

L'affitto di una porzione del compendio unico comporta la decadenza dalle agevolazioni fiscali solo se determina la formazione di una superficie inferiore a quella minima

Cass. Sez. V Civ. 6 novembre 2019, n. 28548 - De Masi, pres.; D'Ovidio, est.; G.M. (avv. Scala) c. Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Sondrio (Avv. gen. Stato). (*Conferma Comm. trib. reg. Milano 8 luglio 2013*)

In tema di agevolazioni fiscali per le aziende agricole montane, il compendio unico costituisce l'estensione di terreno necessaria al raggiungimento di un livello minimo di redditività, idoneo a garantire l'ottimale sfruttamento del territorio e una sua apprezzabile concorrenzialità, per cui la cessione a terzi di una sua porzione prima del decorso di quindici anni dall'acquisto comporta la decadenza dai benefici di cui all'art. 5 bis della legge n. 97/1994, solo qualora abbia determinato la formazione di una superficie inferiore a quella minima stabilita dalla legge regionale o, in assenza, nazionale, atteso che il vincolo di indivisibilità inter vivos e mortis causa riguarda il compendio unico non nella sua interezza, come risultante dall'atto, ma entro i limiti previsti dalla normativa.

(*Omissis*)

FATTO

1. Con ricorso depositato nel novembre 2011, G.M. impugnava dinanzi alla Commissione tributaria provinciale di Sondrio il provvedimento di liquidazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale e di irrogazione delle sanzioni emesso dalla Agenzia delle Entrate di Sondrio - Ufficio territoriale di Morbegno - in relazione all'atto di compravendita stipulato in data 15 dicembre 2005, registrato il 10 dicembre 2005 con numero di serie (*omissis*), con il quale il ricorrente aveva acquistato un compendio unico nella Comunità Montana di Sondrio usufruendo della agevolazioni previste dalla legge n. 97 del 1994, art. 5 bis. Il provvedimento impugnato conseguiva all'accertamento, da parte dell'Ufficio, della perdita dei requisiti così come richiesti dalla normativa citata per godere delle agevolazioni ivi previste, avendo il ricorrente affittato a terzi i fondi acquistati e cessato l'attività di imprenditore agricolo in data 25 giugno 2008.
2. La Commissione tributaria provinciale di Sondrio, con sentenza n. 18 marzo 2012 accoglieva il ricorso e compensava le spese del giudizio, ritenendo che il G. non avesse contravvenuto al dettato della legge n. 94 del 1997, art. 5 bis, che non vieta espressamente l'affitto anche di parte degli immobili acquisiti, purché rimangano nello stesso compendio unico, e che in ogni caso il ricorrente non era venuto meno alla coltivazione diretta dei fondi, essendosi posto alle dipendenze della moglie, coadiuvandone l'attività come coltivatore diretto.
3. Avverso tale sentenza proponeva appello l'Agenzia delle Entrate insistendo per la legittimità del provvedimento impugnato.
4. La Commissione tributaria regionale di Milano, con sentenza n. 109/05/13, depositata l'8 luglio 2013 e non notificata, accoglieva l'appello e compensava le spese processuali, osservando che il G., oltre a stipulare un contratto di affitto con la moglie, aveva stipulato un altro contratto di affitto con un terzo, facendo venir meno anche il requisito oggettivo, ossia quello di mantenere unito il compendio.
5. Avverso tale sentenza il contribuente ha proposto ricorso per cassazione affidato a tre motivi. Resiste con controricorso l'Agenzia delle Entrate.

