

# Agevolazioni per la piccola proprietà contadina e trasferimento immobiliare disposto con sentenza

Cass. Sez. Trib. 10 giugno 2026, 18952 ord. - Paolitto, pres.; Cavallo, est. - Agenzia delle Entrate (Avv. gen. Stato) c. FE.MA. (avv. Sammartino). *(Cassa e decide nel merito Comm. trib. reg. Sicilia 24 aprile 2019)*

**Imposte e tasse - Piccola proprietà contadina (PPC) - Agevolazioni agricole - Coltivatore diretto - Imprenditore agricolo professionale (IAP) - Trasferimento di fondi rustici - Prelazione agraria - Riscatto agrario - Sentenza costitutiva - Trasferimento della proprietà per sentenza - Benefici fiscali agricoli - Istanza di agevolazione - Dichiarazione di volontà del contribuente - Registrazione a cura della cancelleria - Agevolazione non automatica - Onere di richiesta del beneficio - Decadenza dall'agevolazione.**

*(Omissis)*

FATTO

1. Con sentenza del Tribunale Civile di Agrigento n. 1204/2011, depositata in data 28.11.2011, la sig.ra FE.MA., imprenditrice agricola professionale e coltivatrice diretta, otteneva il riconoscimento del diritto di prelazione su fondi rustici siti in Cammarata -c.da Bocca di Capra e dell'illegittimità di un contratto di compravendita a favore di terzi sui medesimi terreni, nonché l'attribuzione del diritto di proprietà sugli stessi, con determinazione del prezzo di trasferimento di Euro 200.000.
2. La sentenza veniva trasmessa per la registrazione all'Agenzia delle Entrate dalla cancelleria dell'A.G.
3. In data 05.12.2012, l'Agenzia delle Entrate notificava alla sig.ra FE.MA. l'avviso di liquidazione relativo alle imposte di registro, ipotecaria e catastale n. 2011/001/SC/000001204/0/001, nel quale venivano applicate rispettivamente le aliquote del 15%, del 2% e dell'1%. In particolare, l'importo dell'imposta di registro veniva quantificata in Euro 30.000.
4. Avverso l'avviso di liquidazione proponeva ricorso presso la Commissione Tributaria di Agrigento la contribuente, sostenendo l'erronea applicazione, quanto all'imposta di registro, dell'ordinaria aliquota del 15%, in luogo di quella fissa, a suo parere, confacente ai fondi oggetto della pronuncia giudiziale, ai sensi dell'art. 2, comma 4 bis, del D.L. n. 194/2009, convertito con L. n. 25/2010.
5. L'Agenzia delle Entrate si costituiva in giudizio, chiedendo il rigetto del ricorso, in quanto, pur sussistendo in astratto i requisiti dell'agevolazione, quest'ultima non era stata richiesta all'atto della registrazione, con conseguente decadenza della contribuente dal beneficio.
6. La CTP rigettava il ricorso, osservando che, poiché il trasferimento di proprietà era avvenuto con sentenza, piuttosto che con titolo contrattuale, la contribuente aveva omesso di dichiarare di volersi avvalere dello speciale regime agevolativo a suo favore.
7. Avverso la pronuncia della CTP proponeva appello la sig.ra FE.MA., sostenendo l'operatività "di diritto" dell'agevolazione, a prescindere da specifica richiesta, in quanto, proprio perché il titolo di trasferimento della proprietà era costituito da atto giudiziario, la trasmissione di quest'ultimo all'Agenzia delle Entrate era avvenuto ad opera della cancelleria del giudice, con conseguente preclusione alla parte interessata di avanzare istanza di applicazione del beneficio. Evidenziava che la disciplina invocata dalla CTP quale perno della propria decisione, (individuata nella L. n. 604 del 1954, che prevedeva un'apposita istanza del contribuente al fine di avvalersi delle agevolazioni per la piccola proprietà contadina) era stata sostituita dalla nuova normativa prevista dal D.L. n. 194 del 2009, convertito con L. n. 25 del 2010.
8. L'adita Commissione tributaria regionale accoglieva l'impugnazione, osservando che: - la L. n. 604 del 1954 subordinava le agevolazioni previste a favore della piccola proprietà contadina all'adempimento dell'obbligo di produzione, entro tre anni dalla registrazione dell'atto, a pena di decadenza, del certificato dell'ispettorato provinciale agrario attestante i relativi presupposti; che tale onere a carico del contribuente era venuto meno con il richiamato D.L. n. 194 del 2009; che la disciplina prevista dal citato D.L. non aveva portata retroattiva; la vicenda traslativa oggetto della controversia riguardava il trasferimento del diritto di proprietà tramite titolo giudiziale, rappresentato dalla sentenza del Tribunale di Agrigento del 2011; che il discrimen ai fini dell'individuazione della disciplina applicabile doveva individuarsi nella sentenza, che aveva "segna(to) "il concludersi della vicenda traslativa" e "l'accertamento dei requisiti" della stessa; che, pertanto, poiché la sentenza era stata emanata a seguito dell'entrata in vigore della nuova disciplina, era questa che doveva ritenersi applicabile al caso di specie (con conseguente esclusione dell'obbligo di produzione documentale da parte della contribuente); che in ogni caso, anche ove si fosse ritenuta applicabile la normativa previgente, la contribuente aveva prodotto la documentazione afferente la sussistenza dei presupposti dell'agevolazione nel corso del giudizio conclusosi con la sentenza oggetto di registrazione.
9. Avverso la sentenza proponeva ricorso per la sua cassazione l'Agenzia delle Entrate, con tre motivi, presentando successivamente memoria a sostegno delle proprie conclusioni.



