

# Agevolazioni fiscali per l'acquisto di terreni agricoli e il passaggio generazionale

---

Notaio Paolo Tonalini

Senigallia, 19 settembre 2025 - Relazione al Convegno del Consiglio Notarile di Ancona

## 1. L'acquisto a titolo oneroso dei fondi agricoli

### 1.1 Le imposte ordinarie

In via ordinaria, l'acquisto di terreni agricoli è soggetto a imposta di registro nella misura del 15% del prezzo dichiarato, con un minimo di 1.000 euro, cui si aggiungono le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (50 euro ciascuna). Questa aliquota, superiore a quella ordinaria prevista per i beni immobili (9%), è stata introdotta per scoraggiare l'acquisto da parte di chi non intende dedicarsi all'agricoltura. Coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP) possono tuttavia applicare l'imposta di registro al 9%, salvo richiedere ulteriori agevolazioni ancora più convenienti.

### 1.2 Il valore normale

Le imposte si applicano sul prezzo dichiarato nell'atto di compravendita, e l'amministrazione finanziaria ha facoltà di verificarne la congruità rispetto al valore normale, ossia al valore di mercato, ed eventualmente accertare un maggiore imponibile.

### 1.3 La piccola proprietà contadina (PPC)

La principale agevolazione per l'acquisto di terreni agricoli è rappresentata dalla cosiddetta 'piccola proprietà contadina' (PPC). Nonostante la denominazione, questa agevolazione si applica anche a terreni di grande estensione. La PPC consente a coltivatori diretti, imprenditori agricoli professionali e società agricole di acquistare terreni pagando l'imposta catastale dell'1% sul prezzo dichiarato, mentre imposta di registro e ipotecaria si applicano in misura fissa (200 euro ciascuna). Gli atti e le relative copie sono esenti da bollo. L'attuale disciplina della 'piccola proprietà contadina' (PPC) è stata introdotta con la legge 26 febbraio 2010, n. 25.

L'agevolazione si applica esclusivamente ai terreni qualificati come agricoli secondo gli strumenti urbanistici vigenti, restando esclusi i terreni edificabili o comunque non agricoli. Possono beneficiare dell'agevolazione anche i fabbricati rurali, in presenza di un rapporto di pertinenzialità tra il fabbricato (bene accessorio) e il terreno agricolo (bene principale).

L'Agenzia delle Entrate ritiene però che l'agevolazione non spetti per fabbricati rurali separati fisicamente dal terreno agricolo, né per l'acquisto isolato del fabbricato pur se destinato al servizio di fondi già posseduti dall'acquirente (Agenzia Entrate, Ris. 26/E del 6 marzo 2015).

Attualmente possono godere delle agevolazioni per la 'piccola proprietà contadina' (PPC) coltivatori diretti, IAP, società agricole, giovani aspiranti agricoltori, familiari conviventi e coadiuvanti.

#### **1.4 Requisiti soggettivi e iscrizione INPS**

L'agevolazione spetta anche a chi non abbia ancora ottenuto formalmente la qualifica di IAP, purché abbia presentato domanda all'ufficio regionale e sia già iscritto alla gestione previdenziale agricola INPS. La qualifica IAP deve essere conseguita entro 24 mesi, pena la decadenza.

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.

#### **1.5 Agevolazioni per i giovani agricoltori**

La legge di bilancio 2023 ha previsto che la PPC si applichi anche ai giovani con meno di 40 anni che dichiarino l'intenzione di iscriversi come coltivatore diretto o IAP entro 24 mesi.

La legge 36/2024 ha inoltre introdotto ulteriori agevolazioni per l'impresa giovanile agricola, prevedendo che imposta di registro e imposte ipotecaria e catastale siano ridotte al 60% delle aliquote ordinarie o già ridotte. L'agevolazione si può cumulare con la PPC, portando così l'imposta catastale allo 0,6% e le imposte fisse a 120 euro ciascuna.[11]

#### **1.6 Agevolazioni per i familiari e i coadiuvanti**

La legge di stabilità 2016 ha esteso la PPC anche al coniuge e ai parenti in linea retta conviventi con il coltivatore diretto o IAP, purché già proprietari di terreni agricoli. Non è richiesta la collaborazione all'impresa, ed è irrilevante il reddito percepito. È necessario mantenere la proprietà e la conduzione per almeno cinque anni. [12]

L'agevolazione PPC è stata inoltre espressamente riconosciuta a favore dei familiari coadiuvanti iscritti all'INPS come coltivatori diretti, risolvendo in via normativa un contrasto interpretativo che aveva portato, in alcuni casi, l'Agenzia delle entrate a negare l'agevolazione.[13]

#### **1.7 Agevolazioni nei territori montani**

L'acquisto di fondi rustici in territori montani è esente da imposta catastale e bollo ed è soggetto alle sole imposte di registro e ipotecaria in misura fissa (200 euro). L'agevolazione spetta a CD e IAP iscritti all'INPS (senza ulteriori obblighi), ma anche a tutti i soggetti che si impegnino a coltivare il fondo per almeno cinque anni, con decadenza in caso di alienazione anticipata.

