

La permuta di superfici di eguale estensione tra masi chiusi, autorizzata dalla Commissione locale, non determina la decadenza dalle agevolazioni dell'articolo 5-bis, comma 3, del d.lgs. n. 228 del 2001

Un soggetto che ha ricevuto in donazione un maso chiuso fruendo delle agevolazioni fiscali dell'articolo 5-bis, comma 3, del d.lgs. n. 228 del 2001 chiede se la permuta di superfici di eguale estensione con porzioni di un altro maso chiuso, autorizzata dalla Commissione locale per i masi chiusi, determini la decadenza dalle agevolazioni fruite. L'Agenzia delle entrate esclude la decadenza, a condizione che l'operazione sia conforme all'autorizzazione della Commissione locale e che sia mantenuta la conduzione diretta del maso per il periodo decennale. Il ragionamento poggia sull'autonomia della disciplina del maso chiuso rispetto a quella del compendio unico, confermata dalla giurisprudenza richiamata nel documento. Nel corpus non risultano pronunce sulle norme interpretate né sulla prassi richiamata.

DOCUMENTO	Agenzia delle entrate, Direzione Centrale Normativa e Contenzioso · risposta a interpello 1 settembre 2026, n. 168
TEMA	Agevolazioni fiscali per il maso chiuso · Decadenza in caso di permuta autorizzata · Imposte di registro, ipotecaria, catastale e di bollo
NORME	Art. 5-bis, commi 2 e 3, d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228 · Art. 5-bis, comma 1, l. 31 gennaio 1994, n. 97 · Artt. 1, 4 e 5, l.p. Bolzano 28 novembre 2001, n. 17

1. MASSIMA

La permuta di superfici di eguale estensione tra masi chiusi, autorizzata dalla Commissione locale per i masi chiusi ai sensi dell'articolo 5 della legge provinciale di Bolzano 28 novembre 2001, n. 17, non determina la decadenza dalle agevolazioni fiscali di cui all'articolo 5-bis, comma 3, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, a condizione che l'operazione sia eseguita conformemente all'autorizzazione rilasciata dalla Commissione locale e che sia mantenuta la conduzione diretta del maso per il periodo decennale previsto dalla norma, decorrente dalla data di richiesta delle agevolazioni.

L'esclusione della decadenza discende dall'autonomia della disciplina del maso chiuso rispetto a quella del compendio unico: nel maso chiuso l'unitarietà e l'indivisibilità sono assicurate dalla disciplina speciale dell'istituto e dal controllo della Commissione locale sulle modificazioni della consistenza del maso, sicché la disposizione agevolativa richiede il solo impegno alla conduzione diretta per dieci anni, senza riprodurre le ulteriori previsioni dettate per il compendio unico in materia di costituzione, qualifica soggettiva e indivisibilità.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Il documento interpreta l'articolo 5-bis, comma 3, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, che estende ai trasferimenti di immobili costituiti in maso chiuso le agevolazioni fiscali e la riduzione degli onorari notarili previste per il compendio unico dal comma 2 del medesimo articolo 5-bis. Quest'ultimo a sua volta rinvia all'articolo 5-bis, commi 1 e 2, della legge 31 gennaio 1994, n. 97, che dispone l'esenzione da imposta di registro, ipotecaria, catastale, di bollo e di ogni altro genere per i trasferimenti di terreni agricoli destinati alla costituzione di un compendio unico nei territori delle comunità montane. Vengono inoltre in rilievo gli articoli 1, 4, comma 1, e 5, comma 1, della legge della provincia autonoma di Bolzano 28 novembre 2001, n. 17, che definiscono il maso chiuso, ne subordi-

nano le modificazioni della consistenza all'autorizzazione della Commissione locale per i masi chiusi e condizionano il distacco di parti del maso alla contestuale aggregazione di un appezzamento equivalente ai fini dell'economia aziendale.

