
Coltivatori fondi confinanti, cambia il diritto di prelazione

IL Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 28 MARZO 2024 | Angelo Busani

Nuova agevolazione per il giovane imprenditore agricolo che stipula atti di acquisto o di permuta di «terreni agricoli e loro pertinenze» (tra queste ultime, probabilmente, vanno ricompresi i fabbricati di cui il fondo agricolo sia dotato, a prescindere dal fatto che siano adibiti all'abitazione dell'agricoltore o siano strumentali all'attività agricola: stalle, fienili ecc.). L'articolo 7 della legge 36/2024 prevede l'abbattimento del 40 per cento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale che sarebbero applicabili nel caso concreto se questo nuovo beneficio non esistesse. La norma pare riferirsi agli acquisti a titolo oneroso, anche se il termine "acquisto" in effetti si presta a concernere anche atti a titolo gratuito. Per il vero, quella recata dalla legge 36/2024 è un'agevolazione destinata ad avere un limitato impatto concreto, dato che, ai sensi del DI 194/2009 (articolo 2, comma 4-bis), il trasferimento di terreni agricoli a favore di coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale (Iap), di società agricole di coltivazione diretta e di società Iap, già beneficia delle imposte di registro e ipotecaria in misura fissa (le quali, quindi, si rendono ora dovute per l'importo di 120 euro anziché di 200) e dell'imposta catastale applicata con l'aliquota dell'1 per cento (la quale, quindi, con la legge 36/2024 diminuisce allo 0,60 per cento del valore oggetto di trasferimento). La nuova norma contiene la previsione di rendersi applicabile «a decorrere dal 1° gennaio 2024» con la conseguenza di originare un diritto di rimborso in capo a chi abbia versato l'eccedenza avendo registrato questi atti prima del 10 aprile prossimo. Per «giovane imprenditore agricolo», la nuova legge intende riferirsi ai soggetti che abbiano la qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale e siano iscritti alla relativa gestione previdenziale; e che siano persone «di età superiore a diciotto e inferiore a quarantuno anni compiuti». Le predette caratteristiche si intendono riferite anzitutto alla persona che eserciti l'impresa agricola nella forma dell'impresa individuale. La norma estende poi l'agevolazione anche:

O alle società di persone e alle società cooperative nelle quali almeno la metà dei soci abbia le predette caratteristiche;

O alle società di capitali nelle quali almeno la metà del capitale sociale sia sottoscritta da soci che abbiano i descritti requisiti e i cui organi di amministrazione abbiano almeno la metà dei loro componenti dotati di tali requisiti. Sempre in tema di trasferimento di terreni agricoli, la nuova legge, all'articolo 8, dispone che, ai fini del diritto di prelazione spettante al coltivatore confinante con il fondo oggetto di vendita, il giovane imprenditore agricolo (nella accezione di cui sopra) ha priorità nel caso di pluralità di aventi diritto. Nel caso di concorso tra giovani agricoltori, l'imprenditore individuale prevale sulla società di persone e quest'ultima prevale sulla società di capitali. © RIPRODUZIONE RISERVATA