

IMPOSTE SUL REDDITO

La tassazione Irpef dei terreni anche alla luce delle novità Imu 2013

di Luca Mambrin

Nel [precedente intervento](#) è stato analizzato l'impatto sulla **tassazione Irpef** degli immobili delle **modifiche normative** intervenute per l'anno 2013 in materia di **Imu**.

Anche per quanto riguarda i **terreni** è necessario mettere in evidenza come le novità Imu introdotte soprattutto in riferimento ai **terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP** (imprenditori agricoli professionali) iscritti nella previdenza agricola abbiano un impatto diretto nelle modalità di tassazione Irpef di tali tipologie di terreni.

Si ricorda infatti come l'introduzione in via sperimentale per l'anno 2012 dell'Imu abbia modificato **radicalmente la tassazione a fini Irpef degli immobili non locati**. L'art. 8, comma 1 del D.Lgs 23/2011 ha stabilito che l'Imu sostituisca per la componente immobiliare l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati: di conseguenza, a decorrere dal 2012 **non sono più soggetti ad Irpef i redditi degli immobili non locati**; nel caso in cui **l'immobile sia locato**, questo sosterà sia **Imu che Irpef**.

Per quanto riguarda i **terreni**, la situazione è ulteriormente complicata dalla compresenza di due componenti di reddito: **il reddito dominicale e il reddito agrario**. Il **reddito dominicale** rappresenta il reddito derivante dal semplice **possesso del terreno** (a titolo di proprietà o di altro diritto reale) mentre il **reddito agrario** rappresenta **il reddito derivante dall'esercizio dell'attività agricola sul fondo**.

Al **proprietario** del terreno o al titolare di altro diritto reale spetta **sia il reddito dominicale sia il reddito agrario**, nel caso in cui lo stesso svolga direttamente l'attività agricola; se l'attività agricola viene esercitata da un altro soggetto il reddito dominicale spetta comunque al proprietario mentre il reddito agrario spetta a chi svolge l'attività agricola.

Dalla regola generale **dell'effetto sostitutivo Imu – Irpef** possiamo desumere che:

- se il **terreno è affittato** allora sconta **la tassazione Irpef** su **entrambe le componenti di reddito** (dominicale in capo al proprietario e agrario in capo all'affittuario);
- se il **terreno non è affittato**, **l'Imu sostituisce l'Irpef** e le relative addizionali **sul reddito**

dominicale, mentre il reddito agrario continua ad essere assoggettato alle ordinarie imposte sui redditi;

- nel caso in cui **il terreno sia esente da Imu e contemporaneamente non affittato**, allora sconta la **tassazione Irpef su entrambi i redditi** (dominicale e agrario).

Le **modifiche normative** che hanno interessato la disciplina dell'Imu dei terreni agricoli nel corso del 2013 e che impattano sulla determinazione del reddito da assoggettare a tassazione sono:

- il **D.L. 102/2013** che ha disposto **l'abolizione della prima rata dell'Imu sui terreni agricoli**;
- il **D.L. 133/2013** che invece disposto **l'abolizione della seconda rata dell'Imu** solo per i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP iscritti nella previdenza agricola.

Di conseguenza i **soggetti** che **non** presentano le caratteristiche per essere considerati coltivatori diretti o IAP che hanno **posseduto e condotto** nel corso del 2013 un **terreno agricolo** **hanno versato l'Imu limitatamente alla seconda rata**, mentre per i soggetti "IAP o coltivatori diretti" **l'Imu non doveva essere versata** (né la prima, né la seconda rata) a meno che **non risultasse dovuta la "Mini Imu"** nel caso in cui il comune avesse deliberato un incremento dell'aliquota rispetto a quella base.

Pertanto per la corretta compilazione del **quadro A** del modello 730/2014 e del **quadro RA** del modello Unico Persone fisiche 2014 si dovrà considerare che:

- per i soggetti **non IAP e non coltivatori diretti** che possiedono e conducono il terreno, avendo scontato l'Imu, la componente **del reddito dominicale, derivante dal possesso del terreno non sarà soggetta ad Irpef**;
- i **soggetti IAP o coltivatori diretti** che possiedono e conducono il terreno, che **non hanno scontato l'Imu** nel corso del 2013 **sconteranno l'Irpef** e le relative addizionali sul reddito dominicale.

Tale situazione deve essere identificata indicando il **codice "2"** nella **colonna 9 "Imu non dovuta"** del quadro RA del modello Unico Persone fisiche 2014 (o del quadro A del modello 730/2014):

- per i terreni posseduti da **soggetti IAP e da coltivatori diretti** per i quali era dovuta la **"Mini Imu"**, tale imposta **sostituisce l'Irpef** e le relative addizionali sul reddito dominicale, mentre il reddito agrario continua ad essere assoggettato alle ordinarie imposte sui redditi ;
- i **terreni esenti da Imu** quali ad esempio i quelli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della L. 984/1977 saranno soggetti ad Irpef e alle relative addizionali; tale situazione deve essere identificata con l'indicazione del **codice "1"** nella **colonna 9** del quadro RA del modello Unico PF 2014 (o del quadro A

del modello 730/2014).