DIRITTO

1. Con il primo motivo di ricorso è prospettata la «violazione e falsa applicazione della l. 31 gennaio 1994, n. 97, art. 5 bis circa la carenza del requisito soggettivo in capo al ricorrente (*ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3*)». Nell'illustrazione del motivo si censura la sentenza impugnata per non aver tenuto conto della sussistenza del requisito soggettivo in capo al ricorrente, il quale dopo aver rivestito nel periodo dal 2005 al 2008 la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, successivamente aveva acquistato quella di coltivatore diretto e coadiutore agricolo nell'Azienda Agricola Fallini, come da documentazione prodotta in primo e secondo grado, e per non avere quindi considerato che l'art. 5 bis citato spiega i suoi effetti anche nei confronti dei coltivatori diretti e non solo nei confronti degli imprenditori agricoli.
 - 1.1. Il motivo è assorbito dal rigetto del successivo terzo motivo, relativo all'insussistenza del requisito oggettivo, dal quale deriva la perdita del beneficio anche qualora potesse riconoscersi sussistente il requisito soggettivo, il cui accertamento, comunque, costituisce una indagine di fatto non censurabile in sede di legittimità, se non nei ristretti limiti di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, nella specie neppure prospettati.
2. Con il secondo motivo di ricorso è dedotta la «violazione e falsa applicazione degli artt. 1321-1322 e 1324 c.c. in relazione al documento n. 9 (fascicolo aziendale del coltivatore diretto sig. C.M.) allegato all'atto di controdeduzioni del sig. G.M. in grado di appello».

Deduce il ricorrente che i giudici di secondo grado avrebbero erroneamente vagliato la documentazione indicata nell'intitolazione del motivo, interpretando tale documento come un vero e proprio contratto, *ex art.* 1321 c.c. e ss. c.c., anziché come una registrazione unilaterale di contratto di affitto di fondi rustici, priva di valenza probatoria. Invero, sostiene il ricorrente, non sussisteva alcun contratto stipulato con il signor C.M., il quale avrebbe dichiarato unilateralmente di essere conduttore di alcuni fondi del sig. G.

2.2. Il motivo è inammissibile.

In primo luogo si rileva che, pur essendo stato prodotto in questa sede il documento di cui si lamenta l'erronea interpretazione (costituito dal fascicolo aziendale di C.M., di cui all'allegato n. 5), tale documento non è stato né trascritto né riassunto nel ricorso.

Ne deriva l'inammissibilità del motivo in applicazione del principio, cui il Collegio intende dare continuità, secondo il quale il ricorrente per cassazione, ove intenda dolersi dell'omessa od erronea valutazione di un documento da parte del giudice di merito, ha il duplice onere - imposto dall'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6) - di produrlo agli atti (indicando esattamente nel ricorso in quale fase processuale ed in quale fascicolo di parte si trovi il documento in questione) e di indicarne il contenuto (trascrivendolo o riassumendolo nel ricorso): la violazione anche di uno soltanto di tali oneri rende il ricorso inammissibile (Cass. Sez. VI-III 28 settembre 2016, n. 19048, rv. 642.130-01; v. anche Cass. Sez. Lav. 7 febbraio 2011, n. 2966, rv. 616.097-01; Cass. Sez. III 3 luglio 2009, n. 15268, rv. 609.583-01).

In secondo luogo, il ricorrente censura la sentenza impugnata con riferimento alla valutazione probatoria della registrazione unilaterale di un contratto di affitto di fondi rustici, effettuata da tale C.M. quale conduttore di alcuni fondi dell'odierno ricorrente, asserendo che tale documento sarebbe stato erroneamente interpretato "come un vero e proprio contratto *ex art.* 1321 c.c. e ss.».

In proposito va osservato che nella specie il ricorrente non ha indicato alcuna specifica violazione dei canoni legali d'interpretazione contrattuale di cui all'art. 1362 c.c. e s.s. c.c., né ha censurato la sentenza impugnata per un vizio motivazionale *ex art.* 360 c.p.c., comma 1, n. 5, con conseguente inammissibilità del motivo in applicazione del principio secondo il quale l'interpretazione del contratto, traducendosi in una operazione di accertamento della volontà dei contraenti, si risolve in una indagine di fatto riservata al giudice di merito, censurabile in cassazione, oltre che per violazione delle regole ermeneutiche, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per inadeguatezza della motivazione, *ex art.* 360 c.p.c., comma 1, n. 5, nella formulazione antecedente alla novella di cui al d.l. n. 83 del 2012, oppure - nel vigore del novellato testo di detta norma, nella specie applicabile *ratione temporis* - nella ipotesi di omesso esame di un fatto decisivo e oggetto di discussione tra le parti (Cass. Sez. III 14 luglio 2016, n. 14355, rv. 640.551-01; Cass. Sez. I 15 novembre 2017, n. 27136, rv. 646.063-01).

