

ACQUISTO TERRENI AGRICOLI

In quest'articolo vi vogliamo illustrare quali sono i vantaggi fiscali di cui chi esercita attività agricola può avvalersi. E quindi vogliamo rendervi presente tutto ciò, anche chiarendo alcuni dubbi che potrebbero scaturire dalle riforme fattisi.

Iniziamo a spiegarvi cos'è un Terreno agricolo.

Il terreno agricolo è un fondo costituito da un terreno nel quale svolgere l'attività agricola, in particolare destinato alla coltivazione, alla selvicoltura o all'allevamento di animali. Esso comprende anche le sue pertinenze, cioè manufatti o fabbricati utilizzati per la stessa attività agricola. Vi facciamo alcuni esempi per capire meglio quali potrebbero essere: costruzioni destinate al deposito degli attrezzi agricoli o alla conservazione dei prodotti agricoli dopo il raccolto, le serre, le stalle, ma anche i fabbricati destinati ad abitazione dell'imprenditore agricolo o dei suoi dipendenti.

Chiarito ciò, possiamo informarvi che acquistare un Terreno Agricolo significa stipulare un atto di compravendita, poiché il terreno è un bene immobile, quest'ultima dev'essere scritta dal notaio e vi devono essere gli aggiornamenti al registro catastale della modificazione del titolare del terreno, nella compravendita si possono comprendere tutte le pertinenze che abbiamo citato sopra.

Pertanto le spese d'acquisto oltre al prezzo del terreno sono: la parcella del notaio, l'imposta di bollo, l'imposta di registro ordinaria per l'acquisto dei terreni agricoli pari al 15% del prezzo del terreno agricolo (con un minimo di €1.000) oggetto della compravendita, dichiarato nell'atto stesso, imposta ipotecaria e imposta catastale di €50,00 ciascuna.

L'imposta ordinaria di registro per i beni immobili in generale che non siano terreni agricoli è del 9%. Quindi, come bene si può notare, c'è una differenza del 6% in più rispetto a quella dei fondi agricoli, ciò perché il nostro Governo vuole scoraggiare l'acquisto di terreni agricoli da parte di chi non intende dedicarsi all'agricoltura.

Fatta tutta questa premessa, esistono delle agevolazioni fiscali per l'acquisto di terreni agricoli e di fabbricati rurali, in quanto, il reddito di quest'ultimi è compreso in quello del terreno di cui sono al servizio; a favore dei coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali (se

volete sapere chi sono consultate il nostro articolo su coltivatori diretti e IAP) iscritti nella gestione previdenziale agricola INPS.

In particolare, ad oggi, sono riconosciute due tipi di agevolazioni:

- l'agevolazione per la *piccola proprietà contadina*,
- le agevolazioni per i territori montani.

L'agevolazione per la *piccola proprietà contadina* (Ppc) è l'agevolazione fiscale per l'acquisto di fondi agricoli da parte dei coltivatori diretti, ma con l'introduzione dell'imprenditore agricolo professionale, anche mantenendo lo stesso nome, è stata estesa anche a quest'ultimo e alle società agricole, permettendo di acquistare fondi agricoli di grande estensione.

Come abbiamo affermato in precedenza, anche i fabbricati pertinenziali al terreno agricolo posso essere acquistati con l'agevolazione fiscale, ad una condizione però; che si trovano sullo stesso terreno agricolo che si vuole acquistare; oltre comunque il fatto che siano subordinati all'attività agricola.

In pratica l'agevolazione consiste nel poter comprare terreni agricoli pagando l'imposta catastale dell'1% sul prezzo pagato per la compravendita, mentre l'imposta di registro e l'imposta ipotecaria si applicano nella misura fissa (200 euro) e si è esenti dall'imposta di bollo.

Purtroppo vi è una condizione affinché si possa usufruire dell'agevolazione, che sia il coltivatore diretto o l'imprenditore agricolo professionale, siano iscritti alla gestione previdenziale e assistenziale agricola dell'INPS.

Allora, sorge spontanea la domanda. Prima devo essere iscritto all'INPS e poi posso acquistare il terreno con le agevolazioni? SÌ! Se non siete iscritti, non potete usufruirne.

Mentre, se non ho ancora la qualifica d'imprenditore agricolo professionale lo posso acquistare?

SÌ! Solo se prima dell'acquisto avete presentato domanda all'ufficio regionale competente.

