



## IMPOSTE SUL REDDITO

### ***Ai fini della piccola proprietà contadina c'è pertinenza e pertinenza***

di Luigi Scappini

Master di specializzazione

## Immobili e fisco

Scopri di più

Recentemente la **CGT di II grado del Piemonte**, con la **sentenza n. 289/II del 10 aprile 2025**, ha affrontato l'azionabilità dell'agevolazione, nota come **piccola proprietà contadina**, anche ai **fabbricati**, soffermandosi sul concetto di **pertinenzialità**.

Come noto, ai sensi dell'[\*\*art. 2, comma 4-bis, D.L. n. 194/2009\*\*](#), con il dichiarato obiettivo di assicurare agevolazioni per la c.d. piccola proprietà contadina, è previsto che «*gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti, posti in essere a favore di coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale, ..., sono soggetti alle imposte di registro ed ipotecaria nella misura fissa ed all'imposta catastale nella misura dell'1 per cento*».

La norma non rappresenta una novità in quanto, sin dal **1964**, con la **Legge n. 504**, era stata introdotta una norma agevolativa in tal senso, prorogata di anno in anno, fino a giungere all'introduzione **a sistema** dal **2010**.

Tuttavia, si deve sin da subito affermare come le **2 norme** non **si pongono senza soluzione di continuità** come, del resto, confermato dalla stessa Agenzia delle Entrate con la [\*\*risoluzione n. 36/E/2010\*\*](#), in cui ha affermato che tale affermazione deriva dalla sussistenza di **requisiti diversi** tra le 2 norme.

Ed entrando nel merito della sentenza in commento, oggetto di **agevolazione** sono i **trasferimenti**, a titolo oneroso, di **terreni e relative pertinenze**, qualificati **agricoli** in base a strumenti urbanistici vigenti.

Ne deriva che la **norma si applica non solo ai terreni, ma anche ai fabbricati**, a condizione che questi ultimi si possano qualificare come **pertinenziali ai terreni trasferiti**.

Il dato normativo si limita a richiamare il concetto di **pertinenzialità**, senza offrire ulteriori



precisazioni o limitazioni in merito.

Ad esempio, rispetto alla **norma del 1954**, veniva prevista l'estensione delle agevolazioni «agli acquisti a titolo oneroso delle **case rustiche non situate sul fondo**, quando l'acquisto venga fatto contestualmente in uno degli atti indicati al primo comma per l'abitazione dell'acquirente o dell'enfiteuta e della sua famiglia».

Proprio l'**assenza** di espresso **rimando** alla possibilità che il fabbricato, cosa del resto non inusuale, non insista sul fondo oggetto di acquisto agevolato, è stato origine di **contenziosi** con l'Agenzia delle Entrate **in ragione** della **posizione** di quest'ultima, espressa nella **risoluzione n. 26/E/2015** dove, nell'esaminare il caso prospettato, e aver **ricondotto il concetto di pertinenzialità** nell'[\*\*art. 817, c.c.\*\*](#), ha affermato che, per poter azionare l'agevolazione anche in riferimento all'immobile è **necessario** che quest'ultimo sia **sovrapponibile** al **terreno** che, bisogna ricordarlo, **rappresenta il vero bene cui si applica la norma**.

E proprio su questo requisito, ovverosia che **oggetto di compravendita sia un terreno e relative pertinenze**, qualificato agricolo in base a strumenti urbanistici vigenti che si sofferma la sentenza della **CGT di II grado del Piemonte**.

Oggetto del contendere, infatti, era la ripresa a tassazione di una cessione, come, per espressa dichiarazione delle parti in atti, era la **cessione di un fabbricato agricolo e un «appezzamento di terreno pertinenziale a destinazione agricola»**.

In altri termini, come si legge nella **sentenza «oggetto del negozio fu un fabbricato agricolo (con annesso un terreno agricolo) e non un terreno agricolo o come detto sopra un fondo agricolo, vale a dire un bene il cui trasferimento per una norma di stretta interpretazione come quella in parola non poteva godere dell'agevolazione fiscale»**.

A questo deve **aggiungersi**, tornando sul concetto di **pertinenzialità**, e tralasciando la qualificazione data dal contribuente in atto al fondo e al fabbricato, che ai fini della **sussistenza** del requisito, in ragione del rimando all'[\*\*art. 817, c.c.\*\*](#), è **necessario** verificare la sussistenza dei seguenti **2 requisiti**:

- **soggettivo**, consistente nella **volontà espressa o tacita del proprietario** della cosa principale di destinare la cosa accessoria a servizio o a ornamento del bene principale;
- **oggettivo**, consistente nel **rapporto funzionale che deve intercorrere tra il bene principale** e quello accessorio.

Nel **caso di specie**, l'estensione del fondo (**1.370 metri quadri**), affermano i giudici, **non è idonea** per ritenere il terreno **fondo rustico**. A questo, e qui si dissente rispetto la ricostruzione fornita dai giudici, a conferma che oggetto principale della compravendita fosse l'immobile e non il fondo, con conseguente inazionabilità della piccola proprietà contadina, vi è la stessa attribuzione del prezzo di scambio (nel caos di specie 90.000 euro per il fabbricato e 5.000 euro per il terreno), “*quantificazione che lascia intendere che bene principale trasferito fu un*



*manufatto e non un terreno.”.*

Su questo ultimo aspetto non si è d'accordo apriori in quanto ben può accadere che l'immobile, in ragione della sua dimensione, ubicazione o altra caratteristica, possa avere un valore superiore al fondo; quel che conta è che lo stesso sia destinato a pertinenza del terreno in forza dei requisiti richiesti dall'[\*\*art. 817, c.c.\*\*](#).