3. Con il terzo motivo di ricorso si denuncia la «violazione e falsa applicazione della l. 31 gennaio 1994, n. 97, art. 5 *bis* circa la carenza del requisito oggettivo di mantenere unito il compendio formatosi con il terreno acquistato (*ex art.* 360 c.p.c., comma 1, n. 3)».

Sostiene in proposito il ricorrente che, contrariamente a quanto ritenuto dalla C.T.R. e come invece sostenuto dalla sentenza di prime cure, il regime di affitto sia totalmente compatibile con la disciplina prevista dalla legge n. 97 del 1994, art. 5 *bis*, la quale non vieta al proprietario del fondo agricolo acquistato con lo sgravio fiscale ivi previsto di affittare a terzi parte del medesimo mantenendone l'esclusiva proprietà e la destinazione, come avvenuto nel caso di specie.

3.1. Il motivo è infondato.

Ai sensi della legge n. 97 del 1994, art. 5 *bis*, comma 1, «nei territori delle comunità montane, il trasferimento a qualsiasi titolo di terreni agricoli a coltivatori diretti e ad imprenditori agricoli a titolo principale che si impegnano a costituire un compendio unico e a coltivarlo o a condurlo per un periodo di almeno dieci anni dal trasferimento è esente da imposta di registro, ipotecaria, catastale, di bollo e di ogni altro genere. I terreni e le relative pertinenze, compresi i fabbricati, costituiti in compendio unico ed entro i limiti della superficie minima indivisibile di cui al comma 6, sono considerati unità indivisibili per quindici anni dal momento dell'acquisto e per questi anni non possono essere frazionati per effetto di trasferimenti a causa di morte o per atti tra vivi...».

Invero, il divieto di trasferimento a terzi di cui parla la norma citata va inteso siccome riferito anche ad eventuali contratti di affitto in tutti i casi in cui la porzione affittata intacchi la superficie minima indivisibile: nella specie, il ricorrente non ha neppure dedotto che l'affitto a terzi abbia riguardato solo una porzione inferiore a detta superficie minima, sicché deve ritenersi che tale requisito oggettivo sia venuto meno.

Del resto, l'accertamento di fatto compiuto sul punto dalla C.T.R. ha evidenziato che l'intero terreno dell'odierno ricorrente è stato concesso in affitto a terzi, e dunque frazionato.

Correttamente pertanto la sentenza impugnata ha ritenuto essere venuto meno il requisito oggettivo poiché «risulta che il sig. G. oltre a stipulare un contratto di affitto con la moglie ed il sig. F., ha stipulato un altro contratto di affitto con il sig. C.M. facendo venir meno anche il requisito oggettivo, quello di mantenere unito il compendio».

Come chiarito da questa Corte, infatti, «in tema di agevolazioni fiscali per le aziende agricole montane, il compendio unico costituisce l'estensione di terreno necessaria al raggiungimento di un livello minimo di redditività, idoneo a garantire l'ottimale sfruttamento del territorio e una sua apprezzabile concorrenzialità, sicché la cessione a terzi (nella specie affitto verbale al padre del contribuente) di una sua porzione prima del decorso di quindici anni dall'acquisto comporta la decadenza dai benefici di cui alla legge n. 97 del 1994, art. 5 *bis*, introdotti dalla legge n. 448 del 2001 e consistenti nell'esonerazione dall'imposta di registro,

ipotecaria e catastale, solo qualora abbia determinato la formazione di una superficie inferiore a quella minima stabilita dalla legge regionale o, in assenza, nazionale, atteso che il vincolo di indivisibilità “*inter vivos*” e “*mortis causa*” riguarda il compendio unico non nella sua interezza, come risultante dall’atto, ma entro i limiti previsti dalla normativa» (Cass. Sez. V 26 ottobre 2016, n. 21617, rv. 641.555-01).

