

Le novità in tema agricolo nella legge di bilancio 2018

di Paolo Tonalini - Notaio in Stradella

Abstract

La legge di bilancio 2018 ha esteso agli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola le norme di tutela dettate dalla legge 3 maggio 1982, n. 203 per i contratti di affitto di fondi rustici ai coltivatori diretti.

Ha inoltre previsto il nuovo istituto del contratto di affiancamento in agricoltura, al fine di favorire lo sviluppo dell'imprenditoria giovanile e agevolare il passaggio generazionale nella gestione dell'impresa agricola. Ciò ha determinato anche l'introduzione di una nuova ipotesi di prelazione agraria, che si aggiunge a quelle già previste dalla legge.

Premessa

La legge di bilancio per il 2018 (legge 27 dicembre 2017, n. 205) ha introdotto alcune novità rilevanti in materia di agricoltura.

La prima riguarda i contratti di affitto di fondi rustici, con l'estensione agli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, delle norme di tutela dettate dalla legge 3 maggio 1982, n. 203 per i coltivatori diretti.

La seconda è l'introduzione del nuovo contratto di affiancamento in agricoltura, destinato a favorire lo sviluppo dell'imprenditoria giovanile e agevolare il passaggio generazionale nella gestione dell'impresa agricola, anche con l'introduzione di una nuova ipotesi di prelazione agraria.

L'affitto di fondi rustici

La legge di bilancio 2018 ha stabilito che le norme di tutela dettate dalla legge 3 maggio 1982, n. 203 per i contratti di affitto di fondi rustici si applicano anche agli imprenditori agricoli professionali (Iap) iscritti nella previdenza agricola (art. 1, comma 515, della legge 27 dicembre 2017, n. 205).

Queste norme di tutela erano tradizionalmente riservate ai coltivatori diretti. La loro estensione agli imprenditori agricoli professionali si inserisce nell'ambito della progressiva equiparazione delle due categorie disposta dalla legge a partire dalla riforma dell'impresa agricola del 2004, che ha introdotto la figura dell'imprenditore agricolo professionale in sostituzione di quella dell'imprenditore agricolo a titolo principale, attribuendogli la possibilità di usufruire di tutte le agevolazioni fiscali che in precedenza spettavano soltanto ai coltivatori diretti. In seguito agli imprenditori agricoli professionali è stato riconosciuto anche il diritto di prelazione agraria, sia pure limitatamente a quella spettante al confinante (essendo rimasta riservata ai soli coltivatori diretti la prelazione dell'affittuario).

L'estensione agli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella gestione previdenziale agricola, delle norme di tutela previste in relazione ai contratti di affitto di fondi rustici, rappresenta un ulteriore passo fatto dal legislatore verso l'avvicinamento alla categoria dei coltivatori diretti.

Dal 1° gennaio 2018, dunque, la disciplina sull'affitto di fondi rustici dettata dalla legge 3 maggio 1982, n. 203 si applica anche agli imprenditori agricoli professionali, a condizione che essi siano iscritti nella previdenza agricola, e ciò comporta la necessità di una maggiore cautela da parte dei proprietari che contrattano con questi soggetti, poiché la legge prevede l'applicazione obbligatoria di alcune regole,

indipendentemente dalla volontà delle parti eventualmente espressa nel contratto (salvo quanto espressamente previsto per i contratti in deroga).

Ricordiamo, per esempio, che in base a queste norme la durata del contratto di affitto non può essere inferiore a quindici anni (art. 1 della legge 3 maggio 1982, n. 203), e che il contratto si rinnova tacitamente per un uguale periodo, in mancanza di disdetta comunicata da una delle parti almeno un anno prima della scadenza del contratto, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento (art. 4 della legge 3 maggio 1982, n. 203).

La scadenza del contratto coincide normalmente con il termine dell'annata agraria, fissata al 10 novembre.

