

IMPOSTE SUL REDDITO

Agevolazione ppc e cambio di destinazione urbanistica del terreno posteriore all'acquisto

di Luigi Scappini

Seminario di specializzazione

Terreni in agricoltura

Scopri di più

La **Corte di Cassazione**, con la recente [ordinanza n. 18975/2025](#) del 10 luglio 2025, ha analizzato l'eventuale **decadenza dall'agevolazione** prevista per l'arrotondamento della **piccola proprietà contadina** nell'ipotesi in cui nel periodo di monitoraggio si abbia un **cambio di destinazione del terreno**.

Preliminarmente è necessario precisare come oggetto del contendere era un **atto di acquisto di terreni effettuato nel 2009**, fruendo dell'allora norma in vigore la Legge n. 604/1954.

Come confermato anche dall'Agenzia delle Entrate con la [circolare n. 36/E/2010](#), l'attuale norma agevolativa introdotta a sistema a mezzo dell'[art. 2, comma 4-bis, D.L. n. 194/2009](#), **non** rappresenta una mera **prosecuzione** dell'originario istituto disciplinato dalla richiamata **Legge n. 604/1954**, in quanto **divergono i presupposti** soggetti e oggettivi.

Per quanto di nostro interesse, in particolare, la Legge n. 604/1954, per quanto riguarda il requisito oggettivo, richiedeva che l'**agevolazione fosse richiesta**, come previsto dall'[art. 2](#), in riferimento, tra gli altri, ad **atti di compravendita** nonché atti di permuta, quando **per ambedue i permutanti** l'atto sia posto in essere esclusivamente per l'**arrotondamento della piccola proprietà contadina**.

Al contrario, l'attuale [art. 2, comma 4-bis, D.L. n. 194/2009](#), prevede che l'agevolazione è applicabile ai soli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, **qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti**.

Per quanto riguarda le **cause di decadenza**, le 2 **norme** richiamano sostanzialmente i **medesimi concetti**, infatti, se l'allora [art. 7, Legge n. 604/1954](#), stabiliva che «*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 presente legge, aliena volontariamente il fondo o i diritti parziali su di esso acquistati, ovvero cessa dal coltivarlo direttamente*», l'attuale comma 4-bis richiamato **conferma la decadenza al verificarsi nel quinquennio di monitoraggio** della alienazione

volontaria o, in alternativa della **coltivazione o conduzione diretta degli stessi**.

Nel caso oggetto dell'[ordinanza n. 18975/2025](#), come anticipato, la norma cui fare riferimento era l'allora vigente Legge n. 604/1954, **ragion per cui i supremi giudici approdano alla conclusione** per cui la norma *«consentiva la fruizione delle agevolazioni per una serie di atti posti in essere per la formazione o per l'arrotondamento della piccola proprietà contadina (art. 1 della legge n. 604 del 1954) senza porre attenzione alla onerosità dell'atto, né alla circostanza che il terreno oggetto del trasferimento fosse qualificato agricolo in base agli strumenti urbanistici vigenti»*, ragion per cui, non incide sul mantenimento dell'agevolazione la circostanza che il **terreno muti destinazione nel quinquennio**.

Tuttavia, proseguono i giudici, offrendo **una chiave di lettura** anche per l'attuale [art. 2, comma 4-bis, D.L. n. 194/2009](#), *«Anche qualora si dovesse ritenere che quel presupposto fosse stato sottinteso dal legislatore nella previgente disciplina, e, quindi, applicabile nel caso di specie, si osserva che l'aggettivo “vigenti” deve essere inteso nel senso di strumenti urbanistici vigenti al momento della sottoscrizione del contratto»*.

Infatti, le **cause di decadenza dall'agevolazione sono tassativamente individuate dalla norma** e sono riconducibili a **comportamenti attivi o omissivi del beneficiario dell'agevolazione**, a nulla rilevando il cambiamento dello strumento urbanistico posteriore alla stipula del contratto da registrare, a condizione, ovviamente, che **permangano i requisiti, soggettivo e oggettivo**, richiesti dalla normativa.

La sentenza si occupa anche degli **aspetti soggettivi**, in quanto richiedente l'agevolazione è una **società agricola IAP** ex [art. 2, D.Lgs. n. 99/2004](#), che, come noto, per essere tale, **deve obbligatoriamente esercitare esclusivamente attività agricole** di cui all'[art. 2135, c.c.](#). Nel caso in oggetto, la **CTR dell'Emilia-Romagna** aveva **negato l'agevolazione** in quanto, la società **acquirente**, a **prescindere** dalla sua **qualifica soggettiva**, voleva compiere una **speculazione** adoperandosi per il raggiungimento del risultato prefigurato fin dal momento dell'acquisto e risultando quindi irrilevante che nelle more dei procedimenti amministrativi abbia coltivato il terreno; infatti, il **mutamento di destinazione** dei terreni era il **presupposto** dell'operazione **negoziale**. La **società**, in altri termini, sempre a parere della CTR, **impegnandosi** in un'attività quale la **definizione degli standard urbanistici** propedeutica alla rivendita dei terreni edificabili, **attività commerciale** estranea a quella agricola, compiendo atti propedeutici alla **futura vendita dei terreni edificabili**, aveva **perso i requisiti** per essere considerata **società agricola**.

La **Cassazione riforma** la sentenza in quanto la normativa fa riferimento alla **sussistenza** di specifici **requisiti soggettivi** e oggettivi, tra i quali **non rientra l'elemento intenzionale**.