Vi sembrava finita qui! Invece no, visto che il presupposto dell'agevolazione è che l'acquirente coltivi direttamente i terreni acquistati, la legge prevede se non si vuole perdere lo stato agevolativo non si può rivendere il terreno prima di 5 anni dall'acquisto e la sua coltivazione deve durare per tutto il periodo.

Vi vogliamo illustrare una piccola particolarità

dell'agevolazione fiscale così detta Ppc. Questa è riconosciuta anche al coniuge e ai parenti in linea retta del coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale, iscritto INPS; anche se questi non collaborano con esso. E da ciò possiamo capire che quindi questi possono godere dell'agevolazione anche se si dedicano ad un'attività non agricola.

Quali sono i requisiti del coniuge o dei parenti in linea retta per usufruire dell'agevolazione fiscale? Che siano conviventi con esso, che siano già proprietari di terreni agricoli.

Dopo l'acquisto, l'acquirente, per mantenere sempre lo stato agevolativo non deve rivendere prima dei 5 anni.

I familiari coadiuvanti del coltivatore diretto e appartenenti al suo nucleo familiare, cioè quelli iscritti alla previdenza agricola come coltivatori diretti e non come lavoratori dipendenti, hanno diritto alle agevolazioni fiscali previste per coltivatori diretti titolari dell'impresa agricola a cui i familiari partecipano attivamente.

Veniamo al nocciolo duro, se l'acquirente che sia coltivatore diretto, imprenditore agricolo professionale o suo familiare cede volontariamente i terreni, a qualsiasi titolo, oppure cessa di coltivarli o di condurli direttamente prima che siano trascorsi cinque anni dall'acquisto, decade il diritto all'agevolazione e si è costretti a versare le imposte non versate grazie all'agevolazione e le relative sanzioni. Mentre non si va incontro a ciò, se il terreno viene ceduto a causa di morte o espropriato per pubblica utilità, o ancora, viene trasferito o fittato al coniuge, a parenti entro il terzo grado o affini entro il secondo grado, che esercitino l'attività di imprenditore agricolo e a condizione che si mantenga la destinazione agricola del fondo.

E se il terreno acquistato con l'agevolazione fiscale per la piccola proprietà contadina, fosse destinato al conferimento in una società agricola? In questo caso cari lettori, se per esempio la società agricola fosse in accomandita semplice nella quale il coltivatore diretto sia socio accomandatario e gli altri soci siano il coniuge e un figlio e il terreno sia conferito nel quinquennio successivo all'acquisto, non comporta la decadenza dalle agevolazioni.

Detto tutto ciò, possiamo ora dire che *le agevolazioni per i territori montani* non è altro

che *l'esenzione all'imposta di bollo e il pagamento dell'imposte di registro e catastale in misura fissa di 200€*, per l'acquisto di fondi rustici, in territorio montano, da parte di coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali.

Ai fini dell'agevolazione fiscale, per terreni siti in territorio montano si intendono:

- a. i terreni situati ad altitudine di almeno 700 metri sul livello del mare e quelli rappresentati da particelle catastali che si trovano soltanto in parte alla predetta altitudine;
- b. i terreni compresi nell'elenco dei territori montani compilato dalla commissione censuaria centrale;
- c. i terreni facenti parte di comprensori di bonifica montana.

Per chi è interessato, può continuare a leggere il nostro articolo, in cui approfondiremo l'acquisto di un terreno agricolo con **La Prelazione Agraria**.

La prelazione agraria consiste nel diritto di essere preferiti ad altri per l'acquisto di un fondo agricolo, a parità di prezzo, quando il proprietario decide di venderlo.

Esiste: la prelazione riconosciuta all'affittuario del fondo offerto in vendita e la prelazione riconosciuta al proprietario del fondo confinante con quello offerto in vendita.

Esaminiamo la prima.

Il diritto di prelazione agraria spetta all'affittuario del terreno oggetto di vendita solo se è coltivatore diretto (no all'imprenditore agricolo professionale) e ricorrono queste condizioni:

- I. coltiva il fondo in qualità di affittuario da almeno due anni, con un contratto non scaduto;
- II. non ha venduto, nel biennio precedente;
- III. il fondo per il quale intende esercitare la prelazione, in aggiunta ad altri eventualmente posseduti in proprietà od enfiteusi, non supera il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia.

Ora esaminiamo il secondo tipo di prelazione.