4. In definitiva, il ricorso deve essere rigettato. Le spese del grado seguono la soccombenza.

Poiché il presente ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto, ai sensi del d.p.r. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 *quater*, della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente principale, dell’ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma dello stesso art. 13, comma 1 *bis*.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

(*Omissis*)

L'affitto di una porzione del compendio unico comporta la decadenza dalle agevolazioni fiscali solo se determina la formazione di una superficie inferiore a quella minima

Il compendio unico è definito come l'estensione di terreno necessaria a raggiungere il livello minimo di redditività previsto dai piani regionali di sviluppo rurale per l'erogazione del sostegno agli investimenti previsti dai regolamenti dell'Unione europea n. 1257 e n. 1260 del 1999, ma le singole Regioni possono stabilire una diversa definizione di compendio unico. La legge prevede espressamente che i terreni agricoli costituiti in compendio unico possono essere anche non confinanti, purché siano funzionali all'esercizio dell'impresa agricola.

Questa agevolazione era stata introdotta dalla legge di riforma dell'impresa agricola. A tal scopo, l'art. 5 *bis* della legge n. 97/1994 prevedeva l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, di bollo e di ogni altro genere per i trasferimenti a qualsiasi titolo di terreni agricoli, situati nei territori delle comunità montane, effettuati a favore di coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale (IATP) che si impegnavano a costituire un compendio unico e a coltivarlo o a condurlo per un periodo di almeno dieci anni dal trasferimento. L'esenzione era estesa alle relative pertinenze, costituite dai fabbricati rurali. I suddetti immobili, costituiti in compendio unico ed entro i limiti della superficie minima indivisibile, erano considerati unità indivisibili per quindici anni dal momento dell'acquisto e per questi anni non potevano essere frazionati per effetto di trasferimenti a causa di morte o per atti tra vivi.

A fronte, quindi, di un regime fiscale di particolare favore, era prevista la nullità di tutti gli atti tra vivi e delle disposizioni testamentarie comportanti il disgregamento del compendio unico.

Con il d.lgs. n. 99/2004, che ha introdotto la figura dell'imprenditore agricolo professionale (IAP) in sostituzione dell'imprenditore agricolo a titolo principale (IATP), è stata delineata la figura del compendio unico, inteso quale «minima unità colturale»; concetto che lo stesso provvedimento (art. 7) ha, quindi, ribadito inserendo l'art. 5 *bis* nel d.lgs. n. 228/2001, con il quale è stata estesa a tutto il territorio nazionale l'applicazione dell'agevolazione prevista dalla legge n. 97/1994, pur con qualche problema connesso alla genericità dei riferimenti della norma stessa.

La normativa citata espleta ancora i suoi effetti in relazione ai trasferimenti del «compendio unico» che avvengono per successione o donazione¹, ma non più per quelli effettuati tra vivi e soggetti, quindi, all'imposta di registro. A tal fine va detto che con la riformulazione dell'art. 1, Tariffa, parte I, del d.p.r. n. 131/1986 (Testo unico imposta di registro - T.U.R.), operata dall'art. 10, comma 4, del d.lgs. n. 23/2011², il regime impositivo degli atti, a titolo oneroso, traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari, è stato oggetto di rilevanti modifiche così come chiarito dalla stessa Amministrazione finanziaria³. Tale operazione ha, infatti, comportato una revisione delle aliquote dell'imposta di registro.

Contestualmente sono state soppresse tutte le esenzioni e agevolazioni tributarie, anche se previste da leggi speciali, relative ad atti riconducibili nell'ambito applicativo del menzionato articolo. Sono state, invece, confermate le altre agevolazioni tributarie riferite ad atti diversi da quelli traslativi della proprietà di beni immobili in genere o traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi.

¹ Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27 dicembre 2016, sono state impartite le istruzioni per la compilazione della dichiarazione di successione con modalità telematiche, ribadendo che in materia di compendio unico i relativi trasferimenti sono esenti dall'imposta di successione, ipotecaria, catastale e di bollo.

² Come modificato dall'art. 26 del d.l. n. 104/2013.

³ Agenzia delle Entrate, circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014.

