

Revoca delle agevolazioni fiscali per la piccola proprietà contadina per la concessione in affitto del fondo prima del decorso di cinque anni dall'acquisto

Cass. Sez. Trib. 13 settembre 2025, n. 25135 - Cataldi, pres.; Lenoci, est. - I Puntoni Srl Società Agricola (avv. Bertolini) c. Agenzia delle Entrate (Avv. gen. Stato). (*Conferma Comm. trib. reg. Toscana 25 novembre 2021*)

Imposte e tasse - Agevolazioni fiscali per la piccola proprietà contadina - Concessione in affitto dei fondi prima del decorso di cinque anni dall'acquisto - Revoca.

(*Omissis*)

FATTO

1. Con atto di compravendita in data 27 ottobre 2014, n. 41909 rep., registrato il 25 novembre 2014 al n. 5711, serie 1T, la società agricola a r.l. I PUNTONI acquistava alcuni immobili siti nel Comune di C (GR), Strada (*Omissis*), richiedendo le agevolazioni fiscali per la piccola proprietà contadina previste dall'art. 2, comma 4-bis, D.L. 30 dicembre 2009, n. 194, conv. dalla legge 26 febbraio 2010, n. 25.

Prima del decorso di cinque anni dall'acquisto tali fondi venivano parzialmente concessi in affitto alla società La Farnia Srl, con scritture private registrate il 30 ottobre 2014, serie 3T, al n. 987 ed il 6 novembre 2014, serie 3T al n. 1039.

A seguito di tali atti l'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Grosseto notificava alla contribuente, in data 27 settembre 2017, l'avviso di liquidazione n. (*Omissis*), con il quale revocava, ex art. 2, comma 4-bis, D.L. n. 194/2009, le agevolazioni provvisoriamente concesse, e liquidava sul valore di Euro 474.235,00 - pari al valore degli immobili concessi in affitto - le imposte di registro ed ipotecaria nella misura ordinaria, oltre accessori.

2. La società agricola I PUNTONI a r.l. impugnava l'avviso di liquidazione in questione dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Grosseto la quale, con sentenza n. 214/2018, depositata il 20 settembre 2018, accoglieva il ricorso, compensando le spese di lite.

3. Interposto gravame dall'Agenzia delle Entrate, la Commissione Tributaria Regionale della Toscana, con sentenza n. 1406/2021, pronunciata il 24 novembre 2021 e depositata in segreteria il 25 novembre 2021, accoglieva l'appello, confermando la legittimità dell'avviso di liquidazione impugnato, e condannando l'appellante alla rifusione delle spese di entrambi i gradi di giudizio.

4. Avverso tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione la I PUNTONI Srl soc. agricola, sulla base di un unico motivo (ricorso notificato il 20 aprile 2022).

Resiste con controricorso l'Agenzia delle Entrate.

5. Con decreto del 14 febbraio 2025 è stata quindi fissata la discussione del ricorso dinanzi a questa sezione per l'adunanza in camera di consiglio del 9 maggio 2025, ai sensi degli artt. 375, secondo comma, e 380-bis.1 c.p.c.

DIRITTO

1. Con l'unico motivo di ricorso parte contribuente eccepisce violazione e falsa applicazione dell'art. 2, comma 4-bis, D.L. n. 194/2009, conv. dalla L. n. 25/2010, nonché degli artt. 2, comma 4-bis, del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, e 9 e 11, commi 2 e 3, del D.Lgs. 18 maggio 2011, n. 158, in relazione all'art. 360, comma 1, num. 3), c.p.c.

Deduce, in particolare, che non era contestato che essa ricorrente avesse tutti i requisiti necessari per fruire delle agevolazioni per le società agricole, così come la società affittuaria La Farnia Srl, trattandosi di società avente ad oggetto l'esercizio esclusivo dell'attività agricola, e peraltro riconducibile alla medesima compagine sociale della concedente I PUNTONI Srl ed avente il medesimo legale rappresentante.

Conseguentemente, ad avviso della ricorrente, i limiti previsti dall'art. 11 del D.Lgs. n. 228/2001, che esclude dalla decadenza dai benefici fiscali l'acquirente che alieni o conceda il fondo in godimento a favore del coniuge, di parenti entro il terzo grado o di affini entro il secondo grado, che esercitano anch'essi attività agricola, andrebbero interpretati alla luce delle modifiche normative che hanno equiparato all'imprenditore agricolo le società agricole di capitali, dovendosi quindi ritenere che, in conseguenza della suddetta equiparazione, per la salvaguardia dell'agevolazione fiscale in esame ciò che assume rilievo è che, nella fattispecie, la società acquirente dei terreni abbia concesso gli stessi in affitto allo stesso soggetto (amministratore della società affittuaria) che nella compagine sociale integra la figura del coltivatore diretto.

2. Il motivo è infondato.

Ed invero, le disposizioni in materia di agevolazioni fiscali sono norma eccezionali, e quindi di stretta interpretazione (cfr. Cass. 21 aprile 2025, n. 10392; Cass. 28 ottobre 2020, n. 23692; 26 ottobre 2016, n. 21610).



Nel caso di specie, la società ricorrente, al momento dell'acquisto degli immobili in Capalbio, avvenuto con atto di compravendita stipulato il 27 ottobre 2014, n. 41909 rep., registrato il 25 novembre 2014, al n. 5711, serie 1T, ha richiesto l'applicazione delle agevolazioni fiscali per la piccola proprietà contadina, previste dall'art. 2, comma 4-bis, del D.L. n. 194/2009, conv. dalla L. n. 25/2010.

Tale regime prevede la decadenza dalle agevolazioni se, prima che siano trascorsi cinque anni dalla stipula degli atti, gli acquirenti alienino volontariamente i terreni ovvero cessino di coltivarli o di condurli direttamente. Sono fatte salve, tuttavia, le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e 3, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, nonché all'articolo 2 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni.

Orbene, nel caso di specie, i fondi acquistati dalla società I PUNTONI soc. agr. a r.l. sono stati concessi in affitto - prima del decorso del termine quinquennale - ad una società che, pur riconducibile alla medesima compagine sociale, è comunque in soggetto differente.

Non vi è quindi più il requisito della coltivazione diretta del fondo.

L'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 228/2001, dal canto suo, prevede che il beneficio non possa perdersi soltanto in casi specifici (affitto a coniuge, parenti entro il terzo grado o affini entro il secondo grado che esercitino anch'essi tale attività agricola); tali circostanze non ricorrono pacificamente nel caso di specie, in cui la cessione in affitto dei terreni è avvenuto in favore di altro soggetto societario.

Correttamente, quindi, la C.T.R. ha escluso la sussistenza delle condizioni di esenzione dalla decadenza dei benefici fiscali in oggetto.

3. Il ricorso deve pertanto essere rigettato.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza nei confronti dell'Agenzia delle Entrate, secondo la liquidazione di cui al dispositivo.

Ricorrono i presupposti processuali per dichiarare parte ricorrente tenuta al pagamento di un importo pari al contributo unificato previsto per la presente impugnazione, se dovuto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna la ricorrente alla rifusione, in favore dell'Agenzia delle Entrate, delle spese del presente giudizio, che si liquidano in Euro 5.600,00 per compensi, oltre spese prenotate a debito.

Dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per dichiarare parte ricorrente tenuta al pagamento di un importo pari al contributo unificato previsto per la presente impugnazione, se dovuto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

(Omissis)