Piccola proprietà contadina e vincolo pertinenziale: rileva la destinazione attuale del bene al momento dell'acquisto

Cass. Sez. Trib. 15 ottobre 2026, n. 26947 ord. - Di Pisa, pres.; Dell'Orfano, est. - Hortus Gymnasium Società Agricola a.r.l. (avv. Allegra) c. Agenzia delle Entrate, (Avv. gen. Stato). *(Conferma Corte giust. trib. II grado Lazio 18 marzo 2025)*

Imposte e tasse - Piccola proprietà contadina - Agevolazione *ex* art. 2, comma 4 *bis*, d.l. n. 194/2009 - Pertinenza - Fabbricato rurale - Società agricola - Destinazione attuale ed effettiva - Destinazione futura - Vincolo pertinenziale al momento dell'acquisto - Revoca dell'agevolazione.

(Omissis)

FATTO

HORTUS GYMNASIUM Società Agricola a r.l., propone ricorso, affidato ad unico motivo, per la cassazione della sentenza indicata in epigrafe, con cui la Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Lazio accoglieva parzialmente l'appello della contribuente avverso la sentenza n. 6076/2022 emessa dalla Commissione tributaria provinciale di Roma che aveva respinto il ricorso avverso avviso di liquidazione con cui l'Agenzia delle revocava l'agevolazione, di cui all'art. 2, comma 4-bis, del D.L. 194/2009, concessa alla società contribuente in relazione al trasferimento del fabbricato censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Anguillara Sabazia, ceduto in favore della medesima con atto notarile registrato in data 06.08.2018.
L'Agenzia delle entrate si è costituita al solo scopo di partecipare all'udienza di discussione.
Con decreto del 4/3/2026 questa Corte formulava proposta di definizione anticipata della controversia ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c.
Avverso tale decisione la ricorrente ha proposto opposizione, chiedendo che il ricorso venga collegialmente deciso; la trattazione è stata fissata ai sensi dell'art. 380-bis n. 1 c.p.c.
La ricorrente ha da ultimo depositato memoria difensiva.

DIRITTO

1. Preliminarmente il Collegio prende atto di quanto statuito dalla sentenza delle Sezioni Unite n. 9611/2024 in ordine all'assenza di
incompatibilità tra il deposito della proposta di definizione accelerata da parte del Presidente di sezione o del Consigliere delegato e la composizione degli stessi quali parte del Collegio o eventualmente la loro nomina quali relatori del Collegio che definisce il giudizio ai sensi dell'art. 380 bis.1 c.p.c.
2.1. Con unico motivo la ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3), c.p.c., violazione dell'art. 2, comma 4-bis, D.L. n. 194/2009, nonché degli artt. 817 e 2135 c.c. e dell'art. 9 D.L. n. 557/1993 per avere i Giudici d'appello erroneamente disconosciuto l'agevolazione di cui all'art. 2, comma 4-biS, D.L. n. 194/2009, negando la natura pertinenziale del fabbricato, acquistato dalla Società contribuente, rispetto ai terreni agricoli già di sua proprietà, sul presupposto che i terreni e il fabbricato insistono su particelle non adiacenti e che l'utilizzazione del bene ai fini agricoli sarebbe futura, in quanto collegata al progetto di riqualificazione e di cooperazione di filiera avviato nell'anno successivo all'acquisto (ottobre 2019).
2.2. Questa Corte, in difetto di una specifica disposizione tributaria, ha tratto la nozione di "pertinenza" dalla nozione generale prefigurata dall'art. 817 c.c. (cfr. Cass. nn. 13742/2019 in tema di benefici cd. prima casa, 1301/2019, 13606/2018, 15668/2017, 18470/2016, 3148/2015, 26077/2015, 4892/2014, 25170/2013, 6259/2013, 22128/2010, 25127/2009 con riguardo all'ICI, 24545/2007 con riferimento all'imposta di registro); si è, così, statuito - in aderenza ai principi espressi con riferimento all'art. 817 c.c. (cfr., ex plurimis, Cass. nn. 11970/2018, 9911/2006, 4599/2006, 9563/2005, 12983/2002, 14350/2000) - che l'effettiva e concreta destinazione della cosa al servizio ed ornamento dell'altra debba essere considerata una relazione implicante oltre che aspetti oggettivi anche aspetti soggettivi, riferibili alla volontà dell'avente diritto (così Cass., n. 4892/2014; Cass. n. 24545/2007), e, più specificamente, che l'accertamento del vincolo pertinenziale si fonda sui presupposti di cui all'art. 817 c.c., desumibili da concreti segni esteriori dimostrativi della volontà del titolare, consistenti nel fatto oggettivo che il bene sia effettivamente posto, da parte del proprietario del fabbricato principale, a servizio (o ad ornamento) del fabbricato medesimo (cfr. Cass. nn. 13742/2019, 13606/2018, 26077/2015, 25170/2013, 22128/2010, 25127/2009).
2.3. Come già affermato da questa Corte proprio con riguardo alla nozione di pertinenza ai fini dell'agevolazione riconosciuta per la piccola proprietà contadina (cfr. Cass. n. 719/2025 in motiv.), solo un bene utilizzabile può essere considerato al servizio di un'altra cosa, non certo un bene da realizzare o completare, cosicché la destinazione futura (probabile o

