprietario di terreni nello stesso territorio.

La legge di bilancio 2023 (L. 197/2022 pubblicata lo scorso 29 dicembre), con i commi 110 e 111 dell'art. 1, è intervenuta sui trasferimenti dei terreni agricoli ampliando l'ambito di applicabilità delle agevolazioni. Il comma 110, con l'intento di incentivare il ricambio generazionale, ha introdotto all'art. 2 del D.L. 194/2009 il nuovo comma 4 ter, estendendo l'agevolazione per la ppc anche all'acquisto a titolo oneroso di terreni (e relative pertinenze), qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti, da parte di **persone fisiche di età inferiore a 40 anni che dichiarino di voler ottenere, entro il termine di 24 mesi, l'iscrizione nella gestione previdenziale e assistenziale prevista per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali (IAP)**. Il nuovo comma 4 ter riconosce, quindi, l'agevolazione fiscale ai soggetti di età inferiore a 40 anni "sulla fiducia", as-

segnando un termine massimo di 24 mesi per poter conseguire i requisiti richiesti dalla norma.

Ancora più ampia è l'estensione dell'agevolazione prevista per i trasferimenti di proprietà a qualsiasi titolo di fondi rustici nei territori montani.

Il comma 111 ha modificato l'art. 9 D.P.R. 601/1973. L'agevolazione per l'acquisto dei terreni agricoli nei territori montani si applica **ai coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella relativa gestione previdenziale e assistenziale senza limitazioni, nonché a tutti i soggetti che, pur non essendo iscritti nella previdenza agricola, si impegnano a coltivare o a condurre direttamente il fondo per un periodo di cinque anni, con apposita dichiarazione contenuta nell'atto di acquisto**; questi soggetti decadono dall'agevolazione se, prima che siano trascorsi cinque anni dalla stipula dell'atto di acquisto, trasferiscono volontariamente i terreni ovvero cessano di coltivarli o di condurli direttamente. La norma non fa più riferimento all'arrotondamento o accorpamento della proprietà, con la conseguenza che non è più necessario che l'acquirente sia già proprietario di terreni nello stesso territorio.

**ULTERIORI INFORMAZIONI POSSONO  
ESSERE RICHIESTE A:**

avv. Giorgia Martinelli gm@slm.tn.it