Pertanto, a decorrere dal 1° gennaio 2014, non trovano più riscontro quelle disposizioni di favore che prevedevano, per i trasferimenti immobiliari tra vivi, misure agevolate dell'imposta di registro mediante riduzioni di aliquote, applicazione di imposte fisse o esenzioni d'imposta; i suddetti trasferimenti scontano, dunque, l'imposta proporzionale di registro e sono soggetti alle aliquote nella misura del 2, 9 o 15 per cento.

Anche il comparto agricolo è stato interessato da questa rivoluzione per cui sono venute meno quelle particolari disposizioni di favore, contenute in leggi speciali, connesse al trasferimento di fondi rustici ed annessi fabbricati, come si vedrà in seguito. Questa revisione ha riguardato anche le «esenzioni d'imposta» inerenti al trasferimento a qualsiasi titolo, nei territori delle comunità montane, di terreni agricoli a coltivatori diretti e ad imprenditori agricoli a titolo principale che si impegnavano a costituire un compendio unico e a coltivarlo o a condurlo per un periodo di almeno dieci anni.

A rimanere in vita è stata la normativa in materia di piccola proprietà contadina⁴, disciplinata dalla legge n. 25/2010, unitamente all'art. 9, comma 2 del d.p.r. n. 601/1973, il quale in un primo momento aveva subito la stessa sorte degli altri provvedimenti soppressi ma che in seguito, per effetto dell'art. 1, comma 47, della legge n. 232/2016 (legge di bilancio 2017)⁵, è stato ripristinato garantendo così il permanere dei benefici fiscali previsti per i trasferimenti di fondi rustici, situati nei territori montani, finalizzati all'arrotondamento della piccola proprietà contadina.

Di conseguenza, l'acquisto agevolato di terreni agricoli attualmente avviene, ricorrendone i requisiti soggettivi ed oggettivi, solo nei modi e nelle forme richiesti dalle relative norme in materia di piccola proprietà contadina e per l'acquisto di fondi rustici in territori montani; diversamente si applicano le aliquote dell'imposta di registro in misura proporzionale. Le agevolazioni riguardanti, invece, l'acquisto di terreni agricoli destinati alla costituzione di un «compendio unico», previste rispettivamente dall'art. 5 *bis* della legge n. 97/1994 (compendio unico nei territori delle comunità montane) e dall'art. 5 *bis* del d.lgs. n. 228/2001 (compendio unico in territori diversi dalle zone montane) non sono più conseguibili se non, per quanto già detto, ai fini successori.

Sulla specifica materia sia la prassi ministeriale che la giurisprudenza si sono espresse intervenendo su particolari aspetti. L'Amministrazione finanziaria⁶, ad esempio, a seguito di una richiesta di chiarimento da parte di un imprenditore agricolo professionale, che intendeva acquistare un terreno agricolo, confinante con quello già di sua proprietà, al fine di costituire un compendio unico, ha fatto presente che il contratto preliminare stipulato dall'interessato non poteva usufruire delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 5 *bis* del d.lgs. n. 228/2001 poiché il contratto preliminare non produce effetti traslativi ma solo effetti obbligatori.

Dal canto suo, la Cassazione ha affermato che si ha decadenza parziale e non integrale dall'agevolazione prevista per l'acquisto, da parte di coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale (ora IAP), di fondi rustici in zona montana al fine della realizzazione di un compendio unico, fintantoché il soggetto acquirente mantiene comunque la conduzione di un appezzamento di terra qualificabile come compendio unico⁷.

Relativamente al conseguimento del beneficio e alle modalità richieste dalla normativa di riferimento, la stessa Corte ha fatto presente, in altra circostanza, che se al momento dell'acquisto è sufficiente l'assunzione dell'impegno a costituire il compendio e non occorre la qualifica soggettiva (CD o IAP) è tuttavia necessario che quest'ultima intervenga in tempo certo, atteso che l'art. 1, comma 5 del d.lgs. n. 99/2004 statuisce che chi non è IAP può godere del relativo trattamento fiscale agevolato a condizione che abbia presentato l'apposita istanza di riconoscimento della predetta qualifica nonché si sia iscritto nella relativa

⁴ Art. 1, comma 608, legge n. 147/2013.