10. La contribuente si costituiva con controricorso, presentando successivamente memoria a sostegno delle proprie conclusioni.
11. Veniva, pertanto, fissata l'adunanza camerale del 14.04.2026.

## DIRITTO

1. Con il primo motivo di ricorso, l'Agenzia delle Entrate deduce, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., l'omesso esame di un fatto decisivo oggetto di discussione tra le parti.

In particolare, l'ente impositore si duole del fatto che la sentenza abbia omesso di pronunciarsi in merito al presupposto ritenuto dall'Agenzia delle Entrate rilevante ai fini dell'operatività dell'esenzione, ossia l'omessa dichiarazione da parte della contribuente circa la volontà di avvalersi del beneficio. La pronuncia, invece, aveva fatto riferimento ad un presupposto diverso, ossia la omessa produzione della documentazione attestante la sussistenza dei requisiti fondanti l'agevolazione.

2. Con il secondo motivo di ricorso, l'ente impositore invoca, in relazione al parametro di cui all'art. 360, primo comma, n. 4 c.p.c., la violazione dell'art. 112 c.p.c. e dell'art. 1, comma 2, del D.Lgs. n. 546 del 1992, per avere il giudice di appello omesso di pronunciarsi in merito all'eccezione sollevata dall'amministrazione, come descritta in relazione al primo motivo.

3. Con il terzo motivo di ricorso, l'Agenzia delle Entrate invoca la violazione degli artt. 2, comma 4-bis, del D.L. n. 194 del 2009 (conv. con L. n. 25 del 2010), 10, 37 e 77 del TUR.

In particolare, l'ente impositore si duole del fatto che il giudice di appello non avesse ritenuto necessaria, ai fini del riconoscimento dell'agevolazione per la piccola proprietà contadina, la presentazione di apposita richiesta dell'agevolazione, da avanzare anche a prescindere dal fatto che l'atto da registrare fosse una sentenza - e non un contratto -, trasmesso per la registrazione dalla cancelleria, piuttosto che dal contribuente. In proposito, la ricorrente richiamava varie pronunce della giurisprudenza di legittimità, relative ai benefici c.d. "prima casa", ma applicabili, a suo parere, anche al caso di specie.