3. IL QUESITO E IL CHIARIMENTO

L'istante ha ricevuto in donazione un maso chiuso costituito ai sensi della legge provinciale n. 17 del 2001, fruendo delle agevolazioni fiscali dell'articolo 5-bis, comma 3, del d.lgs. n. 228 del 2001, con l'impegno a condurre direttamente il maso per almeno dieci anni. Intende ora stipulare un atto di permuta di superfici di eguale estensione, pari a 619 mq, con porzioni di un diverso maso chiuso, previa autorizzazione della Commissione locale per i masi chiusi, che ha qualificato l'operazione come permuta di terreni di eguale superficie. L'istante chiede se tale permuta faccia decadere dalle agevolazioni fruite.

L'Agenzia delle entrate esclude la decadenza. Il ragionamento muove dalla constatazione che la disciplina del maso chiuso e quella del compendio unico, recate rispettivamente dai commi 3 e 2 dell'articolo 5-bis del d.lgs. n. 228 del 2001, sono tra esse indipendenti. Per il compendio unico il vincolo agevolativo è collegato alla costituzione di una determinata unità fondiaria, al possesso della qualifica soggettiva di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale e alla conservazione della destinazione agricola per il periodo previsto dalla norma; dalla circolare n. 13/E del 2002 si evince che la permuta, in tale contesto, determinerebbe la decadenza. Per il maso chiuso, invece, l'unitarietà e l'indivisibilità discendono dalla disciplina speciale della legge provinciale n. 17 del 2001, che non rimette le modificazioni della consistenza alla libera disponibilità del proprietario, ma le sottopone all'autorizzazione della Commissione locale per i masi chiusi. La disposizione fiscale del comma 3, coerentemente, richiede il solo impegno alla conduzione diretta per dieci anni, senza riprodurre le ulteriori previsioni dettate per il compendio unico.

A sostegno dell'autonomia del regime del maso chiuso l'Agenzia richiama la sentenza della Corte di Cassazione 6 ottobre 2011, n. 20460, secondo la quale la previsione di un comma a sé stante per il maso chiuso e l'utilizzo dell'avverbio «comunque» indicano che le agevolazioni spettano in ogni caso quando l'oggetto del trasferimento è un maso, con il solo impegno dell'acquirente alla conduzione diretta per dieci anni, senza che rilevi il possesso della qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo né l'espressa menzione dell'indivisibilità, già assicurata dal regime speciale dell'istituto. Il documento richiama altresì la sentenza del Consiglio di Stato 14 marzo 2025, n. 2096, che ha evidenziato come la normativa sul maso chiuso persegua lo scopo di garantire l'integrità dell'azienda agricola quale unità residenziale ed economica, prevenendo la parcellizzazione dei fondi agricoli e garantendo la continuità dell'azienda familiare, e che le modifiche della consistenza del maso sono procedimentalizzate attraverso un rigoroso controllo da parte di autorità istituite e disciplinate dalla legge.

4. LA PRASSI PRECEDENTE

La risposta richiama la circolare n. 13/E del 31 gennaio 2002 con riguardo alla disciplina della decadenza dalle agevolazioni previste per il compendio unico dall'articolo 5-bis della legge n. 97 del 1994. Dalla circolare il documento desume che, in caso di inadempimento agli obblighi prescritti dalla norma — mancata coltivazione o mancata conduzione del compendio per dieci anni, frazionamento oltre i limiti della superficie minima indivisibile per effetto di trasferimenti — chi ha fruito delle agevolazioni per il compendio unico decade dalle stesse e si applica la sanzione pari al cinquanta per cento delle imposte da corrispondere. Il documento non dichiara di superare, confermare o integrare la circolare, ma se ne avvale per evidenziare, a contrario, la diversità del regime applicabile al maso chiuso: dal confronto con la circolare emerge che il documento utilizza il regime di decadenza del compendio unico come termine di paragone da cui distinguere la fattispecie del maso chiuso, la cui disciplina speciale rende inapplicabile l'automatica estensione delle cause di decadenza proprie del

compendio.

5. LA PRASSI IN GIUDIZIO

Nelle pronunce del corpus la circolare n. 13/E del 2002 e le norme interpretate dal documento non risultano mai citate, sicché non si rinvencono decisioni sul profilo affrontato dalla risposta né su profili diversi.

Pubblicato il 2 settembre 2026 · Redazione MassimarIA

Il commento espone la decisione e il relativo contesto giurisprudenziale a fini informativi; non costituisce parere professionale né sostituisce la valutazione della fattispecie concreta.