

Acquisto mediante la Piccola Proprietà Contadina e successivo mutamento della destinazione urbanistica del terreno

Con la recente ordinanza n. 18975 del 10.07.2025, la Corte di Cassazione ha affrontato un caso, invero, assai peculiare. Una società agricola acquistava un terreno mediante l'agevolazione fiscale della piccola proprietà contadina, pagando così € 200,00 a titolo di imposta di registro anziché l'imposta proporzionale. Al momento dell'acquisto, il terreno era agricolo, salvo, divenire poi edificabile a destinazione produttiva, prima della scadenza del periodo vincolato di vigenza della c.d. ppc. A fronte del mutamento della destinazione urbanistica, l'Agenzia delle Entrate provvedeva al recupero della maggiore imposta di registro, oltre ad applicare sanzioni ed interessi.

Se la Commissione Tributaria Provinciale accoglieva il ricorso del contribuente, la Commissione Tributaria Regionale aderiva all'impugnazione dell'Agenzia delle Entrate, ritenendo che il mutamento della destinazione urbanistica del terreno, prima della scadenza del quinquennio, determinasse la decadenza dall'agevolazione fiscale.

Dopo aver ricostruito la normativa vigente e la sua evoluzione nel corso degli ultimi anni, la Corte di Cassazione annullava la sentenza di secondo grado, accogliendo la tesi del contribuente.

In particolare, i giudici di legittimità hanno ricordato che *“il presupposto oggettivo per il riconoscimento dell'agevolazione [della piccola proprietà contadina] è costituito dalla qualificazione del terreno come agricolo, in base agli strumenti urbanistici vigenti”*. L'aggettivo “vigente”, secondo gli Ermellini, *“deve essere inteso nel senso di strumenti urbanistici vigenti al momento della sottoscrizione del contratto”*.

Poiché *“le ipotesi di decadenza [...] sono tassative e sono riconducibili a comportamenti attivi o omissivi del soggetto beneficiario dell'agevolazione, in particolare, alienazione volontaria dei terreni ovvero cessazione della coltivazione o della diretta conduzione”*, irrilevante è il successivo mutamento dello strumento urbanistico, nel caso in cui permangano i requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti per l'accesso all'agevolazione della piccola proprietà contadina.

Si tratta di una soluzione corretta e condivisibile, non potendo l'imprenditore agricolo rispondere per scelte sopravvenute che esulano dalla sua volontà e disponibilità.