⁵ All'art. 10, comma 4, del d.lgs. n. 23/2014 sono state aggiunte, in fine, le seguenti parole: «e delle disposizioni di cui all'art. 9, comma 2, del d.p.r. 29 settembre 1973, n. 601».

⁶ Agenzia delle Entrate, risoluzione n. 407/E del 30 ottobre 2008.

⁷ Cass. Sez. V Civ. 5 ottobre 2016, n. 21608, in <https://dejure.it>.

gestione previdenziale, decadendo dagli eventuali benefici ottenuti se entro ventiquattro mesi dalla presentazione della istanza non risulti in possesso dei requisiti di IAP.

Per i giudici di legittimità la *ratio legis* di promozione del compendio unico, quale fattore di redditività dell'azienda agraria, sarebbe vanificata qualora il beneficio potesse permanere *sine die* in capo al soggetto privo della necessaria qualifica, sicché l'istanza di riconoscimento di tale qualifica deve essere contestuale all'atto di acquisto fondiario, al fine di far decorrere il termine biennale di accertamento⁸.

Sempre la Suprema Corte ha poi affermato che «In tema di agevolazioni tributarie, il beneficio previsto per gli acquirenti di terreni agricoli dall'art. 5 *bis*, comma 2, del d.lgs. n. 228 del 2001, è condizionato, a pena di decadenza, non solo all'impegno del richiedente di costituire un unico compendio immobiliare e di coltivarlo e condurlo per un periodo di almeno dieci anni dal trasferimento, ma anche alla sussistenza in capo allo stesso del requisito soggettivo di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo sin dal momento del rogito, atteso che, diversamente, le evasioni di imposta sarebbero favorite dal procrastinarsi *sine die* del termine per l'acquisizione della capacità professionale idonea ad assicurare al bene un'adeguata produttività, che costituisce *ratio* dell'agevolazione, la cui portata, considerata la natura della norma, è di stretta interpretazione»⁹.

Il tema è stato oggetto di nuovo esame da parte della Corte di legittimità la quale, con la sentenza n. 28548 del 6 novembre 2019 in epigrafe, è intervenuta su di una controversia fra l'Agenzia delle Entrate ed un contribuente il quale aveva acquistato (anno 2005) un compendio unico nella Comunità montana di un Comune usufruendo delle agevolazioni previste dall'art 5 *bis* della legge n. 97/1994. Nei fatti, l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, ritenendo che fosse decaduto da tali benefici, notificava un avviso di liquidazione per il recupero delle imposte di registro, ipotecaria e catastale non versate irrogando le rispettive sanzioni; il provvedimento faceva seguito all'accertamento, da parte dell'ufficio medesimo, della perdita non solo della qualifica di imprenditore agricolo (attività cessata nell'anno 2008) ma anche del requisito oggettivo (richiesto dalla norma di riferimento) avendo constatato che l'interessato, oltre ad aver stipulato un contratto di affitto con il proprio coniuge, aveva posto in essere ulteriori contratti di affitto con soggetti terzi per cui non aveva provveduto a mantenere unito il compendio.

Si deve, quindi, presumere (poiché non è dato di conoscere) che l'ufficio abbia liquidato l'imposta proporzionale di registro con l'aliquota dell'8 per cento, vigente all'epoca dell'atto, e le imposte ipocatastali nella misura complessiva del 3 per cento.

La Commissione tributaria provinciale accoglieva il ricorso del contribuente ritenendo che il medesimo non avesse contravvenuto al dettato della norma citata la quale «non vieta espressamente l'affitto» anche di parte degli immobili acquisiti, purché rimangano nello stesso compendio unico, e che in ogni caso il ricorrente non era venuto meno alla coltivazione diretta dei fondi, essendosi posto alle dipendenze della moglie, coadiuvandone l'attività come coltivatore diretto.

L'appello dell'Agenzia delle Entrate era ritenuto meritevole di considerazione dalla C.T.R. in quanto gli atti stipulati sia con la moglie che con altri soggetti vanificavano di fatto la permanenza del requisito oggettivo, in quanto questo aveva comportato la frammentazione del compendio.

