

# Terreni agricoli, servitù con imposta al 9%

## L'AGENZIA

L'Amministrazione si allinea alla Cassazione: l'imposta di registro non è del 15%

**Angelo Busani**

All'atto costitutivo del diritto di servitù su un terreno a destinazione agricola si applica l'aliquota dell'imposta di registro del 9% e non del 15%: lo ammette l'Agenzia delle Entrate nella risoluzione n. 4/E di ieri. Gli uffici periferici sono dunque invitati ad abbandonare il contenzioso derivante da avvisi di accertamento con i quali l'Agenzia ha preteso di applicare l'ali-

quota del 15 per cento. L'Agenzia interviene in questa materia sospinta da un plurimo e univoco pronunciamento della Cassazione (dalla sentenza 16495/2003 fino alla 22118/2020) contrastante con l'opinione dell'Agenzia, espresso nelle risoluzioni 310163 del 30 maggio 1990 e 92/E del 22 giugno 2000 e con la circolare 18/E del 29 maggio 2013 (paragrafo 4.16). L'Agenzia aveva affermato l'applicabilità dell'aliquota del 15% interpretando in tal senso il termine «trasferimento» utilizzato dal legislatore nell'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al testo unico dell'imposta di registro (Dpr 131/1986).

La norma esordisce con l'espressione «atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in ge-

nera e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento» per applicare a questa tipologia di atti l'aliquota del 9 per cento. Poi prosegue dettando aliquote diverse per casi specifici: la «prima casa» (2%), il terreno agricolo (15%), il leasing abitativo (1,5 %). Quando dispone queste aliquote, la legge non parla più di «atti traslativi... e atti traslativi o costitutivi di diritti reali» ma solo di «trasferimento». Allora, il problema è se termine «trasferimento» sia da intendere: come un'espressione «riassuntiva», che comprende anche la costituzione di diritti reali (la servitù non si può «trasferire», come l'usufrutto, si può solo «costituire»); oppure come un'espressione «esclusiva», nel senso che per il «trasferimento» del diritto

reale su terreno agricolo si dovrebbe applicare l'aliquota del 15% e che per la «costituzione» del diritto reale su terreno agricolo si dovrebbe applicare l'aliquota del 9 per cento. Per l'espressione «riassuntiva» depone tutta l'interpretazione in tema di «prima casa»: è scontato che sia al trasferimento del diritto di proprietà che al trasferimento o alla costituzione del diritto di usufrutto si applica l'aliquota del 2%. Per la servitù, invece, secondo la Cassazione, non c'entra la natura del fondo su cui la servitù è impressa: si applica in ogni caso l'aliquota del 9% e mai quella del 15 perché la parola «trasferimento» va intesa in senso stretto, non comprensiva del concetto di «costituzione di diritto reale».