La prelazione agraria spetta al proprietario del fondo confinante con quello messo in vendita, purché abbia la qualifica di coltivatore diretto

oppure d'imprenditore agricolo professionale (IAP) iscritto nella gestione previdenziale agricola dell'Inps.

Non basta! Affinché sia riconosciuto il diritto di prelazione:

- I. il proprietario del fondo confinante deve coltivare direttamente il proprio fondo;
- II. sul fondo offerto in vendita non sia insediato un affittuario coltivatore diretto;
- III. non spetta se il proprietario del fondo confinante è il nudo proprietario.

Inoltre devono essere soddisfatte tutte le condizioni previste sopra per l'affittuario coltivatore diretto.

E, se il fondo confinante è concesso in affitto o in comodato (anche se a un familiare del proprietario o a una società agricola di cui sia socio)?

Il diritto di prelazione non spetta né al proprietario (perché non coltiva il fondo confinante), né all'affittuario del fondo confinante (perché non ne è proprietario).

Inoltre, sono esclusi: chi esercita sul fondo confinante solo l'allevamento del bestiame, chi si limita a tagliare l'erba che cresce spontaneamente sul terreno.

Una cosa non molto difficile da spiegare è questa: "la presenza di un affittuario coltivatore diretto sul fondo in vendita, indipendentemente se lui esercita il diritto di prelazione, esclude completamente il diritto di prelazione dei confinanti". Dunque, il diritto di prelazione del confinante è escluso, anche, se l'affittuario rinuncia al diritto di prelazione a lui spettante. La conseguenza è che in tal caso il fondo può essere venduto liberamente, senza che alcuno possa esercitare un diritto di prelazione.

Il confinante ha diritto di prelazione:

- se l'affittuario ha rinunciato alla coltivazione del fondo, resolvendo il contratto di affitto;
- in presenza di un contratto di affitto vicino alla scadenza;
- in presenza di un contratto di affitto a favore di un soggetto che non ha la qualifica di coltivatore diretto.

La riforma dell'impresa agricola ha esteso il diritto di prelazione per l'acquisto dei terreni in affitto o confinanti alle società agricole di persone (società semplici, s.n.c., s.a.s.) in cui

almeno la metà dei soci è in possesso della qualifica di coltivatore diretto.

La prelazione delle cooperative agricole

Il diritto di prelazione dell'affittuario è stato esteso anche alle cooperative agricole. In questo caso l'imprenditore agricolo è la cooperativa, non i singoli soci, che possono anche non essere coltivatori diretti ma braccianti agricoli.

Mentre il diritto di prelazione che sia dell'affittuario o del confinante spetta alle cooperative agricole, gli imprenditori agricoli che utilizzano per lo svolgimento delle attività agricole prevalentemente prodotti dei soci, cioè in altre parole forniscono prevalentemente ai soci beni e servizi diretti alla cura e allo sviluppo del ciclo biologico, quando almeno la metà degli amministratori e dei soci è in possesso della qualifica di coltivatore diretto, come risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese.

La prelazione agraria delle società

Il diritto di prelazione del confinante non si può applicare alle società. Questo, perché, la società è riconosciuta come agricola, con la presenza dell'imprenditore agricolo professionale, ma quest'ultimo non è iscritto alla previdenza agricola, in quanto può essere anche dipendente della società, mentre, per usufruire del diritto di prelazione una delle condizioni necessarie è proprio che il soggetto sia iscritto a tale registro previdenziale.

Come facciamo, però, se il terreno in vendita è solo in parte agricolo?

Se il terreno in vendita ha solo in parte destinazione agricola, il diritto di prelazione spetta soltanto sulla parte agricola.

Esempio: vi è la vendita di un fabbricato di civile abitazione, non a destinazione rurale, con un terreno circostante qualificato come agricolo; in questo caso, il diritto di prelazione non può essere esercitato solo per il terreno che è considerato strettamente pertinenziale all'abitazione (giardino, orto, cortile, parco).

Casi in cui non si può esercitare il diritto di prelazione.

Il diritto di prelazione è escluso in presenza lungo il confine tra due fondi di:

- una strada pubblica (comunale, provinciale, statale o autostrada);

- una ferrovia;
- un fiume;
- un torrente;
- un corso d'acqua naturale;
- un canale.

Comprenderete che il diritto è molto vasto, ma ugualmente abbiamo cercato di essere esaustivi. E con ciò vi aspettiamo al prossimo articolo.