4. Il ricorso deve ritenersi fondato in relazione al terzo motivo, quale ragione "più liquida" ai fini della decisione.

4.1. Giova, ai fini della successiva disamina della questione sulla quale si incentra il ricorso dell'Agenzia delle Entrate, esaminare il quadro normativo vigente ratione temporis in materia di registrazione di atti comportanti il trasferimento di beni agricoli.

Una prima disciplina sulle agevolazioni fiscali per la piccola proprietà contadina, come illustrato negli atti di parte, era contenuta nella legge 6 agosto 1954, n. 604, successivamente, sostituita da quella prevista dal decreto-legge 30 dicembre 2009, n. 194, (convertito con la legge 26 febbraio 2010, n. 25).

In particolare, l'articolo 2, comma 4-bis del citato D.L., dispone, al fine di assicurare le agevolazioni per la piccola proprietà contadina, l'applicazione in misura agevolata delle imposte di registro, ipotecaria e catastale per gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni agricoli e loro pertinenze a favore di coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, con decorrenza dal 28.02.2010. La norma, in particolare, così dispone: "4-bis. Al fine di assicurare le agevolazioni per la piccola proprietà contadina, a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto (e fino al 31 dicembre 2010), 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), sono soggetti alle imposte di registro ed ipotecaria nella misura fissa ed all'imposta catastale nella misura dell'1 per cento. .".

Il successivo art. 1 comma 41 della legge di stabilità per il 2011 (legge 13 dicembre 2010 n. 220) ha disposto la soppressione dalla norma sopra riportata delle parole "e fino al 31 dicembre 2010", rendendo così definitivo il regime agevolativo per l'agricoltura.

4.2. A seguito di dubbi interpretativi sui rapporti tra la legge n. 604 del 1954 e la legge n. 25 del 2010, è intervenuta una risoluzione dell'Agenzia delle Entrate (n. 36/E del 17.05.2010), che ha evidenziato come la nuova normativa non possa ritenersi una proroga della precedente, bensì un'autonoma disciplina, da applicarsi agli atti stipulati (e ai trasferimenti comunque determinati) a decorrere dal 28.02.2010. In particolare, a parere dell'ente, tra le altre novità, con la nuova disciplina non è più richiesta, al fine di usufruire delle agevolazioni, la sussistenza dei requisiti previsti dalla L. n. 604 del 1954 (quali l'idoneità del fondo alla formazione e all'arrotondamento della piccola proprietà contadina, la mancata alienazione nel biennio precedente dei fondi rustici oltre un ettaro), con ciò venendo meno anche la necessità della certificazione di cui all'art. 3 della L. n. 604 cit., da parte dell'Ispettorato provinciale agrario competente, che attesti la sussistenza dei predetti requisiti.

4.3. La L. n. 25 del 2010 ha stabilito che le agevolazioni per l'agricoltura si applicano agli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti. Le agevolazioni per l'agricoltura, pertanto, trovano applicazione per tutti quegli atti che possano qualificarsi come atti traslativi a titolo oneroso.



