

L'affitto del fondo al socio fa scattare la decadenza dai bonus per l'acquisto

Cassazione

La società agricola perde le agevolazioni su registro e ipo-catastali

Angelo Busani

L'agevolazione ottenuta da una società agricola per l'acquisto di un fondo rustico è revocata se il fondo viene affittato, entro un dato periodo successivo al contratto di compravendita, a uno dei soci della società acquirente, seppur dotato dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale (Iap). È quanto la Cassazione decide con l'ordinanza 28369/2022.

Il beneficio fiscale in questione è quello previsto dall'articolo 2, comma 4-bis, del Dl 194/2009, consistente nell'applicazione delle imposte di registro e ipotecaria nella misura fissa e dell'imposta catastale nella misura dell'1 per cento, agli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni agricoli qualora ne siano acquirenti:

- i coltivatori diretti e gli Iap iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale (la qualifica di Iap spetta, a determinate condizioni, anche a società di persone, di capitali e cooperative) nonché il coniuge e i parenti in linea retta conviventi con costoro;
- i familiari coadiuvanti del coldiretto, appartenenti al medesimo nucleo familiare, iscritti nella gestione assistenziale e previdenziale agricola quali coltivatori

diretti e che «partecipano attivamente» all'esercizio dell'impresa agricola di titolarità del loro familiare coltivatore diretto (articolo 1, comma 705, legge 145/2018).

L'articolo 2, comma 4-bis, del Dl 194/2009, sancisce che si ha "decadenza" dall'agevolazione in commento qualora, «prima che siano trascorsi cinque anni dalla stipula degli atti» di acquisto, coloro che si sono resi acquirenti «alienano volontariamente i terreni» oppure «cessano di coltivarli o di condurli direttamente». La decadenza però è evitata se l'acquirente conceda il godimento del fondo a favore del coniuge, di parenti entro il terzo grado o di affini entro il secondo grado, che esercitano l'attività di imprenditore agricolo (articolo 11, comma 3, del Dlgs 228/2001)

Nella sua decisione n. 28369 la Cassazione contesta la sentenza impugnata in sede di legittimità (adottata dalla Ctr Toscana il 6 ottobre 2016 con il n. 1747) in quanto in quell'occasione è stato ritenuto che, in presenza di un affitto del fondo rustico a uno dei soci della società agricola acquirente (il quale aveva i requisiti di imprenditore agricolo), fosse applicabile la norma che consente la permanenza dell'agevolazione. Infatti, la Cassazione afferma la stretta interpretazione delle norme agevolative e dunque afferma la non estensibilità della norma che impedisce la decadenza (dettata per un acquirente persona fisica che affitta il fondo a un proprio familiare) al caso di una società che affitta il fondo a un proprio socio.