

Agevolazioni fiscali per gli agricoltori

Acquisto terreni e passaggio generazionale

Notaio Paolo Tonalini

Senigallia, 19 settembre 2025

tonalini.it

Gli argomenti

- ▶ Agevolazioni fiscali per l'acquisto a titolo oneroso di fondi agricoli
- ▶ Agevolazioni fiscali per la successione o la donazione di fondi agricoli
- ▶ Esenzione fiscale per il passaggio generazionale dell'impresa agricola (individuale o societaria)

Le imposte sull'acquisto a titolo oneroso dei fondi agricoli

Le imposte ordinarie sulla compravendita di terreni agricoli

- ▶ L'imposta di registro ordinaria sull'acquisto di terreni agricoli è pari al **15% del prezzo del terreno** (con un minimo di 1.000 euro) a cui si aggiungono le **imposte ipotecarie e catastali (50 + 50 euro)**.
- ▶ L'imposta è stata aumentata dal 12% al 15% dal primo gennaio 2016. La misura dell'imposta, superiore a quella ordinaria prevista per l'acquisto di beni immobili (9%), è destinata a scoraggiare l'acquisto di terreni agricoli da parte di chi non intende dedicarsi all'agricoltura.
- ▶ Coltivatori diretti i IAP possono però applicare l'imposta di registro del **9%** se non ritengono opportuno chiedere altre agevolazioni fiscali.

Il valore normale dei terreni agricoli

- ▶ Le imposte di registro, ipotecarie e catastali da pagare per l'acquisto di terreni agricoli si applicano sul prezzo concordato tra le parti per la compravendita.
- ▶ L'amministrazione finanziaria può verificare la congruità del valore dichiarato rispetto al **valore normale** (cioè al valore di mercato) ed eventualmente accertare un maggior valore su cui applicare l'imposta.

Agevolazioni fiscali per l'acquisto a titolo oneroso di fondi agricoli

► Piccola proprietà contadina (Ppc)

- Coltivatori diretti, IAP e società agricole
- Giovani agricoltori
- Familiari dell'agricoltore
- Coadiuvanti nell'impresa agricola familiare

► Agevolazioni per i territori montani

(Le agevolazioni per il compendio unico sono state abrogate, per i trasferimenti a titolo oneroso, dal primo gennaio 2014)

Le agevolazioni fiscali per la piccola proprietà contadina (Ppc)

La piccola proprietà contadina (Ppc)

- ▶ L'agevolazione fiscale per l'acquisto di fondi agricoli ha mantenuto la storica definizione di “piccola proprietà contadina” (Ppc), ma può essere utilizzata anche per l'acquisto di **fondi agricoli di grande estensione**.
- ▶ L'agevolazione consente ai **coltivatori diretti e agli imprenditori agricoli professionali iscritti nella gestione previdenziale e assistenziale (comprese le società agricole)** di acquistare 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).
- ▶ L'atto di compravendita e le relative copie sono esenti dall'imposta di bollo (*art. 2, comma 4-bis, del DL 30 dicembre 2009, n. 194, inserito dalla legge di conversione 26 febbraio 2010 n. 25*).
- ▶ Le agevolazioni introdotte dalla **legge 26 febbraio 2010, n. 25**, sono in vigore dal 28 febbraio 2010.

Agevolazione Ppc: i terreni agricoli

- ▶ Sono ammessi a godere delle agevolazioni soltanto gli atti di acquisto a titolo oneroso di **terreni, e relative pertinenze, qualificati agricoli in base agli strumenti urbanistici vigenti.**
- ▶ L'agevolazione, dunque, non può essere richiesta per l'acquisto di terreni edificabili (o comunque non agricoli), anche se l'acquirente intende destinarli all'attività agricola.

Agevolazione Ppc: i fabbricati rurali

- ▶ La legge prevede l'applicazione dell'agevolazione per la piccola proprietà contadina agli atti di trasferimento a titolo oneroso “di terreni e relative pertinenze”, qualificati agricoli in base agli strumenti urbanistici vigenti (*art. 2, comma 4-bis, del decreto legge 30 dicembre 2009, n. 194, convertito con la legge 26 febbraio 2010, n. 25*).
- ▶ Risulta pertanto agevolabile anche il trasferimento del fabbricato, in presenza di un rapporto di pertinenzialità tra il fabbricato (bene accessorio) e il terreno agricolo (bene principale).

