

ZES Unica e determinazione degli investimenti

di Luigi Scappini

Seminario di specializzazione

Credito d'imposta ZES unica

Scopri di più

Una recente risposta a interpello dell'Agenzia delle Entrate, la [risposta n. 166/E/2025](#) dello scorso 19 giugno 2025, offre l'occasione per tornare su una delle **poche agevolazioni riservate al comparto agricolo** rimaste ancora in vigore, ovvero quella prevista dall'[art. 9, D.P.R. n. 601/1973](#), per i trasferimenti di **fondi** ubicati in **zone montane**.

A ben vedere, anche questa agevolazione, come molte altre, era stata **abrogata** per effetto dell'[art. 10, D.Lgs. n. 23/2011](#), salvo poi essere **reintrodotta** tramite l'[art. 1, comma 47, Legge n. 232/2016](#).

Del resto, le **zone montane**, in ragione della loro **connotazione geografica** e delle caratteristiche orografiche, **da sempre** sono oggetto di **norme agevolative**, la cui *ratio* risiede sempre nel dotare i contribuenti di **strumenti incentivanti** per cercare di contrastare l'abbandono di tali zone.

La norma prevede l'applicazione delle imposte di **registro** e **ipotecaria** nella misura **fissa** e l'**esenzione** dalle imposte **catastale** e di **bollo**.

Preliminarmente è necessario delimitare l'**ambito oggettivo** di applicazione che viene individuato nei:

- **terreni** situati a una **altitudine non inferiore** a **700** metri sul livello del mare e in quelli rappresentati da particelle catastali che si trovano soltanto in parte alla predetta altitudine;
- **terreni** compresi nell'**elenco** dei **territori montani** compilato dalla **commissione censuaria centrale**; e
- **terreni** facenti parte di **compensori di bonifica montana**.

I **soggetti** che possono azionare la presente agevolazione sono, come al solito, i **coltivatori diretti** e gli **IAP**, iscritti nella relativa **gestione previdenziale e assistenziale**.

A questi si aggiungono, per effetto di quanto previsto dall'[art. 2, comma 4, D.Lgs. n. 99/2004](#), anche le **società agricole IAP**, ovverosia quelle **società che rispettivamente**:

- hanno la **ragione sociale o la denominazione sociale** che contiene la dizione di **società agricola**;
- hanno quale oggetto sociale **l'esercizio esclusivo delle attività** di cui all' [2135, c.c.](#),

e che, rispettando i requisiti richiesti dal precedente [art. 1, comma 3, D.Lgs. n. 99/2004](#):

- nel caso di **società di persone** qualora almeno un socio sia in possesso della **qualifica di IAP** (per le Sas la qualifica si riferisce ai soci accomandatari);
- nel caso di **società di capitali o cooperative**, quando almeno un amministratore che sia anche socio per le società cooperative, sia in possesso della **qualifica di IAP**, sono considerate anch'esse IAP.

A questi soggetti si aggiungono, per espressa previsione dell'[art. 9, D.P.R. n. 601/1973](#), anche i **soggetti** che, pur **non** essendo **iscritti** nella gestione previdenziale e assistenziale, con apposita **dichiarazione** contenuta nell'atto di acquisto, si impegnano a **coltivare** o a **condurre** direttamente il fondo per un periodo di **5 anni**; nonché le **cooperative agricole** che conducono **direttamente i terreni**.

L'agevolazione si applica ai **trasferimenti** di proprietà a qualsiasi titolo di fondi rustici; ragion per cui, **rientrano nel regime** in oggetto sia le operazioni a titolo **oneroso** sia quelle **gratuite** quali donazioni e successioni *mortis causa*.

A questi "ordinari" passaggi di terreni, si uniscono, sempre per espressa previsione dell'[art. 9, D.P.R. n. 601/1973](#), anche "*l' **trasferimenti di proprietà a qualsiasi titolo**, acquisiti o disposti dalle comunità montane, di beni la cui destinazione sia prevista nel piano di sviluppo per la realizzazione di insediamenti industriali o artigianali, di impianti a carattere associativo e cooperativo per produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del suolo, di **caseifici e stalle sociali o di attrezzature turistiche***".

L'agevolazione soggiace a una duplice causa di **decadenza** in caso di:

- **alienazione** volontaria o **cessazione** di **coltivazione** o di **conduzione** diretta dei terreni;
- e
- **inosservanza** degli obblighi derivanti dai **vincoli idrogeologici** o imposti per altri scopi.

A fianco di questa norma agevolativa, il Legislatore, con l'[art. 25, comma 4-bis, D.Lgs. n. 346/1990](#), prevede nel caso di successione o donazione, aventi a oggetto aziende, quote sociali o beni strumentali, ubicati in **Comuni montani con meno di 5.000 abitanti** o nelle frazioni **con meno di 1.000 abitanti** anche se situate in Comuni montani di maggiori dimensioni, la **riduzione** dell'imposta dovuta dell'importo proporzionale corrispondente al **40%** della parte del loro valore complessivo.

Il trasferimento deve avvenire nei **confronti del coniuge o del parente entro il terzo grado** del defunto; inoltre, gli aventi causa devono effettivamente **proseguire** l'attività imprenditoriale per un periodo non inferiore a **5 anni** dalla data del trasferimento.

A tal fine, è altresì richiesto che il beneficiario dimostri detta condizione **entro 60 giorni dalla scadenza del termine** mediante dichiarazione da presentare presso l'ufficio competente **ove sono registrate la denuncia o l'atto**.

E proprio la **coesistenza** di queste **2 norme agevolative** è stata correttamente **ammessa** nella [risposta n. 166/E/2025](#), in quanto *“le agevolazioni/riduzioni ... attengono a beni diversi (fondi rustici la prima, aziende e quote sociali la seconda) e imposte diverse (imposte ipotecaria, catastale e di bollo la prima e imposta di successione la seconda) ...”*.

Del resto, non poteva essere diversamente, alla luce dell'ormai consolidato principio per cui non sussiste similitudine tra **fondo rustico attrezzato e azienda agricola**.