Nel ricorso per cassazione il titolare contestava la sentenza dei giudici di secondo grado in quanto:

- non avevano tenuto conto della sussistenza del requisito soggettivo. Costui, dopo aver rivestito nel periodo dal 2005 al 2008 la qualifica di IATP (imprenditore agricolo a titolo principale), aveva successivamente acquisito quella di coltivatore diretto e coadiutore agricolo dell'azienda agricola della moglie;
- non avevano considerato che l'art. 5 *bis* citato spiega i suoi effetti anche nei confronti dei coltivatori diretti e non solo nei confronti degli imprenditori agricoli;
- avevano erroneamente vagliato la documentazione prodotta interpretando come un vero e proprio contratto (*ex art. 1321 c.c. e ss.*) quella che, invece, era la registrazione unilaterale di un contratto di affitto

⁸ Cass. Sez. V Civ. 19 aprile 2017, n. 9843, in *Giust. civ. Mass.*, 2017.

⁹ Cass. Sez. V Civ. 18 dicembre 2019, n. 33566, in <https://dejure.it>; Cass. Sez. V Civ. 9 aprile 2018 n. 8618, in *Giust. civ. Mass.*, 2018.

di fondi rustici, priva di valenza probatoria; invero, per il ricorrente, non sussisteva alcun contratto stipulato con un soggetto terzo che aveva dichiarato unilateralmente di essere solamente un conduttore di alcuni fondi dello stesso ricorrente.

Quest'ultima contestazione era ritenuta inammissibile dalla Corte poiché l'atto non era stato né trascritto né riassunto. Fra l'altro l'interessato non aveva indicato nemmeno i motivi in base ai quali il contratto era stato interpretato dalla C.T.R. come un vero e proprio contratto di affitto; interpretazione che, traducendosi in una operazione di accertamento della volontà dei contraenti, si risolve in una indagine di fatto riservata al giudice di merito.

La Cassazione, soffermandosi sulla «presunta» compatibilità del regime dell'affitto con quanto previsto dall'art. 5 *bis* della legge n. 97/1994, non ha potuto fare altro che rilevare come il divieto di trasferimento a terzi, di cui parla la norma citata, riguarda anche gli eventuali «contratti di affitto» allorché la porzione affittata intacchi la superficie minima indivisibile: nella caso di specie, il ricorrente non aveva neppure dedotto che l'affitto al terzo soggetto aveva riguardato solo una porzione inferiore a detta superficie minima, per cui doveva ritenersi che tale requisito oggettivo era venuto meno. A suffragare tale deduzione risultava che dall'accertamento di fatto compiuto dalla C.T.R. era emerso, infatti, che l'intero terreno del ricorrente era stato concesso in affitto a terzi per cui il compendio risultava «dottizzato».

Conseguentemente per la C.T.R. erano venute meno le condizioni (sia soggettive che oggettive) che giustificavano la permanenza delle agevolazioni. Come chiarito dalla stessa Corte, infatti, «in tema di agevolazioni fiscali per le aziende agricole montane, il compendio unico costituisce l'estensione di terreno necessaria al raggiungimento di un livello minimo di redditività, idoneo a garantire l'ottimale sfruttamento del territorio e una sua apprezzabile concorrenzialità, sicché la cessione a terzi (nella specie affitto verbale al padre del contribuente) di una sua porzione prima del decorso di quindici anni dall'acquisto comporta la decadenza dai benefici di cui alla legge n. 97 del 1994, art. 5 *bis*, introdotti dalla legge n. 448 del 2001 e consistenti nell'esonero dall'imposta di registro, ipotecaria e catastale, solo qualora abbia determinato la formazione di una superficie inferiore a quella minima stabilita dalla legge regionale o, in assenza, nazionale, atteso che il vincolo di indivisibilità “*inter vivos*” e “*mortis causa*” riguarda il compendio unico non nella sua interezza, come risultante dall'atto, ma entro i limiti previsti dalla normativa».

Il ricorso era, quindi, rigettato.

Luigi Cenicola