Rientrano nella nozione di 'montani' i terreni a quota superiore a 700 metri, quelli inclusi negli elenchi ufficiali UNCEM o facenti parte di comprensori di bonifica montana.[14]

## **2. Le agevolazioni per il compendio unico**

Il compendio unico è l'insieme di terreni agricoli, anche non contigui, vincolati all'indivisibilità per almeno dieci anni e funzionali al raggiungimento di un livello minimo di redditività fissato a livello regionale. Il trasferimento di tali terreni è esente da imposte di registro, ipotecaria, catastale e bollo, e gli onorari notarili sono ridotti a un sesto.[15]

Dal 2014 l'agevolazione è stata abrogata per gli acquisti a titolo oneroso e si applica solo a successioni e donazioni. L'atto costitutivo deve essere stipulato prima di presentare la dichiarazione di successione e viene trascritto nei registri immobiliari. La violazione dell'obbligo di coltivazione comporta solo decadenza fiscale, mentre è vietata la vendita frazionata dei terreni, che sarebbe dunque nulla. In caso di morte del beneficiario, il compendio deve essere assegnato a un solo erede, con obbligo di conguaglio agli altri.[16][17]

## **3. Esenzione fiscale per il passaggio generazionale**

Il trasferimento di aziende agricole o partecipazioni sociali a discendenti e coniuge è esente da imposta di successione e donazione, nonché da ipotecaria e catastale. L'esenzione si applica a successioni, donazioni e patti di famiglia, a condizione che per cinque anni il beneficiario prosegua l'attività (nel caso dell'azienda), mantenga la proprietà della quota sociale (nelle società di persone) o mantenga il controllo della società (per s.r.l. e s.p.a.). Il beneficiario deve assumere espressamente questo impegno.[18][19]

Problemi operativi sorgono nelle s.r.l. con più eredi: la suddivisione delle quote impedisce il controllo individuale. La soluzione è intestare il pacchetto di controllo in comunione, nominando un rappresentante comune. Ulteriori criticità riguardano aziende date in affitto e le società di mero godimento. Per queste ultime, possiamo tenere presente che la riforma del 2024 ha previsto che per le quote sociali è sufficiente mantenere la titolarità o il controllo della società, e non è più espressamente previsto l'obbligo di svolgere un'attività d'impresa.[20]

### **3.1 La legge 15 dicembre 1998, n. 441**

La legge 441/1998, art. 14, prevede un'ulteriore esenzione per successioni e donazioni di aziende agricole tra ascendenti e discendenti entro il terzo grado, se il beneficiario ha meno di 40 anni e assume l'obbligo di iscrizione previdenziale e di coltivazione per almeno sei anni. La norma è stata in passato poco applicata, ma l'Agenzia delle Entrate ne ha recentemente esteso la portata anche a donazioni di singoli fondi rustici.[21]

## Note a piè di pagina

- [1] Art. 1, Tariffa parte I, DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico imposta di registro).
- [2] Art. 51, DPR 131/1986, accertamento di valore.
- [3] Art. 51, DPR 131/1986, accertamento di valore.
- [4] Art. 2, comma 4-bis, DL 30 dicembre 2009, n. 194, conv. L. 26 febbraio 2010, n. 25.
- [5] Art. 2, comma 4-bis, DL 30 dicembre 2009, n. 194, conv. L. 26 febbraio 2010, n. 25.
- [6] Agenzia Entrate, Ris. 26/E del 6 marzo 2015.
- [7] Agenzia Entrate, Ris. 26/E del 6 marzo 2015.
- [8] Art. 1, comma 907, L. 28 dicembre 2015, n. 208.
- [9] Art. 1, comma 705, L. 30 dicembre 2018, n. 145.
- [10] Art. 1, comma 5-ter, D.lgs. 29 marzo 2004, n. 99.
- [11] Art. 7, L. 15 marzo 2024, n. 36.
- [12] Art. 1, comma 705, L. 30 dicembre 2018, n. 145.
- [13] Art. 1, comma 705, L. 30 dicembre 2018, n. 145.
- [14] Art. 9, DPR 29 settembre 1973, n. 601; Circ. Agenzia Entrate 44/E del 7 maggio 2001.
- [15] Art. 7, D.lgs. 29 marzo 2004, n. 99; Art. 5-bis, L. 31 gennaio 1994, n. 97.
- [16] Art. 10, D.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, modificato da art. 26, DL 12 settembre 2013, n. 104.
- [17] Art. 7, comma 6, D.lgs. 99/2004.
- [18] Art. 3, comma 4-ter, D.lgs. 31 ottobre 1990, n. 346.
- [19] Artt. 768-bis e ss. c.c.; Cass. civ., sez. V, 26 ottobre 2016, n. 21635.
- [20] Consiglio Nazionale del Notariato, Studio n. 43/2007/T.
- [21] Art. 14, L. 15 dicembre 1998, n. 441; Agenzia Entrate, Risposta interpello n. 671/2021.