Agevolazione Ppc: i fabbricati rurali

- ▶ L'Agenzia delle entrate ritiene che le agevolazioni Ppc si applichino soltanto al fabbricato rurale che, oltre essere pertinenziale al terreno agricolo acquistato, è situato sul medesimo terreno (*Agenzia delle Entrate, risoluzione n. 26/E del 6 marzo 2015*).
- ▶ E' pertanto esclusa la possibilità di godere dell'agevolazione Ppc per l'acquisto di un fabbricato che, pur essendo pertinenza del terreno agricolo, risulta fisicamente separato da esso, e a maggior ragione in caso di acquisto del solo fabbricato rurale, pur se destinato al servizio del terreno agricolo adiacente, già di proprietà dell'acquirente.

La piccola proprietà contadina (Ppc)

L'agevolazione Ppc si applica a:

- ▶ **Coltivatori diretti**
- ▶ **Imprenditori agricoli professionali (IAP)**
- ▶ **Società agricole**
- ▶ **Giovani aspiranti agricoltori**
- ▶ **Familiari degli agricoltori**
- ▶ **Coadiuvanti nell'impresa agricola**

L'imprenditore agricolo professionale (IAP)

- ▶ Le agevolazioni fiscali per l'acquisto dei terreni agricoli spettano anche a chi non ha ancora ottenuto la qualifica di imprenditore agricolo professionale, purché:
 - ▶ abbia presentato la domanda all'ufficio regionale competente, che ne rilascia certificazione
 - ▶ si sia iscritto alla gestione previdenziale agricola INPS
- ▶ La qualifica deve essere ottenuta entro ventiquattro mesi, a pena di decadenza dalle agevolazioni.

L'iscrizione previdenziale e assistenziale agricola (Inps)

- ▶ L'iscrizione alla gestione previdenziale e assistenziale agricola dell'INPS è **condizione essenziale per ottenere le agevolazioni Ppc** per i coltivatori diretti, per gli imprenditori agricoli professionali e anche per chi non ha ancora ottenuto la qualifica di imprenditore agricolo professionale, ma ha soltanto presentato la domanda all'ufficio regionale competente (*art. 1, comma 5-ter, del d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99*).
- ▶ E' **fatto salvo quanto espressamente previsto per i giovani con meno 40 anni**, che possono impegnarsi a ottenere l'iscrizione INPS entro ventiquattro mesi dall'acquisto agevolato.

Agevolazioni per i giovani agricoltori

Due nuove agevolazioni fiscali per i giovani agricoltori

► **Giovani di età inferiore a 40 anni**

- *(art. 1, comma 110 ,della legge 29 dicembre 2022 n. 197)*
- Impegno a ottenere la qualifica CD o IAP
- Solo persone fisiche
- 40 anni non compiuti

► **«Impresa giovanile agricola»**

- *(legge 15 marzo 2024, n. 36, art. 7)*
- Persone fisiche e società
- Età inferiore a 41 anni (fino a 40 anni compiuti)

Ppc per i giovani sotto i 40 anni

- ▶ L'agevolazione Ppc è oggi applicabile anche alle **persone fisiche di età inferiore a quaranta anni che dichiarino di voler ottenere entro ventiquattro mesi l'iscrizione INPS** come coltivatori diretti o lap (*art. 1, comma 110 ,della legge 29 dicembre 2022 n. 197*).
- ▶ La Legge di Bilancio 2023 ha così rimosso un ostacolo che rendeva più difficile l'acquisto agevolato di terreni agricoli da parte di chi intende iniziare un'attività agricola. L'Inps, infatti, non consente l'iscrizione a chi non ha ancora iniziato l'attività.

«Impresa giovanile in agricoltura»

- ▶ Per i giovani imprenditori agricoli aventi la qualifica di **coltivatore diretto o di lap** e iscritti all'Inps, l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale sono applicate nella misura del **60 per cento di quelle ordinarie o ridotte** previste dalla legislazione vigente (*legge 15 marzo 2024, n. 36, art. 7*).
- ▶ Questa agevolazione si **cumula con la Ppc**, riducendo l'aliquota dell'imposta catastale allo **0,60%** e le imposte fisse di registro e ipotecarie a **120 euro** ciascuna.
- ▶ Senza agevolazione Ppc l'imposta di registro è ridotta al **5,4%** (con un minimo 600 euro) e le imposte fisse ipotecarie e catastali a **30 euro** ciascuna.

