

Acquisto con bonus per il fondo affittato

di **Angelo Busani**

L'acquisto di un fondo agricolo è agevolato anche se c'è un affittuario insediato. L'agevolazione fiscale per l'acquisto di fondi rustici è subordinata al fatto che l'acquirente, anche se non proceda immediatamente alla coltivazione del fondo, «sia però in grado di iniziarlo a coltivare entro un termine ragionevole da tale acquisto» e, quindi, «occorre che il contribuente ponga in essere dopo l'acquisto una attività univocamente diretta a coltivare il fondo» e «improntata alla massima diligenza». Se, dunque, si tratta di un fondo affittato, bisogna che l'acquirente, per conservare l'agevolazione di cui ha beneficiato in sede di registrazione del contratto di acquisto, sia in grado di provare di aver dato al conduttore una tempestiva disdetta del contratto di affitto.

Il chiarimento arriva dalla Cassazione con la sentenza 3821 del 16 febbraio 2018, in parziale difformità, dunque, dalla precedente sentenza 21609/2016 che aveva negato l'agevolazione per il fatto che, trattandosi dell'acquisto di un fondo affittato a terzi, l'acquirente non lo poteva coltivare direttamente.

La sentenza 3821/2018 è invero emanata in una fattispecie insorta nel 2006 e, quindi, in un'epoca in cui l'agevolazione per l'acquisto di fondi agricoli da parte di coltivatori diretti era disciplinata dall'articolo 7 della legge 604/1954; quando, invece, attualmente, l'agevolazione per l'acquisto di fondi rustici (da parte di coltivatori diretti, Iap, loro coniugi e parenti in linea retta, società di coltivazione diretta e società Iap) è recata dall'articolo 2, comma 4-bis, del Dl 194/2009, convertito in legge 25/2010.

L'agevolazione attualmente consiste nell'applicazione in misura fissa delle imposte di registro e ipotecaria (e nell'esenzione da imposta di bollo), mentre l'imposta catastale si rende dovuta nella misura ordinaria dell'1 per cento.

Tuttavia, si tratta di una sen-tenza comunque importante perché il requisito della disponibilità del fondo per la coltivazione, seppur non esplicitato a chiare lettere dal decreto legge 194/2009, è evidentemente un presupposto implicito del beneficio fiscale, tanto è vero che la legge commina la decadenza dall'agevolazione nel caso in cui l'acquirente cessi di coltivare o di condurre direttamente il fondo oggetto di acquisto agevolato.

Pertanto, nessun problema all'ottenimento dell'agevolazione se il fondo è affittato; a condizione, però, che l'acquirente sia il più possibile diligente per conseguirne la disponibilità.

Ha deciso in tal senso, ad esempio, la Ctr Lombardia nella sentenza 62/2011, ove è stato ritenuto (nel caso di un contribuente il quale aveva comprato dei terreni agricoli affittati che sarebbero stati rilasciati alla fine dell'annata agraria) che l'acquisto di un fondo agricolo momentaneamente in affitto e, quindi, non immediatamente disponibile per la coltivazione, non impedisce di ottenere l'agevolazione.

Di contro, mentre la Ctp di Foggia (sentenza 1905/2014) ha ritenuto che non si decade dall'agevolazione se si dia in affitto il fondo al fine di consentirne la rotazione agraria, la Cassazione (5223/2008) ha ritenuto che decade dall'agevolazione l'acquirente che dia in locazione il fondo senza che possa invocare la fisica impossibilità di proseguire nell'attività di coltivazione.