

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

LEGGE DI STABILITA' 2016: NOVITÀ IN MATERIA DI TRASFERIMENTI DI TERRENI AGRICOLI

Legge, 28/12/2015 n. 208 - Gazzetta Ufficiale n.302 del 30 dicembre 2015

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)

La legge 28 dicembre 2015 n. 208 c.d. "Legge di Stabilità 2016" (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato), pubblicata sulla Gazzetta ufficiale n. 302 del 30 dicembre 2015, ai commi da 905 a 907, dispone, a partire al 1° gennaio 2016, alcune novità in materia di trasferimenti di terreni agricoli.

AUMENTO IMPOSTA DI REGISTRO - art. 1, comma 905,

L'articolo 1, comma 905, della Legge di Stabilità 2016, prevede l'innalzamento dal 12% al 15% dell'aliquota dell'imposta di registro applicabile ai trasferimenti di terreni agricoli a favore di soggetti diversi da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti alla relativa gestione assistenziale e previdenziale.

AGEVOLAZIONI ACQUISTO TERRENI AGRICOLI - art. 1, comma 906

L'articolo 1, comma 906, della Legge di Stabilità 2016, interviene sul comma 4-bis dell'articolo 2 del decreto legge 30 dicembre 2009, n. 194, convertito, con modificazioni, dalla Legge 26 febbraio 2010, n. 25. Precisamente consente anche agli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni agricoli e relative pertinenze, posti in essere a favore di proprietari di masi chiusi di cui alla legge della provincia autonoma di Bolzano 28 dicembre 2001, n. 17, da loro abitualmente coltivati, la possibilità di usufruire dell'imposta di registro ed ipotecaria nella misura fissa di € 200 cadauna e dell'imposta catastale nella misura dell'1 per cento, già valida per gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti, posti in essere a favore di coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale, nonché le operazioni fondiari operate attraverso l'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (ISMEA).

AGEVOLAZIONI ACQUISTO TERRENI AGRICOLI - art. 1, comma 907

L'articolo 1, comma 907, della Legge di Stabilità 2016, dispone l'applicabilità delle agevolazioni per la piccola proprietà contadina, previste dall'articolo 2, comma 4-bis, decreto legge 30 dicembre 2009, n. 194, convertito, con modificazioni, dalla Legge 26 febbraio 2010, n. 25, anche agli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni agricoli e relative pertinenze posti in essere a favore del coniuge o di parenti in linea retta dei soggetti che soddisfano i requisiti agevolativi (IAP o coltivatori diretti iscritti nella relativa gestione previdenziale e assistenziale), purché, però, il coniuge ed i parenti siano già proprietari di terreni agricoli e convivano col soggetto titolare dell'agevolazione.

In breve, nell'ambito di una famiglia di agricoltori, è possibile che l'acquisto di un terreno, usufruendo dell'imposta di registro ed ipotecaria nella misura fissa di € 200 cadauna, e dell'imposta catastale nella misura dell'1 per cento, venga operato dal figlio o dal nipote del coltivatore diretto o dell'imprenditore agricolo professionale, anche ove l'acquirente sia privo della qualifica necessaria per l'accesso alle agevolazioni, purché già proprietario di terreni agricoli.

In passato era previsto solo un caso in cui si poteva usufruire delle agevolazioni di cui sopra: l'articolo 1, comma 5 ter, del Dlgs 29 marzo 2004, n. 99, consente ai soggetti privi della qualifica professionale di acquisirla entro i 24 mesi successivi all'acquisto del terreno purché siano iscritti nella gestione previdenziale ed abbiano presentato domanda di iscrizione agli uffici competenti.

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

Ovviamente il familiare privo di qualifiche professionali per poter assolvere la sola imposta catastale dell'1 per cento e le altre imposte nella misura fissa deve rispettare anche i vincoli di cui all'articolo 2, comma 4-bis, del decreto legge 30 dicembre 2009, n. 194, ovvero che il terreno sia qualificato agricolo in base agli strumenti urbanistici vigenti, ed inoltre egli ha l'obbligo della coltivazione diretta del fondo agricolo acquistato per almeno un quinquennio. Tuttavia per questo secondo vincolo c'è una via d'uscita dettata dall'articolo 11 del Dlgs 18 maggio 2001, n. 228, in cui si afferma che non decade dai benefici fiscali l'acquirente che durante il periodo vincolato di cinque anni, concede in godimento il terreno a favore del coniuge, o parente entro il terzo grado o affini entro il secondo, che esercitano l'attività di imprenditore agricolo ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile. Nella Legge di Stabilità 2016 non viene però specificato se anche la convivenza, presupposto affinché si possa usufruire delle agevolazioni, deve durare per un quinquennio.

Dott. Vito SARACINO

Dottore Commercialista in Bitonto (BA)

info@studiosaracino.it

www.studiosaracino.it