«Impresa giovanile in agricoltura»

La *legge 15 marzo 2024, n. 36*, definisce come "impresa giovanile agricola" o "giovane imprenditore agricolo" le imprese, in qualsiasi forma costituite, che **esercitano esclusivamente attività agricola** ai sensi dell'articolo 2135 del Codice Civile, quando:

- ▶ a) il titolare è un imprenditore agricolo di **età superiore a diciotto e inferiore a quarantuno anni compiuti**;
- ▶ b) nel caso di **società di persone e di società cooperative**, **almeno la metà dei soci** è costituita da imprenditori agricoli di età superiore a diciotto e inferiore a quarantuno anni compiuti (sono comprese le cooperative di imprenditori agricoli che utilizzano prevalentemente prodotti dei soci, ovvero forniscono prevalentemente ai soci beni e servizi diretti alla cura ed allo sviluppo del ciclo biologico)
- ▶ c) nel caso di **società di capitali**, **almeno la metà del capitale sociale** è sottoscritta da imprenditori agricoli di età superiore a diciotto e inferiore a quarantuno anni compiuti e gli **organi di amministrazione** sono composti, per almeno la metà, dai medesimi soggetti (art. 2 della legge 15 marzo 2024, n. 36).

Agevolazioni per i familiari degli agricoltori

L'agevolazione Ppc per i familiari

- La legge di stabilità per il 2016 ha disposto che: *“Le disposizioni di cui all’articolo 2, comma 4-bis, del DL 30 dicembre 2009, n. 194, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2010, n. 25, sono applicabili anche a favore del coniuge o dei parenti in linea retta, purché già proprietari di terreni agricoli e conviventi, di soggetti aventi i requisiti di cui al medesimo articolo 2, comma 4-bis.”* (art. 1, comma 907, della legge 28 dicembre 2015, n. 208)

L'agevolazione Ppc per i familiari

- ▶ L'agevolazione per la piccola proprietà contadina è stata dunque **estesa**:
 - ▶ al coniuge e ai parenti in linea retta del coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale, iscritto INPS
 - ▶ che siano convidenti con esso
 - ▶ che siano già proprietari di terreni agricoli
- ▶ **Non è richiesta la collaborazione all'impresa agricola**, quindi è ammesso a godere delle agevolazioni anche chi si dedica ad un'attività completamente estranea all'agricoltura, e indipendentemente dal reddito che ne ricava.

L'agevolazione Ppc per i familiari

- ▶ Devono comunque sussistere tutti gli altri presupposti indicati dalla legge per l'applicazione dell'agevolazione, e in particolare i presupposti oggettivi:
 - ▶ deve trattarsi di **terreni agricoli**, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, e relative pertinenze, cioè **fabbricati rurali**
 - ▶ la **proprietà** deve essere mantenuta per **almeno cinque anni** dall'atto di acquisto
 - ▶ la **coltivazione** o conduzione diretta deve proseguire per **almeno cinque anni** dall'atto di acquisto.

L'agevolazione Ppc per i familiari

- ▶ L'obbligo di **mantenere la proprietà per almeno cinque anni** è posto evidentemente a carico dell'acquirente
- ▶ Non è chiaro, invece, se l'**obbligo di coltivare i terreni per almeno cinque anni** grava sull'acquirente oppure sul familiare agricoltore
- ▶ E' però sempre possibile che i terreni acquistati siano coltivati dal **familiare agricoltore**, essendo consentito da un'altra norma di legge (*art. 11, terzo comma, del d.lgs. n. 228/2001*)

L'agevolazione Ppc per i familiari

- ▶ Non comporta la decadenza dall'agevolazione Ppc il **trasferimento o l'affitto del fondo agricolo**:
 - ▶ a favore del coniuge, di parenti entro il terzo grado o di affini entro il secondo grado
 - ▶ che esercitino l'attività di imprenditore agricolo
 - ▶ a condizione che si mantenga la destinazione agricola del fondo

(art. 11, comma 3, del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228).

Agevolazioni per i coadiuvanti degli agricoltori

L'agevolazione Ppc per i coadiuvanti

- ▶ I familiari coadiuvanti del coltivatore diretto e appartenenti al suo nucleo familiare, se sono anch'essi iscritti alla previdenza agricola come coltivatori diretti, hanno diritto alle agevolazioni fiscali previste per coltivatori diretti titolari dell'impresa agricola a cui i familiari partecipano attivamente (*articolo 1, comma 705, della legge 30 dicembre 2018, n. 145*).
- ▶ E' stato così chiarito definitivamente un dubbio che aveva portato alcuni uffici periferici dell'Agenzia delle entrate a negare l'agevolazione fiscale prevista per l'acquisto di terreni agricoli da parte dei coadiuvanti, in quanto non titolari di impresa agricola.

