# DAGLI ASPETTI CIVILISTICI AGLI ASPETTI FISCALI

# PANORAMICA

**Atti traslativi a titolo oneroso**

**(...e conferimenti)**

**Patti di famiglia**

# ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROSO

**Art.2, comma 3, lett.c), d.P.R.633/1972**
**(Non sono considerate cessioni di beni: c) le cessioni che hanno per oggetto terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni)**

**Art.40 d.P.R.131/1986**
**(c.d. principio di alternatività IVA/registro)**

# ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROSO

## TASSAZIONE ORDINARIA

Art.1, tariffa, parte prima, allegata al d.P.R.131/1986

imposta di registro: 15%

imposta ipotecaria: euro 50

imposta catastale: euro 50

Art.43, comma 1, lett.a), d.P.R.131/1986 (La base imponibile è costituita: a) dal valore del bene o del diritto)

# ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROSO

## PICCOLA PROPRIETA' CONTADINA (P.P.C.)

Art.2, comma 4*bis*, d.l.194/2009
(c.d. piccola proprietà contadina)
imposta di registro: euro 200
imposta ipotecaria: euro 200
imposta catastale: 1%
imposta di bollo: esente (art.21, tabella allegata al d.P.R.642/1972)
tassa ipotecaria: euro 90

Art.43, comma 1, lett.a), d.P.R.131/1986
(La base imponibile è costituita: a) dal valore del bene o del diritto)

# ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROSO

## P.P.C. - REQUISITI SOGGETTIVI

**Requisiti soggettivi:**

- **coltivatore diretto, imprenditore agricolo professionale (IAP) e proprietario di maso chiuso;**
- **coniuge e parenti in linea retta, purché conviventi e già proprietari di terreni agricoli;**
- **c.d. aspirante coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale (IAP);**
- **società coltivatrice diretta o imprenditore agricolo professionale.**

# ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROSO

## P.P.C. - REQUISITI SOGGETTIVI - C.D. ASPIRANTE

**Persona fisica di età inferiore a quranta anni che dichiari, nell'atto di trasferimento, di voler conseguire la qualifica di coltivatore diretto o IAP entro ventiquattro mesi**

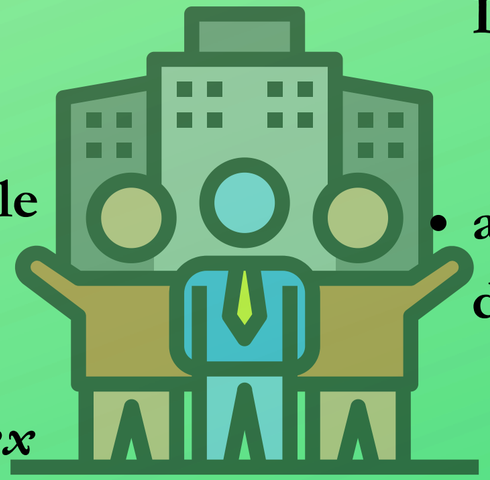
**Persona fisica o società iscritta nella relativa gestione previdenziale e assistenziale che abbia fatto istanza alla Regione per il riconoscimento della qualifica di IAP, purché consegua la qualifica entro ventiquattro mesi dalla presentazione dell'istanza**

# ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROSO

## P.P.C. - REQUISITI SOGGETTIVI - SOCIETA'

**Requisiti comuni:**

- **indicazione di "società agricola" nella ragione sociale o nella denominazione;**
- **oggetto esclusivo *ex* art.2135 c.c.**



**Società di persone:**

- **almeno un socio coltivatore diretto o IAP (accomandatario se s.a.s.)**

**Società di capitali:**

- **almeno un amministratore coltivatore diretto o IAP**

**Società cooperativa:**

- **almeno un amministratore, socio, coltivatore diretto o IAP**

# ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROSO

## P.P.C. - REQUISITI SOGGETTIVI - SOCIETA'

**Art.1, comma 3*bis*, d.l.99/2004**
**(La qualifica di IAP può essere apportata da parte dell'amministratore *"ad una sola società"*)**

**Corte di Cassazione, sentenza n.6172/2025**

**Corte Giustizia Tributaria I di Verona, sentenza n.534/2/2025**

# ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROSO

## P.P.C. - OGGETTO

Terreni (agricoli) e relative pertinenze

Art.2, comma 4*bis*, d.l.194/2009
(terreni qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti)

Art.36, comma 2, d.l.223/2006
(terreno edificabile in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione da parte della regione)

# ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROSO

## P.P.C. - OGGETTO

Nuda proprietà e terreno affittato

Decadenza se, prima che siano trascorsi cinque anni, si cessa di coltivare il fondo

CNN
Risposta a quesito n.175-2012/T

Risposta a interpello n.491/2019 (+ caso affitto intercalare)

# ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROSO

## P.P.C. - OGGETTO

**Pertinenze**

**Risoluzione n.26/E del 2015**
**rif. legge 604/1954**
**(anche alle case rustiche non situate sul fondo)**

**Corte di Cassazione, sentenza n.6178/2025**
**rif. art.817 c.c.**

# ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROSO

## P.P.C. - DECADENZA

**Alienazione volontaria:**

- **anche se l'acquirente è coltivatore diretto o IAP (Risposta a interpello n.86/2025);**
- **conferimento (Risoluzione n.455/E del 2008);**
- **scissione (Ordinanza n.28169 del 2022)**

