

IMPOSTE INDIRETTE

Il diritto di superficie non determina la decadenza dal compendio unico

di Luigi Scappini

Seminario di specializzazione

Terreni in agricoltura

Scopri di più

Il **compendio unico**, ai sensi di quanto previsto dall'[art. 5-bis, comma 1, D.Lgs. n. 228/2001](#), rappresenta, ove non diversamente disposto dalle singole Leggi regionali, «**l'estensione di terreno necessaria al raggiungimento del livello minimo di redditività determinato dai piani regionali di sviluppo rurale per l'erogazione del sostegno agli investimenti previsti dai Regolamenti (CE) nn. 1257 e 1260/1999, e successive modificazioni**».

Ai fini dell'incentivazione alla costituzione di tali minime unità colturali, il Legislatore, in passato, ha introdotto un'**agevolazione fiscale**, in merito alla quale l'Agenzia delle Entrate, con la [risposta a interpello n. 205/E](#), pubblicata lo scorso 6 agosto 2025, ha offerto **alcuni chiarimenti**.

L'**agevolazione**, con l'evidente scopo, in recepimento del dettato costituzionale, di ridurre, tra l'altro, la polverizzazione delle proprietà per rendere maggiormente competitive le aziende, prevede l'**esenzione** dalle imposte di **registro, ipotecaria, catastale**, di **bollo** e di ogni altro genere, a fronte dell'**impegno** alla **coltivazione o conduzione**, in qualità di coltivatore diretto o di IAP, per almeno **10 anni**.

In particolare, l'[art. 5-bis, comma 2, D.Lgs. n. 228/2001](#), ha esteso **a tutto il territorio nazionale** quanto originariamente previsto dall'[art. 5-bis, Legge n. 97/1994](#), per le sole **aree montane**.

Il **caso** affrontato dall'Agenzia delle Entrate riguarda l'eventuale decadenza dall'agevolazione nell'ipotesi di **cessione del diritto di superficie** o di **vendita parziale** della piena proprietà per la realizzazione di un impianto agrivoltaico. In via ordinaria, gli **impianti agrivoltaici** prevedono l'installazione dei moduli a un'altezza minima di 2,5-3 metri, e con un **adeguato distanziamento** in modo da poter proseguire nello sfruttamento del suolo sottostante che **continua a ricevere la luce solare**. Il D.M. 436/2023 ha **introdotto specifici criteri**, prevedendo che l'installazione dei moduli avvenga in modo tale da **preservare la funzionalità agricola dei terreni**.

In passato l'Agenzia delle Entrate, con la [risposta a interpello n. 61/E/2025](#), ha avuto modo di precisare che, secondo il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica, gli **impianti agrivoltaici** «*si differenziano da un normale impianto fotovoltaico a terra esclusivamente per alcune peculiari caratteristiche strutturali che devono consentire lo svolgimento dell'attività agricola e per la presenza di particolari sistemi di monitoraggio della continuità dell'attività agricola, rimanendo, a livello tecnologico, «moduli o pannelli fotovoltaici, in grado di convertire l'energia solare in energia elettrica».* Nel caso oggetto dell'interpello, i moduli sarebbero installati sui tetti delle **serre agrivoltaiche**.

I **dubbi** nascono in ragione della **norma antielusiva** presente nel [comma 4 dell'art. 5-bis, D.Lgs. n. 228/2001](#), che, come detto, considera i **terreni e le relative pertinenze**, compresi i fabbricati, costituenti il compendio unico, **unità indivisibili** per **10 anni** dal momento della costituzione e **nega la possibilità di frazionamento degli stessi** per effetto di trasferimenti a **causa di morte o per atti tra vivi**, disposizioni che si considerano nulle.

In caso di violazioni degli obblighi di cui sopra è prevista la debenza, oltre alle imposte non pagate e agli interessi, **maggiori imposte pari al 50% delle imposte dovute**.

L'Agenzia delle Entrate nel rispondere alla prima ipotesi, ovverosia la cessione del diritto di superficie, richiama quanto affermato con la precedente [risposta a interpello n. 337/E/2022](#) che, sebbene riferita alla c.d. agevolazione per la **piccola proprietà contadina**, in ragione dei medesimi principi antielusivi, si rende **applicabile anche al compendio unico**.

In tale occasione era stata **negata** la **decadenza** dall'agevolazione per la **piccola proprietà contadina** a condizione che una volta **costituito** il **diritto di superficie**, in quella fattispecie sui lastrici solari insistenti sui fabbricati rurali, **non venisse meno** la **coltivazione diretta** del fondo sul quale gli stessi sono situati e i **fabbricati rurali continuassero a mantenere la destinazione d'uso rurale strumentale** alla coltivazione diretta del terreno cui sono asserviti.

A ben vedere, nel **caso di specie**, la fattispecie è parzialmente differente in quanto il diritto di superficie viene concesso sul fondo; tuttavia, l'Agenzia delle Entrate correttamente **conferma che**, in linea di principio, la costituzione del diritto di superficie **non** determina la **decadenza** dall'agevolazione, a **condizione** che la **redditività** di detto compendio, sul quale insiste l'impianto agrivoltaico, **non scenda al di sotto** del "**livello minimo di redditività**" prevista per il compendio unico.

Al **contrario**, la **cessione**, seppur parziale del compendio unico, comportando il venir meno della coltivazione/conduzione di tale porzione di terreno, comporta la **decadenza** dall'agevolazione che sarà **parziale** a condizione che la **parte residua** del compendio **garantisca** il "raggiungimento del **livello minimo** di redditività". In **caso contrario**, si avrà la decadenza dall'**intera** agevolazione. In linea con tale interpretazione viene richiamata anche la [sentenza n. 21847/2016](#) della Corte di Cassazione.