Agevolazioni per i territori montani

Le agevolazioni per i territori montani

- L'acquisto di fondi rustici siti in territorio montano è esente dall'imposta catastale e dall'imposta di bollo, e soggetta alle sole imposte di registro e catastali in misura fissa (200 euro) (*art. 9, secondo comma, del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 - art. 1, comma 111, della legge 29 dicembre 2022 n. 197*).

Le agevolazioni per i territori montani

L'agevolazione si applica:

- ▶ ai **coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali** iscritti all'INPS, senza più riferimento all'arrotondamento o di accorpamento della proprietà;
- ▶ a **tutti i soggetti** che, pur non essendo iscritti nella previdenza agricola, **si impegnano a coltivare o a condurre direttamente il fondo per un periodo di cinque anni**, con apposita dichiarazione contenuta nell'atto di acquisto; questi soggetti decadono dalle agevolazioni se, prima che siano trascorsi cinque anni dalla stipula degli atti di acquisto, alienano volontariamente i terreni ovvero cessano di coltivarli o di condurli direttamente;
- ▶ alle **cooperative agricole che conducono direttamente i terreni.**

Quando i terreni sono montani

- ▶ 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**.

Quando i terreni sono montani

- ▶ La Commissione Censuaria Centrale è stata soppressa, e oggi l'unico elenco a cui si può fare riferimento è quello compilato dall'Unione Nazionale Comuni Comunità Enti Montani (UNCEM) in base ai criteri dettati dalla legge 991/1952 (80% della superficie al di sopra dei 600 metri o un dislivello maggiore di 600 metri e reddito imponibile medio per ettaro inferiore a 2.400 lire)
- ▶ L'elenco è disponibile sul sito della Presidenza del Consiglio:
https://presidenza.governo.it/AmministrazioneTrasparente/Sovvenzioni/CriteriModalita/Fondo_Sviluppo_Montagne_italiane/allegato%20Avviso%20elenco%20comuni%20montani.pdf

Agevolazioni per il compendio unico

Le agevolazioni per il compendio unico

- ▶ Il trasferimento a qualsiasi titolo di terreni agricoli a coloro che si impegnino a costituire un compendio unico e a coltivarlo o a condurlo in qualità di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale per un periodo di almeno **dieci anni** dal trasferimento è **esente dall'imposta di registro, ipotecaria, catastale, di bollo e di qualsiasi altro genere** (*art. 7 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99*)
- ▶ Gli onorari notarili sono ridotti ad un sesto.

Le agevolazioni per il compendio unico

- ▶ L'agevolazione fiscale per il compendio unico è stata **abrogata per gli acquisti a titolo oneroso** dal primo gennaio 2014, *(art. 10 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, modificato dall'art. 26 del d.l. 12 settembre 2013, n. 104).*
- ▶ Oggi le agevolazioni per il compendio unico sono applicabili solo alle donazioni e alle successioni.

Le agevolazioni per il compendio unico

- ▶ Ove non diversamente disposto dalle leggi regionali, per compendio unico si intende **l'estensione di terreno necessaria al raggiungimento del livello minimo di redditività** determinato dai piani regionali di sviluppo rurale per l'erogazione del sostegno agli investimenti previsti dai Regolamenti (CE) nn. 1257 e 1260/1999, e successive modificazioni.
- ▶ Possono essere costituiti in compendio unico terreni agricoli **anche non confinanti fra loro** purché funzionali all'esercizio dell'impresa agricola.
- ▶ Al fine dell'estensione minima si può tenere conto anche dei **terreni che sono già di proprietà del beneficiario.**

Le agevolazioni per il compendio unico

- Secondo l'Agenzia delle entrate l'atto notarile di costituzione del compendio unico e del vincolo di indivisibilità deve essere **stipulato entro la data di presentazione della dichiarazione di successione e allegato alla dichiarazione stessa** (Risposta a interpello n. 396 del 23 settembre 2020)

Le agevolazioni per il compendio unico

- ▶ I terreni e le relative pertinenze, compresi i fabbricati, costituenti il compendio unico, sono considerati unità **indivisibili per dieci anni** dal momento della costituzione e durante tale periodo **non possono essere frazionati per effetto di trasferimenti a causa di morte o per atti tra vivi**.
- ▶ Il vincolo di indivisibilità deve essere espressamente **menzionato**, a cura dei notai roganti, negli atti di costituzione del compendio e **trascritto** nei pubblici registri immobiliari.
- ▶ Sono **nulli** gli atti tra vivi e le disposizioni testamentarie che hanno per effetto il frazionamento del compendio unico.