**Cessazione della coltivazione o conduzione:**

- **affitto intercalare;**
- **compartecipazione agraria**

# ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROSO

## P.P.C. - DECADENZA - ESENZIONE

**Art.11 d.l. n.228/2001**

**Alienazione volontaria o concessione in godimento a favore di:**

- **coniuge;**
- **parenti entro il terzo grado;**
- **affini entro il secondo grado;**

**purché esercitino l'attività di imprenditore agricolo**

# CONFERIMENTI

Art.4, tariffa, parte prima, d.P.R.131/1986

Art.50 d.P.R.131/1986
(La base imponibile è costituita dal valore dei beni o diritti conferiti, al netto delle passività e degli oneri accollati, nonché delle spese, calcolate in misura forfettaria)

# PATTI DI FAMIGLIA

Art.1, comma 1, d.lgs.346/1990
(L'imposta sulle donazioni si applica ai trasferimenti di beni e diritti a titolo gratuito)

Trasferimento dal disponente all'assegnatario

Liquidazione effettuata dall'assegnatario a favore legittimario non assegnatario

# PATTI DI FAMIGLIA

## TRASFERIMENTO DAL DISPONENTE ALL'ASSEGNATARIO

Assegnatario - discendente (art.768*bis* c.c.)

Art.56 d.lgs.346/1990

imposta sulle donazioni: 4%

franchigia: 1.000.000 (1.500.000, se l'assegnatario è una persona con disabilità)

Art.15 d.lgs.346/1990

(base imponibile - azienda)

Richiamati dall'art.56, comma 3, d.lgs.349/1990

Art. 16 d.lgs.346/1990

(base imponibile - partecipazioni sociali)

# PATTI DI FAMIGLIA

## TRASFERIMENTO DAL DISPONENTE ALL'ASSEGNATARIO - ESENZIONI

**Art.3, comma 4*ter*, d.lgs.346/1990**
**(come modificato dal d.lgs.139/2024)**
**Sono esenti i trasferimenti a favore dei discendenti e del coniuge di aziende, rami d'azienda, quote sociali e azioni**

# PATTI DI FAMIGLIA

## TRASFERIMENTO DAL DISPONENTE ALL'ASSEGNATARIO - ESENZIONI

CONTINUE

Aziende o rami d'azienda:

- l'assegnatario deve proseguire l'esercizio dell'attività di impresa per almeno cinque anni;
- l'assegnatario deve, contestualmente all'atto, impegnarsi a proseguire l'esercizio dell'attività di impresa per almeno cinque anni.

# PATTI DI FAMIGLIA

## TRASFERIMENTO DAL DISPONENTE ALL'ASSEGNATARIO - ESENZIONI

Quote sociali - società di persone:

- l'assegnatario deve detenere la titolarità del diritto per almeno cinque anni;
- l'assegnatario deve, contestualmente all'atto, impegnarsi a detenere la titolarità del diritto per almeno cinque anni.

# PATTI DI FAMIGLIA

## TRASFERIMENTO DAL DISPONENTE ALL'ASSEGNATARIO - ESENZIONI

**Quote sociali - società di capitali:**

- **deve trattarsi di quota con la quale si acquisisce il controllo, oppure, di quota con la quale si integra un controllo già esistente;**
- **l'assegnatario deve detenere il controllo per almeno cinque anni;**
- **l'assegnatario deve, contestualmente all'atto, impegnarsi a detenere il controllo per almeno cinque anni.**

# PATTI DI FAMIGLIA

## TRASFERIMENTO DAL DISPONENTE ALL'ASSEGNATARIO - ESENZIONI

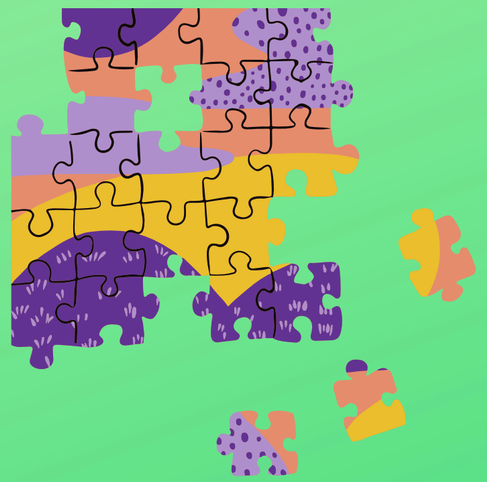
**Quote sociali:**

**può trattarsi anche di quote sociali di società c.d. senza impresa (es. holding), in quanto, il requisito della prosecuzione dell'attività di impresa è richiesto solo per le aziende e i rami d'azienda.**

# PATTI DI FAMIGLIA

## LIQUIDAZIONE LEGITTIMARI NON ASSEGNATARI

**Circolari n.3/E del 2008 e n.18/E del 2013**
**Imposta sulle successioni**



**Corte di Cassazione, ordinanza n.32823 del 2018**
**Rileva il rapporto assegnatario/legittimario non assegnatario**

**Corte di Cassazione, sentenza n.29506 del 2020**
**Rileva il rapporto disponente/legittimario non assegnatario**

**Risoluzione n.12 del 2025**
**Rileva il rapporto disponente/legittimario non assegnatario**

# PATTI DI FAMIGLIA

## LIQUIDAZIONE LEGITTIMARI NON ASSEGNATARI - RINUNCIA

**Circolari n.3/E del 2008 e n.18/E del 2013**
**Art.11, tariffa, parte prima, allegata al d.P.R.131/1986**

# GRAZIE PER L'ATTENZIONE