

Risposta n. 396

OGGETTO: Applicazione agevolazione 'compendio unico' generale in caso di trasferimento di fondo agricolo per successione.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'interpellante, iscritto alla gestione previdenziale I.N.P.S. come coltivatore diretto, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo professionale, titolare di un'azienda agricola, fa presente di avere ereditato, per successione testamentaria dello zio, deceduto in data x, l'intera proprietà di un fondo agricolo, composto da terreni agricoli e fabbricati rurali strumentali alla coltivazione degli stessi ubicato in un Comune (y), con territorio parzialmente montano, facente parte dell'elenco dei Comuni Montani di cui alla Circolare del Ministero delle finanze n. 9/1993.

L'istante afferma che i diversi appezzamenti di terreni, da lui coltivati e condotti a titolo di affitto da svariati anni e funzionali all'esercizio dell'impresa agricola di cui è titolare, sono di superficie e qualità sufficiente per la costituzione degli stessi in '*compendio unico*'.

Premesso quanto sopra, l'istante chiede parere in merito all'applicazione dell'agevolazione '*compendio unico*' generale, prevista dall'articolo 5-*bis* del decreto

legislativo n. 228 del 2001, in relazione al passaggio di proprietà del suddetto fondo agricolo, per successione.

In particolare, l'istante chiede di conoscere entro quanto tempo dalla presentazione della dichiarazione di successione debba avvenire la stipula dell'atto di costituzione del '*compendio unico*' o se, considerato che il Comune è inserito nell'elenco dei Comuni montani, siano sufficienti le sole attestazioni rese nella dichiarazione di successione, provvedendo l'Agenzia delle entrate, con la trascrizione della dichiarazione di successione, ad apporre, per gli immobili facenti parte del '*compendio unico*' generale, il vincolo di indivisibilità previsto dalla citata norma.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene di poter richiedere nella dichiarazione di successione l'agevolazione in esame, individuata nelle istruzioni per la compilazione della '*Dichiarazione di successione e domanda di volture catastali*' con il codice '*E*', essendo in possesso dei requisiti richiesti, sia soggettivi (qualifica professionale), che oggettivi (estensione del fondo agricolo da costituire in compendio). Pertanto, propone di operare come segue:

- rendere apposita dichiarazione sostitutiva, nella dichiarazione di successione, circa il possesso dei requisiti (o allegando alla dichiarazione di successione le apposite attestazioni di possesso dei requisiti) ottenendo per detti immobili l'esenzione dall'imposta di successione, ipotecaria, catastale e di bollo;

- stipulare, entro un anno dalla data di presentazione della dichiarazione di successione, l'atto notarile di costituzione del '*compendio unico*', ai sensi dell'articolo 5-*bis* del sopra citato, con istituzione del vincolo di indivisibilità espressamente menzionato nel rogito e trascrizione dello stesso nei Pubblici Registri Immobiliari a cura del notaio rogante.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'agevolazione '*compendio unico*', in territori diversi dalle zone montane, è disciplinata dall'articolo 5-*bis* del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (*Conservazione dell'integrità aziendale*), che dispone al comma 1, «*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 dal regolamento (CE) n. 1257/1999 e dal regolamento (CE) n. 1260/1999, e successive modificazioni*».

Ai sensi del comma 2 dello stesso articolo «*Al 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 si applicano le disposizioni di cui all'articolo 5 -bis, commi 1 e 2, della legge 31 gennaio 1994, n. 97. Gli onorari notarili per gli atti suddetti sono ridotti ad un sesto*».

Pertanto, tra i requisiti prescritti dal citato comma risulta anche l'impegno a costituire un '*compendio unico*'.

Come chiarito con circolare 29 maggio 2013, n. 18/E, 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 predetto vincolo di indivisibilità deve essere espressamente menzionato, a cura dei notai roganti, negli atti di costituzione del compendio e trascritto nei pubblici registri immobiliari dai direttori degli uffici competenti. Sono nulli gli atti tra vivi e le disposizioni testamentarie che hanno per effetto il frazionamento del '*compendio unico*'. La costituzione di '*compendio unico*' può avvenire anche in riferimento a terreni agricoli e relative pertinenze già di proprietà della parte, mediante dichiarazione

unilaterale del proprietario resa innanzi al notaio nelle forme dell'atto pubblico, con dichiarazione resa dalla parte acquirente o cessionaria nell'atto di acquisto o di trasferimento.

Il mancato rispetto degli obblighi prescritti comporta l'applicazione delle imposte nella misura ordinaria, della sanzione pari al 50 per cento delle imposte dovute e il pagamento degli interessi legali.

Analoga agevolazione è quella prevista per i territori delle comunità montane dall' articolo 5-*bis* della legge 31 dicembre 1994, n. 97, i cui commi 1 e 2 regolamentano il trattamento tributario applicabile al '*compendio unico*' generale, prevedendo, in tal senso, l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, di bollo e di ogni altro genere.

Con riferimento ai quesiti posti dall'interpellante, si osserva che, per poter richiedere l'agevolazione in esame, occorre essere in possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi, indicati ai commi 1 e 2 dell'articolo 5-*bis*, del citato decreto legislativo n. 228 del 2001, fra i quali figura l'impegno del cessionario 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.

Con riferimento al termine entro il quale l'istante deve provvedere alla costituzione del compendio, si può far riferimento al comma 11-*bis* del citato articolo secondo cui «*La costituzione del compendio unico avviene con dichiarazione resa dalla parte acquirente o cessionaria nell'atto di acquisto o di trasferimento*».

Pertanto, nel caso in esame, in cui il trasferimento del terreno avviene per successione ereditaria, assume rilievo la circostanza che l'agevolazione fiscale è richiesta in sede di presentazione della dichiarazione di successione. Quindi, entro la data di presentazione della dichiarazione, il contribuente deve rappresentare la sussistenza di tutti i requisiti previsti dalle citate disposizioni per beneficiare dell'agevolazione fiscale.

Ne consegue che l'atto notarile, contenente l'impegno alla costituzione del '

compendio unico' e la menzione del vincolo di indivisibilità, deve essere stipulato entro la data di presentazione della dichiarazione di successione; tale atto, infatti, dovrà essere allegato alla dichiarazione stessa.

Pertanto, l'istante, erede del fondo agricolo, in possesso dei prescritti requisiti, al fine di avvalersi della agevolazione in esame, dovrà indicare nella dichiarazione di successione l'applicazione dell'agevolazione in argomento, indicando nella casella '*agevolazioni*' il codice '*E*', come prescritto dalle istruzioni per la compilazione della '*Dichiarazione di successione e domanda di volture catastali*'.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)