Le agevolazioni per il compendio unico

- ▶ La nullità non è prevista per la **violazione dell'obbligo di coltivare** per almeno dieci anni i terreni acquistati.
- ▶ Per chi non rispetta questo impegno, assunto nell'atto di acquisto, le conseguenze sono solo di carattere fiscale, e consistono nella **perdita delle agevolazioni**, con conseguente recupero delle imposte non pagate, oltre al pagamento degli interessi e delle sanzioni previste dalla legge.
- ▶ L'atto di **vendita** dei terreni acquistati con le agevolazioni, prima che siano passati dieci anni, è dunque **valido se ha per oggetto l'intero compendio**, perché la nullità è prevista solo per gli atti che hanno come effetto il suo frazionamento.

Le agevolazioni per il compendio unico

- ▶ Il frazionamento del compendio unico è vietato anche in seguito alla **morte di chi aveva beneficiato delle agevolazioni**.
- ▶ I terreni costituiti in compendio unico devono essere **assegnati interamente all'erede che lo richiede**, e se gli altri beni del defunto non bastano a soddisfare le ragioni degli altri eredi, chi ha avuto in assegnazione il compendio deve versare un **conguaglio** in denaro.
- ▶ Il conguaglio deve essere pagato entro due anni dall'apertura della successione, con un interesse pari al tasso legale diminuito di un punto. Il credito degli altri eredi è garantito da ipoteca iscritta a tassa fissa sui terreni caduti in successione.

Il compendio unico nei territori montani

Il compendio unico nei territori montani

- ▶ Le agevolazioni per il compendio unico erano già in precedenza previste dalla legge in relazione ai territori montani, con una disciplina sostanzialmente simile, ma con un vincolo di indivisibilità di 15 anni anziché 10 anni (*art. 5-bis della legge 31 gennaio 1994, n. 97*)
- ▶ In seguito all'introduzione del compendio unico generale, tale norma è rimasta di fatto inapplicata.

L'esenzione fiscale per il passaggio generazionale

L'esenzione fiscale per il passaggio generazionale

- ▶ Al passaggio generazionale dell'impresa agricola si applica l'esenzione fiscale prevista in via generale per il trasferimento a titolo gratuito di aziende e quote di partecipazione sociale ai discendenti e al coniuge *(art. 3 comma 4-ter del d.lgs. 346/1990, modificato dall'art. 1, comma 1, lettera d) del d.lgs. 18 settembre 2024, n. 139)*
- ▶ Nel caso dell'impresa individuale l'esenzione comprende le imposte sul trasferimento dei terreni agricoli e fabbricati rurali, se intestati al titolare dell'azienda.

L'esenzione fiscale per il passaggio generazionale

► L'esenzione fiscale si applica a:

- Successione
- Donazione
- Patto di famiglia

aventi per oggetto, in ogni caso, l'azienda agricola oppure le partecipazioni nella società agricola

L'esenzione fiscale per il passaggio generazionale

- ▶ I trasferimenti, effettuati anche tramite i patti di famiglia di cui agli articoli 768 bis e seguenti del codice civile a favore dei discendenti e del coniuge, di aziende o rami di esse, di quote sociali e di azioni non sono soggetti all'imposta di successione e donazione (*art. 3 comma 4-ter del d.lgs. 346/1990*)
- ▶ Non sono dovute nemmeno le imposte ipotecaria e catastale, ove nell'azienda siano compresi immobili (*artt. 1 comma 2 e 10 comma 3 d.lgs. 347/1990*)

L'esenzione fiscale per il passaggio generazionale

- ▶ Nel caso di **aziende** o rami di esse, l'esenzione fiscale si applica a condizione che i beneficiari **proseguano l'esercizio dell'attività d'impresa** per un periodo non inferiore a **cinque anni** dalla data del trasferimento.
- ▶ Nel caso di quote di **società di persone** (s.n.c., s.a.s. e società semplici) l'esenzione fiscale si applica a condizione che i beneficiari **detengano la titolarità delle quote** per un periodo non inferiore a **cinque anni** dalla data del trasferimento.
- ▶ Nel caso di **quote di s.r.l. e azioni**, l'esenzione fiscale si applica a condizione che i beneficiari **acquisiscano il controllo** della società (attraverso la maggioranza dei voti esercitabili nell'assemblea ordinaria) oppure **integrino un controllo già esistente**, e **detengano il controllo** per un periodo non inferiore a **cinque anni** dalla data del trasferimento.

