



IMPOSTE SUL REDDITO

Agevolato il fabbricato rurale solo se insiste sul fondo

di Alberto Tealdi, Luigi Scappini

OneDay Master

Finanziare l'impresa vitivinicola

Scopri di più

L'[**art. 44, Costituzione**](#), con il fine di ottenere il razionale sfruttamento del suolo **promuove** «*la trasformazione del latifondo e la ricostruzione delle unità produttive*» nonché «*aiuta la piccola e la media proprietà*». Inoltre, è previsto che «*La legge dispone provvedimenti a favore delle zone montane*» quali, ad esempio, la recente Legge n. 131/2025.

In tale contesto, da un punto di vista fiscale, nel tempo il Legislatore aveva **creato** un intenso «**reticolo**» di **norme agevolative** che, tuttavia, è stato successivamente **parzialmente “smontato”** a mezzo della **Legge n. 23/2011**.

In ragione della **ratio** che sottende le varie norme agevolative, **oggetto** delle operazioni agevolate deve **sempre** essere un **terreno destinato** a diventare un **bene produttivo** all'interno di un'azienda agricola.

Ad esempio, l'attuale [**art. 2, comma 4-bis, D.L. n. 194/2009**](#), meglio nota come piccola proprietà contadina, stabilisce un **regime agevolato** per «*gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze*».

I **terreni**, per poter essere agevolati devono, non solo essere **utilizzati a fini agricoli**, ma altresì risultare **qualificati** come **tal** dagli **strumenti urbanistici** in vigore.

In merito alla **natura del terreno**, la Corte di Cassazione, con l'[**ordinanza n. 28170/2022**](#), richiamando precedenti giurisprudenziali (cfr. [**sentenze n. 23045/2016**](#) e [**n. 8136/2011**](#)) ha ricordato che «*in tema di imposta di registro, per determinare la natura del bene compravenduto, onde individuare l'aliquota applicabile, occorre avere riguardo alle previsioni urbanistiche correnti al momento dell'atto, che incidono sulle sue qualità ai fini fiscali, essendone irrilevante la concreta utilizzazione o utilizzabilità*» e concludendo che «*Non è qualificabile come agricola l'area che lo strumento urbanistico generale non qualifichi formalmente come tale, limitandosi a consentire lo sfruttamento agricolo dei terreni e ponendo, al contempo, limiti di edificabilità in sintonia con gli scopi della pianificazione*».



Una volta rispettato il requisito della **natura agricola del terreno** oggetto di trasferimento, viene estesa l'agevolazione anche con riferimento alle **pertinenze**, la cui definizione deve essere ricondotta all'[art. 817, c.c.](#).

In merito a tale estensione, in passato, l'originaria **Legge n. 604/1954** estendeva l'agevolazione «*anche agli acquisti a titolo oneroso della case rustiche non situate sul fondo, quando l'acquisto venga fatto contestualmente*» mentre l'attuale formulazione, limitandosi a un mero richiamo alle “relative pertinenze”, ha creato **non poche difficoltà applicative** dovute anche dalla posizione, **non condivisibile**, assunta da parte dell'Agenzia delle Entrate, con la [risoluzione n. 26/E/2015](#), che ha affermato che, a prescindere dal rispetto dei requisiti richiesti, è necessario che il **fabbricato insista sul fondo oggetto di compravendita agevolata**.

Ma, a prescindere **dall'effettiva ubicazione del fabbricato pertinenziale**, si deve evidenziare come l'acquisto dello stesso separatamente, ad esempio in un secondo momento, dal terreno, rende lo stesso **non assoggettabile alla normativa agevolativa prevista**.

Infatti, come sottolineato, la *ratio* delle norme è quella di agevolare una **ricomposizione fondiaria** per poter **tutelare l'attività agricola**. A tal fine, sono quindi **agevolativi** i passaggi dei **terreni** che, come visto, devono essere non solo **destinati alle attività agricole**, ma anche inquadrati come tali dagli **strumenti urbanistici in vigore**.

Quale **corollario** a questo principio generale, la **cessione** di un **fabbricato** che è stato oggetto di acquistato agevolato, in quanto pertinenza di terreni agricoli, **comporterà la decadenza** per la **sola** parte riconducibile all'**immobile**; ragion per cui si consiglia di procedere a una **distinta indicazione in atto dei valori dei singoli beni**, in modo tale da **non incorrere in successive contestazioni** da parte dell'Agenzia delle Entrate.

In tal senso, depone lo stesso **dato letterale** della norma, quando prevede **la decadenza quando** «*prima che siano trascorsi cinque anni dalla stipula degli atti*» si procede **all'alienazione volontaria dei terreni o si cessa dalla coltivazione o conduzione diretta**.

Se il Legislatore avesse inteso ricomprendere quale **causa di decadenza complessiva** la cessione delle pertinenze l'avrebbe sicuramente richiamata.

A ben vedere, l'assenza di richiamo alle **pertinenze** potrebbe persino far pensare che le **stesse non** soggiacciono al **vincolo quinquennale** del possesso; tuttavia, si ritiene come **ingiustificata** una simile **affermazione** sebbene supportata dal dato normativo stesso.