4.4. Il confronto tra le due discipline consente di evidenziare che quella previgente prevedeva, ai fini della fruizione delle agevolazioni: - la verifica della sussistenza delle condizioni (requisiti soggettivi ed oggettivi) da parte della Regione o della Provincia su delega della prima; la presentazione, da parte del beneficiario, presso i competenti uffici della Regione o della Provincia di domanda corredata da tutta la documentazione attestante la sussistenza dei requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla legge; il rilascio, da parte della Regione o della Provincia, di una certificazione provvisoria per ottenere le agevolazioni già al momento della registrazione dell'atto traslativo; il rilascio, entro tre anni dalla data di stipula dell'atto traslativo, della certificazione definitiva da produrre all'Agenzia delle Entrate per la conferma delle agevolazioni. Pertanto, se non si disponeva già al momento della registrazione della certificazione definitiva, doveva essere consegnata la certificazione provvisoria (dovendo, in ogni caso, entro i tre anni successivi alla registrazione dell'atto, essere presentata all'Agenzia delle Entrate la certificazione definitiva attestante che la sussistenza dei requisiti dell'agevolazione fin dal momento di stipula dell'atto). In difetto della certificazione provvisoria, le imposte erano in ogni caso dovute nella misura ordinaria, nonostante fosse stata avanzata richiesta di fruizione dell'agevolazione. In ogni caso, il contribuente aveva diritto al rimborso delle maggiori imposte pagate (sempre in presenza dei requisiti per il beneficio) se entro tre anni dalla registrazione avesse presentato apposita domanda all'Agenzia delle Entrate corredata dalla certificazione definitiva attestante i presupposti di legge.

4.5. Con l'entrata in vigore della L. n. 25 del 2010, è venuto meno, come si è già detto, l'obbligo di certificazione dei presupposti soggettivi e oggettivi per la fruizione del beneficio. Di conseguenza, è coerentemente venuta meno, con l'entrata in vigore della L. n. 25 cit., la parte della procedura relativa alla presentazione delle certificazioni (provvisoria e definitiva) al fine di fruire delle agevolazioni fiscali correlate alla piccola proprietà agricola.

4.6. Al fine di fruire dell'aliquota ridotta per l'imposta di registro relativa agli atti di trasferimento a titolo oneroso riguardante i fondi rustici, dunque, vigente la legge n. 25 del 2010, non è necessario certificare la sussistenza dei relativi presupposti.

4.7. Presupposto comune, tuttavia, ad entrambe le discipline - sia quella previgente del 1954 che quella subentrante del 2010 - è in ogni caso l'onere, a carico del contribuente, di richiedere l'applicazione dell'agevolazione a prescindere dal possesso dei relativi requisiti.

Se, infatti, sono state espunte nel nuovo quadro normativo le disposizioni che prevedevano l'onere per il contribuente di produrre la documentazione attestante la sussistenza dei presupposti fondanti l'applicazione del beneficio (con la conseguenza che l'eventuale difetto degli stessi può essere oggetto di un postumo controllo dell'Agenzia delle Entrate), in ogni caso la parte deve presentare istanza ai fini della fruizione della agevolazione. In altre parole, una cosa è la certificazione relativa ai presupposti - che la nuova normativa stabilisce possano essere oggetto di mera dichiarazione del contribuente, salvo il potere di controllo postumo dell'amministrazione -, altra cosa è comunque il necessario impulso all'applicazione del beneficio, posto dalla normativa a carico, quale onere, dell'interessato.

5. Orbene, la sentenza impugnata non appare erronea in diritto nel momento in cui opina applicabile al caso di specie la normativa di cui alla L. n. 25 del 2010, ma enuncia un principio in ogni caso irrilevante ai fini della verifica della legittimità della pretesa impositiva di cui al caso di specie.

6. Non si discute, infatti, della sussistenza dei presupposti oggettivi e soggettivi in capo alla contribuente ai fini della fruizione dell'agevolazione e della necessità della produzione di apposita certificazione, bensì della subordinazione dell'applicazione dell'aliquota agevolata ad un atto di impulso - una richiesta specifica - che doveva provenire, secondo l'ente impositore, da parte contribuente fin dal momento della registrazione dell'atto.

7. La particolarità del caso di specie consiste nel fatto che l'atto traslativo della proprietà non è costituito da un contratto, bensì da un atto giudiziario, così che la richiesta di registrazione della sentenza è stata avanzata dalla cancelleria del giudice, piuttosto che dalla contribuente.

8. Si tratta, pertanto, di stabilire se l'onere di richiesta dell'agevolazione permanga e sia operativo anche nel caso in cui l'iniziativa in merito alla registrazione non sia in capo all'interessato, bensì all'amministrazione.