I contratti agrari "ultra novennali" (cioè di durata superiore a nove anni) sono validi ed efficaci non solo tra le parti ma pure nei confronti dei terzi, anche se non sono trascritti nei registri immobiliari e persino se non sono stipulati in forma scritta, ma solo verbalmente (art. 41 della legge 3 maggio 1982, n. 203) in espressa deroga alla disciplina generale del codice civile, che richiede la trascrizione nei registri immobiliari dei contratti di locazione e affitto "ultra novennali", per la loro opponibilità ai terzi (art. 2643 c.c.).

I contratti di affitto dei fondi agricoli, dunque, pur avendo per legge una durata minima di quindici anni, non devono essere trascritti nei registri immobiliari, e ciò rende più difficile per il terzo acquirente rilevarne la presenza e conoscerne le condizioni.

Le norme dettate in tema di affitto dei fondi agricoli sono definite come inderogabili, quindi le eventuali clausole dei contratti che contrastano con esse sono nulle e vengono automaticamente sostituite dalle disposizioni di legge (art. 58 della legge 3 maggio 1982, n. 203).

Ricordiamo però che la legge stessa consente di derogare validamente a tutte le sue disposizioni se il contratto è stipulato dalle parti con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello

nazionale, cioè delle associazioni di categoria a cui sono iscritti il proprietario e l'affittuario (art. 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203).

Grazie a questa norma è dunque possibile, per esempio, stipulare contratti di affitto per una durata inferiore a quindici anni, oppure escludendo il rinnovo tacito. Oggi, peraltro, la quasi totalità dei contratti di affitto di fondi agricoli è stipulata in questo modo.

Il nuovo contratto di affiancamento in agricoltura

La legge di bilancio 2018 ha introdotto il nuovo “contratto di affiancamento in agricoltura”, al fine di favorire lo sviluppo dell'imprenditoria giovanile e agevolare il passaggio generazionale nella gestione dell'impresa agricola (art. 1, commi 119 e 120, della legge 27 dicembre 2017, n. 205).

Ricordiamo che la materia era stata oggetto di un precedente intervento legislativo (art. 6 della legge n. 154/2016), che aveva conferito una delega al Governo per introdurre nel nostro ordinamento le “società di affiancamento per le terre agricole”. La legge delega si proponeva di disciplinare le forme di affiancamento tra agricoltori ultrasessantacinquenni o pensionati e giovani non proprietari di terreni agricoli di età compresa tra i 18 ed i 40 anni, anche organizzati in forma associata, allo scopo del graduale passaggio della gestione dell'attività di impresa agricola a favore dei giovani.

La delega era rimasta inattuata da parte del Governo, ed è poi scaduta. Ora il parlamento è intervenuto nuovamente sul tema, ma con una disciplina di diretta attuazione, entrata in vigore dal primo gennaio 2018, ma valida soltanto per un triennio (2018-2020).

Le nuove norme prevedono la possibilità di stipulare un contratto di affiancamento per il triennio 2018-2020, stipulato tra giovani di età compresa tra i diciotto e i quarant'anni, anche organizzati in forma associata, che non siano titolari del diritto di proprietà o di diritti reali di godimento su terreni agricoli, con imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile o coltivatori diretti, di età superiore a sessantacinque anni o pensionati.

I requisiti sono dunque, per quanto riguarda il giovane affiancante:

- avere un'età compresa tra i diciotto e i quarant'anni;

- non essere titolare del diritto di proprietà o di diritti reali di godimento su terreni agricoli;

e per quanto riguarda il titolare dell'impresa agricola affiancato:

- avere la qualifica di imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del codice civile (la legge non fa riferimento alla figura dell'imprenditore agricolo professionale, ma solo al generico esercizio di un'impresa agricola) oppure di coltivatore diretto;

- avere un'età superiore a sessantacinque anni, oppure essere pensionato (in questo caso si ipotizza che si tratti di pensione erogata dalla gestione agricola Inps, ma la legge non lo prevede espressamente).

