

CIRCOLARE SETTIMANALE - COMISAG Informa

Montichiari, 02 maggio 2025

Bonus anche per il fabbricato che non si trova su terreno agricolo

Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione nota come piccola proprietà contadina (Ppc) sugli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni agricoli e relative pertinenze, non è necessario che il fabbricato rurale pertinenziale sia ubicato su un terreno qualificato come agricolo sulla base degli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione: sono le (condivisibili) conclusioni a cui è giunta la Cassazione che, con l'ordinanza n. 6178/2025 (depositata il 7 marzo scorso), ha contraddetto l'orientamento dell'agenzia delle Entrate spesso alla base di avvisi di liquidazione di maggiori imposte (indirette).

L'Agenzia, con la risoluzione 26/E/2015, ha chiarito che il concetto di «pertinenza» deve essere verificato sulla base di due requisiti: quello soggettivo, ossia la volontà del proprietario di destinare stabilmente il bene accessorio a servizio del principale, e quello oggettivo, ovvero che il fabbricato sia direttamente funzionale al terreno agricolo. Inoltre, è stato in tale sede precisato che, affinché sussista il rapporto di pertinenzialità, è necessario che il fabbricato sia ubicato sul terreno agricolo, in ossequio al concetto più tradizionale di «fondo rustico».

Secondo quanto stabilito dall'ordinanza in esame non può ritenersi condivisibile l'interpretazione fornita dall'Agenzia in merito alla necessità che la pertinenza insista direttamente sul terreno agricolo oggetto di cessione. Infatti, la nozione più tradizionale di «fondo rustico» non è estensibile alla nuova disciplina Ppc, la quale offre una definizione autonoma di terreni agricoli e relative pertinenze (Cassazione n. 12777/2020). Inoltre, l'evoluzione normativa in materia di sostegno all'agricoltura, in linea con la disciplina unionale, ha superato l'originaria finalità di formazione o arrotondamento della piccola proprietà contadina, puntando oggi a obiettivi più ampi, come l'ammodernamento delle strutture agricole, la valorizzazione produttiva dei terreni e il miglioramento delle condizioni economiche del settore. In tale contesto la nozione di pertinenza deve essere interpretata in chiave funzionale, rendendo superata e anacronistica ogni evocazione al concetto tradizionale di fundus instructus.

Via libera, quindi, dalla Cassazione all'agevolazione sull'imposizione indiretta anche sugli impianti fotovoltaici qualificati come D/10 ed ubicati su aree edificabili, purché sussista il rapporto di pertinenzialità con altri terreni agricoli oggetto di trasferimento.

