

IMPOSTE SUL REDDITO

Acquisto con patto di riservato dominio e decadenza ppcdi **Luigi Scappini**

OneDay Master

Fiscalità diretta degli immobili posseduti dei privati

Scopri di più

La recente **sentenza n. 634** della **CGT** di **II grado** delle **Marche** ha analizzato un caso di **decadenza** dall'agevolazione per la c.d. **piccola proprietà contadina** nell'ipotesi di **acquisto** del **terreno** a mezzo di **patto di riservato dominio**.

La **fattispecie** è **interessante** in quanto, ad esempio, tale **forma** di acquisto dei terreni è quella **utilizzata** da **ISMEA** per gli interventi fondiari dedicati ai giovani.

Tale è l'operazione **Generazione terra** con cui **ISMEA** ha **supportato** giovani **imprenditori agricoli under 41** che intendevano ampliare la superficie della propria azienda mediante l'**acquisto** di un **terreno**, confinante o funzionalmente utile con la **superficie già facente parte dell'azienda agricola** condotta in proprietà, affitto o comodato, da **almeno 2 anni alla data di presentazione della domanda**, o consolidare la superficie della propria azienda mediante l'acquisto di un terreno già condotto dal richiedente, con una forma contrattuale quale il comodato o l'affitto, da **almeno 2 anni alla data di presentazione della domanda**, nonché i **c.d. giovani startupper**.

Nel caso oggetto della sentenza, una **società agricola** aveva proceduto all'**acquisto** di un **compendio** immobiliare a destinazione agricola con la formula della **riserva di proprietà** fino al **pagamento del saldo**, come previsto dall'**art. 1523, c.c.**, chiedendo, in atto, l'applicazione dell'agevolazione per la **piccola proprietà contadina** di cui all'**art. 2, comma 4-bis, D.L. n. 194/2009**.

La norma, come noto, riconosce per **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 e IAP**, regolarmente iscritti nella relativa gestione previdenziale e assistenziale, nonché **per le operazioni fondiarie operate attraverso ISMEA**, l'applicazione delle imposte di registro e ipotecaria nella misura fissa e dell'imposta catastale nella **misura dell'1%**.

È prevista la decadenza dall'agevolazione quando, **prima che siano trascorsi 5 anni dalla**

stipula degli atti, vi sia l'alienazione volontaria dei terreni o la cessazione dalla coltivazione o conduzione diretta, **salvo le deroghe espressamente concesse**.

Nel caso di specie, **prima** che fosse **decorso** il **quinquennio** richiesto dalla norma, interveniva un ulteriore **atto notarile** con cui veniva **risolta** la **vendita** in quanto le parti si davano atto che il **corrispettivo non** era stato **pagato interamente** e che non era intenzione della **parte acquirente versare quanto dovuto**.

Per effetto dell'atto risolutivo, l'Agenzia delle Entrate procedeva alla **revoca delle agevolazioni** e al conseguente **avviso di liquidazione** che non veniva impugnato, ragion per cui, per effetto della sua definitività si **procedeva all'iscrizione a ruolo**.

In **data successiva** le parti procedevano alla stipula di un **nuovo atto notarile** con l'intento di affermare la **natura** meramente **ricognitiva** dell'atto di risoluzione e la conseguente assenza di effetti traslativi.

Il dinego alla successiva istanza di annullamento in autotutela dell'avviso di liquidazione originava il contenzioso con parere favorevole all'Agenzia delle Entrate sia in I che II grado.

I giudici di **secondo grado**, infatti, preliminarmente ricordano che, [l'art. 27, comma 3, D.P.R. n. 131/1986](#), stabilisce che «*non sono considerati sottoposti a condizione sospensiva le vendite con riserva di proprietà e gli atti sottoposti a condizione che ne fanno dipendere gli effetti dalla mera volontà dell'acquirente o del creditore*».

Analizzando gli **effetti** della vendita con **riserva** della **proprietà**, essi **non** sono **similari** sotto il profilo **civilistico** che **collega** il momento di **trasferimento** della proprietà alla data di **pagamento** dell'intero prezzo, e quello **fiscale** che, al contrario da **rilievo** all'**anticipazione** di materia imponibile.

In ragione di ciò, come affermato anche di recedente dalla Corte di Cassazione con l'[ord. n. 5068/2025](#), **non** si ha **violazione** dell'[art. 27, D.P.R. n. 131/1986](#), in quanto la **vendita** con **riserva** di **proprietà** è **equiparata** a una **ordinaria vendita**, in cui rileva il momento della **conclusione del contratto** e non già il **successivo momento del pagamento integrale del prezzo**.

In ragione di ciò, la **risoluzione** per **mancato pagamento** del prezzo, determina un **effetto traslativo** che, intervenendo nel caso di specie in vigenza del **quinquennio di monitoraggio**, comporta la **decadenza** dall'agevolazione per la **piccola proprietà contadina**.