

IMPOSTE SUL REDDITO

L'affitto ad altra società agricola provoca la decadenza dalla PPC

di Luigi Scappini

OneDay Master

Finanziare l'impresa vitivinicola

Scopri di più

La **Corte di cassazione** è tornata a occuparsi di **Piccola proprietà contadina** e, nello specifico, dell'ipotesi di concessione in **affitto** del terreno, in vigenza del **quinquennio di monitoraggio**, da parte di una **società agricola** ad **altra società**.

L'agevolazione, prevista dall'[art. 2, comma 4-bis, D.L. n. 194/2009](#), convertito con modificazioni in Legge n. 25/2010, prevede l'applicazione in misura **agevolata** delle imposte di **registro, ipotecaria e catastale** per gli atti di **trasferimento** a titolo oneroso di **terreni agricoli** e loro **pertinenze** a favore di **coltivatori diretti** e Imprenditori agricoli professionali (**IAP**).

Sono parificate agli **IAP** anche le **società agricole** di cui all'[art. 2, D.Lgs. n. 99/2004](#), che rispettano i seguenti requisiti:

- lo statuto preveda quale oggetto **sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole**, di cui all'[art. 2135, c.c.](#);
- nel caso di **società di persone** almeno un **socio sia in possesso della qualifica di IAP** (nelle S.a.s. la qualifica si riferisce ai soci accomandatari);
- nel caso di **società di capitali o cooperative**, almeno un amministratore che sia anche socio per le cooperative, sia in possesso della qualifica di **Imprenditore agricolo professionale**.

La **Piccola proprietà contadina** norma che, avendo a oggetto un'agevolazione fiscale assume il carattere eccezionale da cui ne deriva anche la stretta interpretazione, prevede, con evidenti **fini antielusivi**, la **decadenza**, fermo restando la **sussistenza dei requisiti originari** richiesti, se, **prima** che siano trascorsi **5 anni** dall'**acquisto**, si procede all'**alienazione volontaria** dei **terreni**, ovvero **viene meno** la **coltivazione** o la **conduzione diretta**.

Tra le **deroghe** previste a tale vincolo, l'[art. 11, comma 3, D.Lgs. n. 228/2001](#), prevede che **non decade** dall'agevolazione l'**acquirente** che, durante il quinquennio, ferma restando la destinazione agricola, **alieni** il fondo o **conceda** il **godimento** dello stesso a favore del **coniuge**, di **parenti** entro il **III grado** o di **affini** entro il **II grado**, che esercitano **anch'essi** l'attività di

imprenditore agricolo di cui all'[art. 2135, c.c.](#).

Nel caso oggetto dell'[ordinanza n. 25135/2025](#), la **società agricola** acquirente ha proceduto all'**affitto**, nel quinquennio di monitoraggio, nei confronti di **altra società agricola**, la cui **compagine** societaria è **riconducibile** alla **medesima** compagine sociale del **concedente**.

I Supremi **giudici**, correttamente, evidenziano come, **sebbene** sia **rinvenibile**, come anticipato, un'**identità** di compagini societarie, si è **comunque** in presenza di un **soggetto differente**.

Ne deriva, a parere della Cassazione, il **venir meno** del requisito della **coltivazione diretta** del fondo con conseguente **decadenza** dall'agevolazione; infatti, proseguono i giudici «L'art. 11, comma 3, del d.lgs. n. 228/2001, dal canto suo, prevede che il beneficio non possa perdersi soltanto in casi specifici (affitto a coniuge, parenti entro il terzo grado o affini entro il secondo grado che esercitino anch'essi tale attività agricola); tali circostanze non ricorrono pacificamente nel caso di specie, in cui la cessione in affitto dei terreni è avvenuto in favore di altro soggetto societario».

I giudici fanno corretta applicazione della deroga concessa dall'[art. 11, comma 3, D.Lgs. n. 228/2001](#), tema peraltro già indagato con le [risoluzioni n. 279/E/2008](#) e [n. 455/E/2008](#), in cui è stata correttamente **interpretato** l'[art. 9, D.Lgs. n. 228/2001](#), norma con cui **viene garantito 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.

Recentemente del tema se ne era parzialmente interessata sempre la Corte di Cassazione con l'[ordinanza n. 20000/2025](#), in cui una **società** aveva **affittato** il fondo ad **altra società** che, dall'accertamento fattuale eseguito dai **giudici di II grado**, per come partecipata, comportava la **perfetta sovrapponibilità** tra le **2 compagini societarie**. In tale occasione, tuttavia, la **Cassazione** era approdata al **rigetto** del ricorso, in quanto il rilievo attinente alla **sovrapponibilità** dei soci **solamente post registrazione** del contratto di affitto è una circostanza di **natura fattuale** la cui verifica è preclusa in Cassazione, lasciando aperto il quesito in merito **all'eventuale decadenza in ipotesi di sovrapponibilità** delle compagini societarie *ab origine*.

Sono bastati **pochi giorni** per avere la risposta da parte della Corte di **Cassazione** che, con l'[ordinanza n. 25135/2025](#), ha confermato la **decadenza** dall'agevolazione **PPC** nel caso in cui la **società agricola** acquirente proceda nel periodo di monitoraggio all'**affitto** dei fondi ad **altra società**, a prescindere dalla perfetta sovrapponibilità delle compagini societarie.