Copyright © - www.osservatorioagromafie.it

possibile) non può rientrare nel concetto di pertinenza.
2.4. Ciò posto, la Corte di giustizia tributaria di secondo grado ha respinto il gravame della contribuente anche affermando quanto segue: "... il vincolo di pertinenzialità deve sussistere all'atto dell'acquisto del bene "servente" e tale requisito non si rileva nella fattispecie all'esame, in cui il trasferimento dell'immobile è avvenuto nel luglio 2018 e l'accordo di cooperazione di filiera, che dovrebbe secondo l'appellante dimostrare il legame pertinenziale, è stato sottoscritto a ottobre 2019, e così pure l'avviso pubblico relativo al secondo investimento è stato emanato solo nel febbraio 2020. Pertanto, appare corretta l'affermazione dei primi giudici secondo cui l'appellante non ha fornito prova del legame pertinenziale fra il fabbricato acquistato e l'attività agricola svolta sui terreni di cui la società è già proprietaria, che dall'estratto di mappa appaiono neppure adiacenti alla particella su cui è collocato il fabbricato. Inoltre, l'avere sottoscritto la società un accordo di cooperazione di filiera per la realizzazione di un progetto di riqualificazione solo nell'ottobre 2019 dimostra che la pertinenzialità è solo futura ed era inesistente nella annualità (2018) in cui il bene è stato acquistato".
2.5. Dovendo, pertanto, attribuirsi rilievo alla destinazione attuale, concreta ed effettiva della pertinenza al servizio od ornamento della cosa principale, i Giudici di merito hanno correttamente escluso la qualificazione del bene in termini di pertinenzialità, sulla scorta di un accertamento in fatto insindacabile nella presente sede, ove congruamente motivato.
3. In conclusione il ricorso va respinto in quanto la sentenza impugnata è immune dalle censure formulate dal ricorrente.
4. Nulla sulle spese stante la mancanza di attività difensiva dell'Agenzia delle entrate.
5. Poiché il ricorso è deciso in conformità alla proposta formulata ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c., come previsto dal terzo comma, ultima parte, dello stesso art. 380 bis c.p.c., segue la condanna della ricorrente al versamento di una somma in favore della cassa delle ammende (art. 96, quarto comma, c.p.c.), liquidata come da dispositivo.
P.Q.M.
La Corte rigetta il ricorso; condanna la ricorrente al pagamento della somma di Euro 3.000,00 ai sensi dell'art. 96, quarto comma, c.p.c. alla cassa delle ammende.
Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, dà atto della sussistenza delle condizioni per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello versato per il ricorso, se dovuto.

(Omissis)

Copyright © - www.osservatorioagromafie.it