

IMPOSTE SUL REDDITO

PPC: sempre agevolabili i fabbricati strumentali all'attività agricola

di **Francesca Benini**

OneDay Master

Attività connesse nel settore vitivinicolo: vendita diretta, enoturismo ed e-commerce

Scopri di più

La Corte di **Giustizia Tributaria del Veneto** – sez. staccata di Verona, con la sentenza n. 645/02/2025, si è recentemente espressa in merito alla possibilità di **invocare le agevolazioni previste dal regime della piccola proprietà contadina**, con riferimento a un **fabbricato acquistato in epoca successiva ai terreni coltivati**.

Come noto, tale regime è disciplinato dall'[art. 2, comma 4-bis, D.L. n. 194/2009](#), che stabilisce che «*al fine di assicurare le agevolazioni per la piccola proprietà contadina ... 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 e assistenziale, nonché le operazioni fondiari operate attraverso l'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (ISMEA), sono soggetti alle imposte di registro ed ipotecaria nella misura fissa ed all'imposta catastale nella misura dell'1 per cento*».

L'applicazione in misura agevolata dell'imposta di registro riguarda **gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni agricoli** e loro pertinenze a favore di **coltivatori diretti e imprenditori agricoli**.

Sotto il **profilo soggettivo**, assume primaria rilevanza la circostanza che l'acquirente sia **coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale**, iscritto nella relativa **gestione previdenziale e assistenziale**, tenuta presso l'INPS.

Sotto il **profilo oggettivo**, risultano interessati dal regime agevolativo gli atti di trasferimento a titolo oneroso “*di terreni e relative pertinenze*”, qualificati agricoli in base agli **strumenti urbanistici vigenti**.

La *ratio* della norma è quella di agevolare il **trasferimento del terreno agricolo** e delle pertinenze che siano relative al terreno.

Nel caso analizzato dalla sentenza in commento, il fabbricato oggetto di compravendita **era**

identificato in catasto nella categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) ed era sempre stato utilizzato dal contribuente come essiccatoio per uve e **rimessa per mezzi e attrezzature**.

Il citato fabbricato era sempre stato privo di qualsiasi elemento che ne consentisse un utilizzo diverso, ossia **era privo di bagni**, allacciamenti a fognature ovvero **allacciamenti alla rete di distribuzione** del gas.

Il compendio agricolo oggetto di compravendita, inoltre, sorgeva in **un'area prossima ai fondi agricoli coltivati direttamente dal contribuente**.

La volontà del contribuente era sempre stata quella di destinare il **fabbricato oggetto di esame al servizio dei terreni a destinazione agricola** che il contribuente coltivava.

Lo stesso acquisto del fondo rustico in questione, infatti, era stato giustificato dal fatto che il fabbricato, essendo caduto in successione, **risultava essere di proprietà di una pluralità di soggetti**.

Il contribuente aveva tutto l'interesse ad acquisire l'intera proprietà del citato compendio agricolo dal momento che, come detto, lo stesso era funzionale allo svolgimento della **propria attività di impresa agricola**.

In sede di sottoscrizione dell'atto di compravendita, il contribuente aveva invocato l'applicazione dell'imposta di registro in **misura fissa** (200,00 euro) in ragione della **disciplina agevolativa della piccola proprietà contadina**.

L'Agenzia delle Entrate, tuttavia, aveva negato l'applicazione **nel caso di specie del regime agevolativo della piccola proprietà contadina**, contestando l'esistenza delle condizioni oggettive richieste dal citato regime agevolativo e liquidando l'imposta di registro in **misura pari al 15,00% del prezzo pattuito** (successivamente ridotta al 9,00%).

Ebbene, la Corte di Giustizia Tributaria del Veneto – sez. staccata di Verona, con la sentenza oggetto di esame, ha dichiarato **illegittima la contestazione avanzata dall'Agenzia delle Entrate**, richiamando il seguente Principio di diritto della Corte di Cassazione: *«il rapporto di pertinenzialità viene a configurarsi in funzione dell'attività d'impresa e quindi vi rientrano tutti i fabbricati funzionali all'attività agricola e alle costruzioni strumentali destinate ad uso ufficio dell'azienda agricola e agrituristica e i fabbricati abitativi rurali»* (Cass., [n. 3597/2021](#)).

Tale principio è stato ribadito anche con la **recentissima ordinanza n. 719/2025** con la quale la Corte di cassazione ha affermato che la **nozione di pertinenza fiscale diverge da quella civile**: *«diverso è, peraltro, in questa materia, il concetto di pertinenzialità: un fabbricato posseduto e utilizzato da chi coltiva i terreni è sempre fiscalmente rurale (anche se oggettivamente non è pertinenza del terreno). Per il terreno agricolo prevale quindi una visione economica-funzionale, per cui il rapporto di pertinenzialità viene e configurarsi in funzione dell'attività di impresa e quindi vi*



rientrano tutti i fabbricati funzionali all'attività agricola ed alle costruzioni strumentali destinate ad uso ufficio dell'azienda agricola e agrituristica ed i fabbricati abitativi rurali. Vanno considerati quindi, fabbricati rurali di servizio quelli strumentali alle attività agricole e connesse ex art. 2135 c.c., incluse quelle adibite ad uffici dell'azienda agricola – agriturismo, nonché i fabbricati ad uso abitativo, tali essendo quelli utilizzati quale abitazione dell'imprenditore agricolo».

Alla luce di quanto sopra, i giudici veneti, con la sentenza in commento, hanno espressamente riconosciuto che il **concetto di pertinenzialità dei fabbricati rurali sussista quando gli stessi siano strumentali**, come nel caso di specie, all'esercizio dell'attività agricola e, quindi, posti al servizio del fondo, a nulla **rilevando che detti fabbricati siano stati acquistati in epoca successiva** con la sola area di sedime e non si sia, quindi, determinata un'acquisizione contestuale con i **terreni coltivati**.