La compravendita di terreni agricoli

di Sandro Cerato

Pubblicato il 20 Marzo 2014

analisi dell'imposizione fiscale sui trasferimenti di terreni agricoli; ricordiamo che la qualifica del compratore è fondamentale per definire le imposte che gravano su tale tipo di trasferimento

L'art. 10 del DLgs. 23/2011 ha modificato, con decorrenza dall'1.1.2014, le disposizioni contenute nell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86, semplificando in modo significativo il quadro delle aliquote dell'imposta di registro applicabili ai trasferimenti immobiliari. Tale norma è stata, peraltro, ulteriormente modificata dall'art. 1 co 609 della legge di stabilità 2014, che ha introdotto un'ulteriore aliquota applicabile, in linea generale, ai trasferimenti di terreni agricoli, salvo particolari eccezioni.

In buona sostanza, quindi, dal 01.01.2014, i trasferimenti immobiliari sono soggetti, in linea di principio, all'imposta di registro con l'aliquota del 9%. A tale aliquota si aggiungono solamente l'aliquota del 2%, applicabile ai trasferimenti di immobili abitativi (esclusi quelli accatastati in categoria catastale A1, A8 e A9) in presenza delle condizioni per l'applicazione dell'agevolazione prima casa, come individuate dalla nota II-*bis* all'art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86, ovvero l'aliquota del 12%, applicabile ai trasferimenti di terreni agricoli e relative pertinenze, operati a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale. A ciò va aggiunto che, in relazione a tali trasferimenti (per i quali trova applicazione l'imposta proporzionale di registro del 2, del 9 e del 12 per cento), l'imposta dovuta non può essere inferiore ad € 1000.Tali atti, inoltre, come disposto dall'articolo 10, comma 3, del DLgs. 23/2011, e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie (c.d. principio di assorbimento) e sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di € 50.

Il quadro impositivo sopra delineato è completato, infine, da una norma abrogativa (art. 10 c. 4 del DLgs. 23/2011), che ha soppresso tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste da leggi speciali, concernenti gli atti di trasferimento immobiliare, con una sola eccezione, costituita dalle agevolazioni per la proprietà contadina, le quali continuano ad essere disciplinate dall'art. 2 co. 4-bis del DL 194/2009.

In questo contributo tratteremo il regime impositivo degli atti contenenti trasferimenti di terreni agricoli, i quali, a seguito delle predette novità, saranno assoggettati, in linea generale, alla nuova aliquota del 12%,

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

fatti salvi alcuni casi particolari (C.M. n. 2 del 21.02.2014). Ma veniamo al dunque.

In base alle nuove disposizioni introdotte dalla manovra 2014, con decorrenza 1.1.2014:

- gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni agricoli **a favore di IAP o coltivatori diretti ISCRITTI nella relativa gestione assistenziale e previdenziale**, scontano l'imposta di registro nella misura "ordinaria" del 9% (con la misura minima di € 1.000,00) e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di € 50,00 ciascuna (tali atti sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie). Al ricorrere di tale ipotesi, il carico impositivo passa dall'11% complessivo (8% a titolo di imposta di registro, 2% a titolo di imposta ipotecaria e 1% a titolo di imposta catastale) al 9%, a cui si devono aggiungere € 100 a titolo di imposte ipo-catastali (9% a titolo di imposta di registro, con un minimo di € 1.000, € 50 a titolo di imposta ipotecaria e € 50 a titolo di imposta catastale);
- gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni agricoli **a favore di IAP o coltivatori diretti, NON ISCRITTI alla relativa gestione assistenziale e previdenziale**, scontano l'imposta di registro con l'aliquota del 12% (con la misura minima di € 1.000,00). Con riferimento a tali atti sono dovute le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di € 50 cadauna, mentre vige totale esenzione dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie. In tale fattispecie il carico impositivo, passa dall'11% complessivo (8% a titolo di imposta di registro, 2% a titolo di imposta ipotecaria e 1% a titolo di imposta catastale) al 12%, a cui si devono aggiungere € 100 a titolo di imposte ipo-catastali (12% a titolo di imposta di registro, con un minimo di € 1.000, € 50 a titolo di imposta ipotecaria ed € 50 a titolo di imposta catastale);
- gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni agricoli, **a favore di soggetti DIVERSI da IAP o da coltivatori diretti iscritti nella relativa gestione assistenziale e previdenziale** (quindi TUTTI gli altri contribuenti), scontano l'imposta di registro con l'aliquota del 12% (con la misura minima di € 1.000,00) e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di € 50,00 ciascuna (tali atti sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie). Con riferimento a tali trasferimenti, il carico impositivo passa dal 18% complessivo (15% a titolo di imposta di registro, 2% a titolo di imposta ipotecaria e 1% a titolo di imposta catastale) al 12%, a cui si devono aggiungere € 100 a titolo di imposte ipo-catastali (12% a titolo di imposta di registro, con un minimo di € 1.000, € 50 a titolo di imposta ipotecaria ed € 50 a titolo di imposta catastale);
- gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni agricoli, **in presenza delle condizioni richieste per l'applicazione dell'agevolazione per la proprietà contadina** dall'art. 2 co. 4-*bis* del DL 194/2009, scontano, invece, l'imposta di registro e l'imposta catastale nella misura fissa di € 200,00 ciascuna e l'imposta ipotecaria ordinaria (1%); tali trasferimenti subiscono un incremento del carico fiscale dovuto al mero aumento delle imposte fisse, in quanto, in tal caso, l'imposta di registro e l'imposta ipotecaria si applicano nella misura fissa di € 200,00 ciascuna (per

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

un totale di € 400,00 mentre fino al 31.12.2013 trovavano applicazione nella misura di € 168,00 ciascuna, per un totale di € 336,00) e l'imposta catastale continua ad applicarsi nella misura proporzionale dell'1%. Con particolare riferimento a tale fattispecie, è bene precisare che, in caso di decadenza dalle agevolazioni per la proprietà contadina, ovvero se gli acquirenti dovessero cessare, entro 5 anni, di coltivare direttamente il fondo o lo dovessero alienare entro tale termine, si dovrebbe rideterminare – per i trasferimenti effettuati dal 01.01.2014 - l'imposta di registro nella misura del 9% qualora, alla data dell'acquisto del terreno con l'agevolazione della piccola proprietà contadina, l'acquirente disponeva dei requisiti IAP e della relativa iscrizione alla gestione previdenziale.

20 marzo 2014

Sandro Cerato

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D