

IMPOSTE SUL REDDITO

Affitto di terreni e decadenza dalla ppc

di Alberto Tealdi, Luigi Scappini

Seminario di specializzazione

Terreni in agricoltura

Scopri di più

La **Corte di Cassazione**, con la recente [ordinanza n. 20000/2025](#) del 17 luglio 2025, è tornata a occuparsi della possibile **decadenza** dall'agevolazione, di cui all'[art. 2, comma 4-bis, D.L. n. 194/2009](#), meglio nota come **piccola proprietà contadina (ppc)**, nell'ipotesi di concessione in **affitto** dei **terreni** acquistati nel **periodo quinquennale** di monitoraggio.

Il **caso** trattato nell'ordinanza della Cassazione riguardava, in particolare, la contestata **decadenza**, dall'agevolazione prevista per l'**acquisto di terreni agricoli**, dall'[art. 2, comma 4-bis, D.L. n. 194/2009](#), in quanto la **società** acquirente aveva provveduto, nel **quinquennio di monitoraggio**, a concedere in **affitto** i suddetti terreni, ad **altra società**.

In particolare, l'Agenzia delle Entrate **contestava** l'errata **applicazione** della **normativa** in quanto la CGT avrebbe erroneamente esteso le agevolazioni a un caso di **affitto** tra **2 società**.

Come noto, la **norma agevolativa relativa alla piccola proprietà contadina obbliga**, con l'evidente fine antielusivo, l'acquirente, per un quinquennio, a **mantenere la proprietà e la conduzione del fondo acquistato**.

In deroga a tale vincolo, l'[art. 11, comma 3, D.Lgs. n. 228/2001](#), prevede che: «**non incorre nella decadenza dei benefici l'acquirente che, durante il periodo vincolativo ... alieni 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 di cui all'articolo 2135 del codice civile**».

In passato, l'Agenzia delle Entrate si è occupata di tale fattispecie **in varie occasioni**.

Con la [risoluzione n. 279/E/2008](#) del 4 luglio 2008 è stato chiarito che **non comporta la decadenza dall'agevolazione l'affitto**, nel quinquennio di monitoraggio, da parte di un **coltivatore diretto a una società di persone** che risulta composta dallo stesso, nonché **dal coniuge e da altri parenti** entro il III grado e/o affini entro il II grado.

Tale soluzione deriva dalla **corretta interpretazione** di quanto previsto dall'[art. 9, D.Lgs. n. 228/2001](#); norma con cui il Legislatore riconosce ai **soci delle società di persone che esercitano attività agricole**, che hanno la qualifica di coltivatori diretti e/o IAP, il **mantenimento dei diritti e delle agevolazioni tributarie** e creditizie che vengono riconosciute alle persone fisiche.

Ne deriva che il **coltivatore diretto e/o lo IAP che procede all'affitto del terreno** acquistato fruendo dell'agevolazione in oggetto a una società di persone di cui lui stesso risulta socio, **non decade dalla stessa** a condizione, ovviamente, che **provveda alla coltivazione diretta del fondo**.

In senso conforme, anche la successiva [risoluzione n. 455/E/2008](#) con cui l'Agenzia delle Entrate afferma che *«nel caso di conferimento di un fondo, acquistato con le agevolazioni per la PPC, in una società agricola in accomandita semplice - della quale il coltivatore diretto sia socio accomandatario e gli altri soci siano il coniuge e un figlio - effettuato nel quinquennio successivo all'acquisto non comporta la decadenza dalle predette agevolazioni, in quanto, con il conferimento in parola, viene data attuazione ad una riorganizzazione finalizzata a promuovere lo sviluppo e la modernizzazione dell'attività agricola, coerentemente con la ratio che ha ispirato gli interventi legislativi volti a riconoscere la qualifica di imprenditore agricolo anche alle società»*.

Nel caso oggetto dell'[ordinanza n. 20000/2025](#), nella realtà la **casistica** si **discosta** da quella affrontata nei documenti di **prassi** richiamati, in quanto il **soggetto** che ha **fruito** dell'**agevolazione** è, in forza di quanto previsto dall'[art. 2, comma 4, D.Lgs. n. 99/2004](#), una **società** che procede ad **affittare** il **fondo** ad **altra società** che, dall'accertamento fattuale eseguito dai giudici di secondo grado, per come partecipata, **comportava la perfetta sovrapposibilità tra le due compagini societarie**.

I **giudici**, dopo aver richiamato anche il principio espresso con la precedente [sentenza n. 15905/2022](#) per cui *«In tema di agevolazioni di cui alla piccola proprietà contadina, l'esclusione della decadenza dai benefici, ai sensi dell'art. 11 del d.lgs. n. 228 del 2001, opera anche nelle ipotesi in cui l'affitto o la vendita vengano effettuate a favore di una società, sia essa di persone che di capitale, il cui oggetto sociale sia riconducibile all'art. 2135 c.c., e che abbia una compagine societaria composta esclusivamente da soci legati da rapporto coniugale, di parentela entro il terzo grado o di affinità entro il secondo, con l'originario beneficiario dell'agevolazione»*, **rigettano il ricorso**, in quanto il rilievo attinente la sovrapposibilità dei soci solamente post registrazione del contratto di affitto è una **circostanza di natura fattuale** la cui verifica è preclusa in Cassazione.

Il **tema** che, a parere di chi scrive, **doveva essere indagato** dai Supremi giudici, attiene la **possibilità** da parte di una **società** di procedere all'**affitto** dei terreni acquistati fruendo dell'agevolazione di cui all'[art. 2, comma 4-bis, D.L. n. 194/2009](#), **senza decadere** dalla stessa azionando la deroga di cui all'[art. 11, comma 3, D.Lgs. n. 228/2001](#); il caso della richiamata [sentenza n. 15905/2022](#) faceva sempre riferimento a una **persona fisica** che concedeva in godimento, **entro il quinquennio**, il terreno ad una società i cui **soci erano legati da un grado di**

parentela. Questo perché sia quanto contenuto nell'[art. 11, D.Lgs. n. 228/2001](#), che quanto riportato nei citati documenti di prassi, fanno sempre **costantemente riferimento** a un rapporto di **coniugio** e di **parentela** tra chi ha **usufruito dell'agevolazione e i soggetti** (anche costituiti sottoforma di società) che **continuano la conduzione**; situazione che non può essere verificata **se chi ha usufruito dell'agevolazione è un soggetto giuridico che**, per sua natura, **non può avere rapporti di parentela.**

Infine, **nemmeno** ci si può aggrappare alla [risposta n. 491/E/2019](#), in quanto in quel caso **non viene affrontato tale aspetto**, poiché la **decadenza è conclamata per effetto dell'affitto da parte della società dell'unico fondo posseduto** e, quindi, per il **conseguente venir meno della natura di società agricola.**