La legge prevede espressamente che il contratto di affiancamento possa essere stipulato anche da giovani "organizzati in forma associata", quindi potremmo ipotizzare un contratto stipulato tra una società composta da giovani aventi i requisiti previsti dalla legge (che potrebbe essere, o comunque diventare, una società agricola) e l'anziano agricoltore titolare dell'impresa. Ciò non comporta l'ingresso dell'anziano nella società formata dai giovani, perché tra questo e la società si crea soltanto un rapporto contrattuale, mentre la titolarità (e la gestione) dell'impresa agricola rimangono in capo all'anziano.

Il contratto di affiancamento comporta da una parte l'impegno dell'imprenditore agricolo o coltivatore diretto a trasferire al giovane affiancato le proprie competenze nell'ambito delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile; dall'altra parte, il giovane imprenditore agricolo si obbliga a contribuire direttamente alla gestione, anche manuale, dell'impresa, d'intesa con il titolare, e ad apportare le innovazioni tecniche e gestionali necessarie alla crescita dell'impresa.

Il contratto di affiancamento deve prevedere in ogni caso la ripartizione degli utili di impresa tra il giovane e l'imprenditore agricolo, con una percentuale minima del 30 per cento e massima del 50 per cento a favore del giovane imprenditore.

Il contratto di affiancamento appare dunque molto simile all'associazione in partecipazione, che prevede la collaborazione con il titolare dell'impresa e la

partecipazione agli utili della stessa. Si possono trovare analogie anche con la figura del coadiuvante nell'impresa familiare, ma nel caso del contratto di affiancamento non è necessario che ci sia un rapporto di parentela o affinità con il titolare dell'impresa.

Sotto il profilo fiscale, si applicano le regole relative alla conduzione associata del fondo, e il reddito agrario concorre a formare il reddito complessivo del titolare e dell'affiancante per la quota spettante a ciascuno di essi. Il possessore del terreno o l'affittuario dovrà pertanto allegare alla dichiarazione dei redditi il contratto di affiancamento (art. 33, comma 2, del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917). Nel caso in cui il contratto di affiancamento sia stipulato dal titolare dell'impresa con un parente entro il terzo grado, un affine entro il secondo grado o, eventualmente, anche con il coniuge, sarà comunque opportuno tenere conto delle regole dettate per l'impresa familiare.

La legge prevede che l'affiancamento non può avere durata superiore ai tre anni. Non è invece prevista una durata minima, dunque possiamo ipotizzare contratti di affiancamento con durata annuale, biennale o triennale.

Il contratto di affiancamento può stabilire che, al termine del contratto, il giovane agricoltore subentri nella gestione dell'azienda. Possiamo quindi ipotizzare una cessione dell'azienda dall'anziano titolare al giovane, eventualmente a condizioni predeterminate nel contratto di affiancamento, ma anche un affitto di azienda, dato che la legge parla di subentro nella gestione, e non necessariamente nella proprietà. In ogni caso, si tratta di una facoltà e non di un obbligo (contrariamente a quanto previsto dalla legge delega del 2016), quindi tutto è rimesso all'autonomia contrattuale delle parti. La logica del contratto, e la finalità espressamente enunciata dal legislatore ("agevolare il passaggio generazionale nella gestione dell'impresa agricola"), lasciano comunque ipotizzare che l'esito naturale del contratto di affiancamento sia il trasferimento dell'azienda agricola dall'anziano

titolare al giovane che, acquisita la necessaria esperienza “sul campo”, potrà proseguire autonomamente nello svolgimento dell’attività agricola.

Proprio in questa prospettiva, la legge garantisce al giovane agricoltore il diritto di prelazione per l’acquisto del fondo agricolo in caso di vendita, da parte del titolare dell’impresa, nei sei mesi successivi alla conclusione del contratto di affiancamento. Dobbiamo osservare, peraltro, che il termine di sei mesi sembra consentire una facile elusione del diritto di prelazione, rinviando la vendita a un momento successivo.

Per questo nuovo diritto di prelazione la legge richiama le modalità di cui all'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, che disciplina la prelazione del coltivatore diretto affittuario. Si applicano dunque le regole ivi previste, in relazione alle modalità di notifica, al termine per l’esercizio della prelazione e per il pagamento del prezzo, e al diritto di riscatto in caso di mancato notifica.