L'esenzione fiscale per il passaggio generazionale

- Per ottenere l'applicazione dell'esenzione fiscale il beneficiario deve impegnarsi a proseguire l'esercizio dell'impresa, mantenere la titolarità delle quote di partecipazione, ovvero mantenere il controllo della società per almeno cinque anni, rendendo una **specifica dichiarazione** nell'atto di donazione, nel patto di famiglia, ovvero allegata alla dichiarazione di successione.

Criticità nel passaggio generazionale

- ▶ Nel caso delle azioni o quote di s.r.l. la necessità di acquisire o integrare il controllo della società crea problemi in presenza di più beneficiari.
- ▶ La ripartizione delle partecipazioni fra due o più eredi o donatari impedirebbe a ciascuno di essi di acquisire il controllo della società.
- ▶ E' però possibile ottenere l'agevolazione intestando il pacchetto di controllo della società in modo indiviso, nominando un rappresentante comune.

Criticità nel passaggio generazionale

- ▶ Azienda agricola concessa **in affitto a terzi** (*cfr. Consiglio Nazionale del Notariato - Studio n. 43/2007/T*)
- ▶ Terreni agricoli di proprietà del disponente ma **azienda già gestita dal beneficiario** con propria partita iva

Criticità nel passaggio generazionale

- ▶ Società proprietaria dei terreni agricoli che li concede in affitto a terzi
- ▶ Il nuovo testo dell'art.3 comma 4-ter richiede soltanto la detenzione delle partecipazioni (per le società di persone) o il mantenimento del controllo (per le società di capitali), e **non la prosecuzione dell'attività di impresa** da parte del beneficiario, né l'esercizio dell'attività di impresa della società
- ▶ Sembra dunque superata la posizione della giurisprudenza e dell'amministrazione finanziaria che escludeva dall'esenzione fiscale i trasferimenti di partecipazioni nelle **holding** e in **società di mero godimento immobiliare**

Legge 15 dicembre 1998, n. 441, art. 14

Legge 15 dicembre 1998, n. 441, art. 14

- ▶ 1. Al fine di favorire la continuità dell'impresa agricola, anche se condotta in forma di società di persone, **gli atti relativi ai beni costituenti l'azienda**, ivi compresi i fabbricati, le pertinenze, le scorte vive e morte e quant'altro strumentale all'attività aziendale oggetto di **successione o di donazione tra ascendenti e discendenti entro il terzo grado** sono esenti dall'imposta sulle successioni e donazioni, dalle imposte catastali, di bollo e dall'INVIM e soggetti alle sole imposte ipotecarie in misura fissa qualora i soggetti interessati siano:
 - ▶ a) coltivatori diretti ovvero imprenditori agricoli a titolo principale, che non hanno ancora compiuto i quaranta anni, iscritti alle relative gestioni previdenziali, o a condizione che si iscrivano entro tre anni dal trasferimento;
 - ▶ b) giovani che non hanno ancora compiuto i quaranta anni a condizione che acquisiscano la qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale entro ventiquattro mesi dal trasferimento, iscrivendosi alle relative gestioni previdenziali entro i successivi due anni.
- ▶ 2. Le agevolazioni di cui al comma 1 sono concesse a decorrere dal 1999 a condizione che i soggetti di cui al medesimo comma **si obblighino a coltivare o condurre direttamente i fondi rustici per almeno sei anni**.

Legge 15 dicembre 1998, n. 441, art. 14

- ▶ La norma è stata tradizionalmente considerata applicabile alla sola **successione o donazione dell'azienda agricola**, risultando dunque meno interessante rispetto all'esenzione prevista in via generale per il passaggio generazionale dell'azienda e delle partecipazioni sociali.
- ▶ Recentemente l'Agenzia delle entrate ha aderito a un'interpretazione più ampia, consentendo, pur in una situazione specifica, l'applicazione della norma alla **donazione di un fondo rustico** da parte del padre a favore dei figli che conducevano l'azienda mediante una società semplice agricola, a cui il fondo agricolo era concesso in affitto (*Risposta a interpello n. 671 del 6 ottobre 2021*)

Agevolazioni fiscali per gli agricoltori

Acquisto terreni e passaggio generazionale

Notaio Paolo Tonalini

Senigallia, 19 settembre 2025

tonalini.it