

L'acquisto di terreni agricoli perde lo sconto dal 2014

Vale per tutti la misura unica del 9% senza corsie preferenziali per coltivatori diretti e lap

Non se ne parla ancora nella misura dovuta, ma il problema è sicuramente destinato ad assumere particolare rilevanza in quanto si tratta della nuova tassazione, ai fini dell'imposta di registro, dei trasferimenti immobiliari, compresi dei terreni agricoli.

Per effetto delle modifiche recate dall'articolo 10 del Dlgs n. 23 del 2011 all'articolo 1, della tariffa, parte prima, del Dpr n. 131 del 1986 (Testo unico dell'imposta di registro), dal primo gennaio 2014 gli atti di compravendita a titolo oneroso dei beni immobili (terreni e fabbricati) saranno soggetti alle sole aliquote dell'imposta di registro del 9 e 2% e, contestualmente, cesseranno di produrre effetti tutte le disposizioni riguardanti agevolazioni o esenzioni d'imposta, previste anche da leggi speciali.

Per gli atti relativi agli acquisti di beni immobili in generale si applicherà l'aliquota nella misura unica del 9%; solo l'acquisto della prima casa scontrerà l'aliquota ridotta del 2%. Non saranno più dovute, invece, le imposte di trascrizione immobiliare (ipotecaria, catastale, bollo, tasse ipotecarie e tributi speciali), assorbite dall'imposta principale di registro.

Per l'acquisto di terreni agricoli, effettuati da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali (Iap) e destinati all'esercizio delle attività di cui all'articolo 2135 c.c., non potranno essere più invocate, quindi, le agevolazioni, attualmente in vigore (ad esempio: quelle previste dall'articolo 2, com-

ma 4-bis, della legge n. 25 del 2010 che prevede il pagamento delle imposte di registro e ipotecaria nella misura fissa di 168 euro e di quella catastale nella misura dell'1% a favore di Cd o Iap iscritti nella relativa gestione previdenziale) atteso che tali atti saranno sottoposti allo stesso trattamento tributario applicato alla compravendita degli stessi terreni da soggetti privi della qualifica professionale agricola: atti, questi ultimi, che sono assoggettati, fino al 31 dicembre 2013, all'aliquota più elevata del 15 per cento.

Se non interverranno modifiche all'articolo 10 del Dlgs n. 23 del 2010, i requisiti legati alla professionalità, al reddito e alla forza lavoro dell'acquirente non risulteranno più determinanti in quanto l'acquisto di fondi rustici rientrerà nella previsione generale della tassazione unica dei trasferimenti immobiliari con indiscutibili riflessi negativi sull'occupazione giovanile nello specifico settore agricolo.

Paradossalmente, a essere agevolati saranno, invece, gli acquisti di terreni agricoli per altre finalità. È intuitivo ritenere che la riduzione prevista di 6 punti percentuali dell'aliquota (dal 15% al 9%) rappresenterà un'opportunità e un incentivo (da non sottovalutare) per possibili operazioni speculative, finanziarie e commerciali, finalizzate all'acquisto di terreni al puro scopo di renderli successivamente edificabili: il danno che ne deriverebbe all'agricoltura, a seguito del depauperamento del patrimo-

nio fondiario sottratto alla coltivazione, sarebbe incalcolabile. E non solo, perché di riflesso, ci saranno conseguenze negative anche per quanto concerne gli interventi fondiari da parte dell'Ismea, ente che, sulla base di una espressa autorizzazione della Comunità europea, attua un regime di aiuto per l'insediamento di giovani nel settore agricolo. In sostanza, le numerose richieste di intervento in corso di istruttoria e di approvazione, sono state presentate facendo affidamento sulle ricordate agevolazioni; se le stesse non saranno mantenute, i suddetti interventi dovranno scontare la complessiva aliquota del 18%, per effetto del duplice passaggio che l'istituto attua (9% in sede di acquisto e 9% in sede di successiva rivendita). A tale ultimo riguardo, sembra opportuno rammentare che, per evitare possibili intenti speculativi, nel 1977, quando fu introdotta l'aliquota massima del 15%, riferita ai trasferimenti di terreni agricoli a favore di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale (ora Iap), il legislatore dell'epoca giustificò tale scelta ritenendo opportuno e necessario adottare misure restrittive in grado di porre «un freno alla speculazione in corso nel mercato dei terreni agricoli in funzione di speculazione edilizia o dell'investimento in beni rifugio»; il contrario di quello che la nuova tassazione lascia, invece, presagire. ●

LUIGI CENICOLA

© RIPRODUZIONE RISERVATA