È, infatti, principio affermato da questa Corte in materia di agevolazioni relative all'imposta di registro che abbia quale presupposto un atto giudiziario soggetto a registrazione su iniziativa della cancelleria, che la parte espliciti l'intenzione di avvalersi del beneficio. Così, in materia di usucapione accertata tramite sentenza si è espressa Cass. n. 635/2017: "La necessità della collaborazione del contribuente per il godimento dell'agevolazione, dovuta alla formulazione delle corrispondenti

dichiarazioni, da rendersi in seno all'atto di acquisto, ha indotto questa Corte (Cass. n. 14117 del 2010; Ord. 23588 del 2011) a ritenere, in modo condivisibile, che il caso in esame costituisca un'eccezione - unitamente alle ipotesi in cui sia esplicitamente prevista la presentazione di un'istanza - al principio generale, desumibile dal D.P.R. n. 131 del 1986, art. 77, secondo cui un'agevolazione non richiesta al momento dell'imposizione non è perduta, essendo possibile, sia pur con gli ovvi limiti temporali, rimediare all'erronea imposizione (così Cass. n. 10354 del 2007 e 14117 del 2010 cit.). (Sez. 6 - 5, n. 11560 del 06/06/2016). Le prescritte manifestazioni di volontà, menzionate poc'anzi, vanno dunque rese, attenendo ai presupposti dell'agevolazione, anche quando il contribuente intenda far valere il proprio diritto all'applicazione dei relativi benefici rendendosi acquirente a titolo originario, come nel caso di usucapione; in tal caso egli dovrà provvedere



a rendere le anzidette dichiarazioni prima della registrazione del provvedimento di trasferimento (sentenza o decreto) del giudice, che costituisce l'atto al quale va riconosciuta efficacia traslativa della proprietà del bene".

Sia pur in tema di agevolazione per la prima casa, la Corte ha affermato, altresì, che "In tema di agevolazioni per l'acquisto della prima casa di abitazione, le dichiarazioni prescritte dal D.P.R. n. 131 del 1986, tariffa prima, art. 1, nota II bis, possono essere rese, laddove difetti un atto pubblico di compravendita, - come nel caso di acquisto per effetto di sentenza costitutiva (art. 2932 c.c.), - nel momento della richiesta di registrazione della sentenza e nelle forme di cui al D.P.R. n. 445 del 2000, art. 47, risultando la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà idonea a garantirne la certezza, quanto al relativo contenuto, e la riferibilità soggettiva, quanto al loro autore." (Cass., 27 febbraio 2020, n. 5349).

9. Uniformandosi questa Corte al principio appena enunciato, ritenuto condivisibile e confacente al caso di specie a prescindere dalla differente imposta oggetto della pronuncia citata, deve rilevarsi che la contribuente non ha fatto richiesta di avvalersi della agevolazione invocata.

10. Il ricorso, pertanto, deve essere accolto in relazione al terzo motivo, assorbiti gli altri, con cassazione della sentenza impugnata, e, decidendo nel merito, rigetta l'originario ricorso della contribuente, senza rinvio, non essendo necessari ulteriori accertamenti.

11. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo (per le fasi di merito con riduzione del 20% perché Agenzia delle Entrate si è costituita tramite funzionario ex art. 15, comma 2 sexies, del D.Lgs. n. 546 1992).

P.Q.M.

La Corte accoglie il terzo motivo di ricorso, assorbiti gli altri; cassa la sentenza impugnata e, decidendo la causa nel merito, rigetta l'originario ricorso della contribuente.

Condanna la controricorrente a corrispondere all'Agenzia delle Entrate le spese del giudizio a titolo di compenso, che liquida in Euro 3.000 per il giudizio di primo grado, in Euro 4.000 per il giudizio di secondo grado ed in Euro 5.500 per il giudizio di legittimità, oltre spese prenotate a debito.

*(Omissis)*