Si pone però il problema di disciplinare l’ipotesi del concorso tra diversi diritti di prelazione agraria. Poiché il contratto di affiancamento viene stipulato dal giovane con il soggetto che esercita l’impresa agricola, possiamo escludere la contemporanea presenza di un terzo avente la qualifica di affittuario (avente diritto a prelazione). Il concorso potrebbe pertanto aversi soltanto con il confinante coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale. In questo caso, sia l’espresso richiamo all’art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, sia la circostanza che il giovane agricoltore ha coltivato, nel corso del contratto di affiancamento, il fondo agricolo successivamente oggetto di vendita, ci portano ad affermare la prevalenza del diritto di prelazione del giovane affiancante rispetto al confinante, così come ordinariamente prevale il diritto di prelazione dell’affittuario, previsto dall’art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, rispetto a quello del confinante coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale, regolato dall’art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817.

Il contratto di affiancamento deve in ogni caso prevedere le forme di compensazione del giovane imprenditore in caso di conclusione anticipata del contratto, cioè di risoluzione o recesso prima del termine in esso previsto (che, ricordiamo, non può essere superiore a tre anni).

Per il triennio 2018-2020, i giovani che stipulano un contratto di affiancamento, hanno accesso prioritario alle agevolazioni previste dal capo III del titolo I del decreto legislativo 21 aprile 2000, n. 185 (Misure in favore dello Sviluppo dell'imprenditorialità in agricoltura e del ricambio generazionale). A tal fine, il contratto di affiancamento deve essere allegato al piano aziendale presentato all'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (ISMEA), che può prevedere un regime di miglioramenti fondiari anche in deroga alla legislazione vigente.

Ricordiamo che le agevolazioni previste dagli artt. da 9 a 10-quater del decreto legislativo 21 aprile 2000, n. 185, sono dirette a sostenere in tutto il territorio nazionale le imprese agricole a prevalente o totale partecipazione giovanile, a favorire il ricambio generazionale in agricoltura e a sostenerne lo sviluppo attraverso migliori condizioni per l'accesso al credito.

Le agevolazioni consistono nella concessione di mutui agevolati per gli investimenti, a un tasso pari a zero, della durata massima di dieci anni comprensiva del periodo di preammortamento, e di importo non superiore al 75 per cento della spesa ammissibile. Nelle regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia, può essere concesso, in alternativa ai mutui agevolati, un contributo a fondo perduto fino al 35 per cento della spesa ammissibile nonché mutui agevolati, a un tasso pari a zero, di importo non superiore al 60 per cento della spesa ammissibile. Per le iniziative nel settore della produzione agricola il mutuo agevolato ha una durata, comprensiva del periodo di preammortamento, non superiore a quindici anni.

Nel periodo di affiancamento, il giovane imprenditore è equiparato all'imprenditore agricolo professionale (art. 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99), pertanto

se si tratta di persona fisica iscritta nella gestione previdenziale e assistenziale, può beneficiare delle agevolazioni tributarie in materia di imposizione indiretta e creditizie stabilite dalla normativa vigente a favore delle persone fisiche in possesso della qualifica di coltivatore diretto.

Ai fini previdenziali, il giovane agricoltore deve essere iscritto alla gestione agricola Inps, e potrà pertanto godere dell'agevolazione, già prevista per il 2017 e rinnovata dalla legge di bilancio per il 2018, che prevede l'esonero dal versamento del 100 per cento dell'accredito contributivo presso l'assicurazione generale obbligatoria per l'invalidità, la vecchiaia e i superstiti per un periodo massimo di trentasei mesi (ferma restando l'aliquota di computo delle prestazioni pensionistiche), per i coltivatori diretti e agli imprenditori agricoli professionali, con età inferiore a quaranta anni, che si iscrivono alla previdenza agricola per la prima volta tra il primo gennaio 2018 e il 31 dicembre 2018.

Paolo Tonalini