

IMPOSTE SUL REDDITO

Acconti di novembre con terreni più pesanti

di Luigi Scappini

In vista degli **acconti** di fine **novembre**, per quanto riguarda i **redditi dominicale e agrario**, bisogna prendere in considerazione gli aumenti introdotti con l'art.1, comma 512 della Legge n. 228/2012 che, per il **triennio 2013-2015**, ha previsto la **rivalutazione dei redditi dominicali e agrari** nella misura del **15%**, aliquota da applicarsi sul valore risultante dalla rivalutazione introdotta con l'art.3, comma 50 della Legge n. 662/1996.

Il **reddito dominicale** è costituito dalla parte dominicale del reddito medio ordinario ritraibile dal terreno mediante l'esercizio delle attività agricole.

Non producono reddito dominicale: i terreni costituenti pertinenze di fabbricati urbani in quanto non censiti nel catasto edilizio, quelli dati in affitto per usi non agricoli in quanto producono un reddito diverso (art. 67, comma 1, lettera e) Tuir) e, per ovvi motivi, quelli produttivi di reddito di impresa (art. 55, comma 2, lettera c) Tuir).

Il **reddito agrario** è dato dalla parte del reddito medio ordinario dei terreni imputabile al capitale d'esercizio e al lavoro di organizzazione impiegati, nei limiti della potenzialità del terreno, nell'esercizio di attività agricole su di esso. In caso di affitto per uso agricolo il reddito agrario spetta al soggetto che conduce il terreno.

Sia il reddito dominicale che agrario vengono **determinati** in misura **forfettaria** mediante applicazione di **tariffe d'estimo** per singola qualità e classe di terreno.

Si ha, di fatto un distacco dalla realtà economica, soprattutto per quanto attiene il reddito agrario.

Questo sistema "agevolato" di determinazione reddituale ha sempre trovato la propria ragion d'essere nei rischi, biologico, di mercato e soprattutto atmosferico, cui soggiace il comparto agricolo. Per legge è prevista la revisione delle tariffe d'estimo con una cadenza decennale. Nello specifico, la **revisione** è disposta con un **decreto ministeriale** e può essere effettuata **d'ufficio**, sentito il parere dei comuni interessati, o su richiesta degli stessi comuni, anche se in riferimento a singole zone censuarie e per singole qualità e classi di terreni.

Tralasciando gli intenti contenuti nella **delega fiscale** e restando ancorati alla realtà, le **attuali rendite** catastali di riferimento sono quelle di cui al **D.M. 7 febbraio 1984**. Ben più facile è

procedere alla rivalutazione, tant'è vero che essa avviene quasi con cadenza regolare se è vero che una prima volta è stata effettuata con l'art. 31, co. 1 della L. n. 724/1994, per il periodo di imposta in corso al 31 dicembre 1995 e una seconda con l'**art. 3, co. 50, L. n. 662/1996**.

Di fatto, come, in maniera pratica evidenziato dall'Agenzia delle Entrate con la [circolare n.12/E/2013](#) si dovranno applicare il **moltiplicatore di 2,07 per il reddito dominicale e di 1,955 per quello agrario**. I terreni agricoli e per quelli non coltivati, posseduti e condotti dagli **imprenditori agricoli professionali** e dai **coltivatori diretti** iscritti nella previdenza agricola, per effetto di quanto previsto all'art.1, comma 512 della Legge n.228/2012 "**subiscono**" una **rivalutazione ridotta nella misura del 5%, da cui discendono moltiplicatori pari rispettivamente a 1,89 e 1,785**.

Discorso a parte deve essere fatto per i terreni concessi in affitto alla **giovane imprenditoria giovanile** che ai sensi dell'art. 14, commi 3 e 4 L. n.441/1998 **non** risultano incisi dalle **rivalutazioni** di cui alla richiamata **L. n. 662/1996**. In tal caso si renderà applicabile la sola rivalutazione del 5%. Ricordiamo come l'agevolazione competa a condizione che il contratto di affitto abbia una durata non inferiore a cinque anni e che i giovani non abbiano ancora compiuto 40 anni e siano coltivatori diretti o l.a.p.

L'aliquota agevolata del **5%** si renderà applicabile anche per i terreni che sono posseduti da **persone fisiche** che risultino socie di **società di persone** con cui conducono i suddetti terreni. Tale concetto va, alla luce dell'analisi delle normative di riferimento, esteso anche alle **società agricole** di cui all'art. 2 del D.Lgs. n. 99/2004, società che come è noto sono state pesantemente incise dalla Legge n. 228/2012 in quanto non possono più optare per la determinazione del reddito secondo le regole di cui all'art. 32 Tuir.

Vi sono alcuni **casi** in cui il contribuente **non** dovrà procedere alla **rivalutazione** prevista e, specificatamente, nell'ipotesi in cui il **reddito dominicale non** sia stato **dichiarato** in sede di **Unico 2013**. Tale situazione si verifica quando i terreni sono stati coltivati direttamente dai proprietari che, di conseguenza hanno assolto anche l'Imu. In tal caso, come previsto dall'art. 9 del D.Lgs. n. 23/2011, non vi era obbligo di esposizione in dichiarazione del reddito dominicale (non invece per l'agrario che andava indicato). Parimenti non tenuti erano i proprietari che coltivano i terreni tramite una società semplice.

In altri termini, **non soggetti a rivalutazione per quanto attiene il reddito dominicale, sono i terreni che hanno scontato l'Imu nel 2012**.

