

## IMPOSTE SUL REDDITO

---

### *Terreni tartassati*

di **Luigi Scappini**

Tra le pieghe del DDL di Stabilità per il 2016 si trovano alcune norme che interessano gli attuali proprietari di terreni nonché i futuri.

In particolare, sono 3 i principali interventi che interessano i terreni: l'ennesima riproposizione della possibilità di procedere alla **rivalutazione** dei terreni, siano essi edificabili o meno (ma non sarebbe il caso di prevederla a regime), la previsione di **nuove aliquote rivalutative dei redditi catastali**, in questo caso aliquote che, nelle intenzioni del Legislatore dovrebbero stabilizzarsi per un periodo di tempo sufficientemente ampio (non si può, infatti, come vedremo, parlare di aliquote a regime) e l'innalzamento dell'**imposta di registro** per quanto attiene le transazioni aventi a oggetto terreni agricoli.

In questa sede focalizziamo l'attenzione sulle ultime due novità, rimandando al futuro l'approfondimento della norma rivalutativa.

Per quanto attiene il valore delle rendite catastali, noto è che tutti i terreni che debbono essere iscritti al Catasto producono un reddito fondiario che si divide in dominicale e agrario. In particolare, il reddito **dominicale** rappresenta la remunerazione del fondo e del capitale perennemente investito, mentre quello **agrario** è la rendita del terreno in rapporto all'attività svolta sul fondo.

La differente funzione remunerativa del reddito fondiario e di quello agrario, determina anche una diversa imputazione degli stessi, infatti, se il dominicale, in ossequio al principio generale, viene imputato, a prescindere dall'effettiva percezione, sempre in capo a coloro che possiedono i terreni a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale, così non è per l'agrario, ove è possibile il verificarsi di una **scissione** allorquando non vi sia coincidenza tra titolarità ed esercizio dell'attività agricola sul terreno.

Gli attuali **estimi catastali** di riferimento sono quelli del D.M. 7 febbraio 1984 e, nonostante sia prevista per legge una revisione decennale, di fatto, stante l'indubbia complessità dell'operazione, si è assistito a una revisione a mezzo di rivalutazione.

Tale prassi si è accentuata nell'ultimo periodo, se è vero che con il D.L. 91/2014 si è andati a modificare, ovviamente al rialzo, quanto originariamente previsto con la L. 228/2012 (la Finanziaria per il 2013) ove era stata modulata una rivalutazione decrescente.

Per effetto di quanto previsto dall'articolo 7, D.L. 91/2014, a decorrere dal 2016, l'aliquota rivalutativa si attestava al **7% senza differenziazione tra i soggetti interessati**.

Infatti, a differenza di quanto previsto per i periodo di imposta precedenti, dove era prevista una riduzione di aliquota nel caso di terreni posseduti da soggetti lap e/o coltivatori diretti, a decorre dal 2016 la norma nulla diceva e quindi, senza modifiche legislative, l'aliquota del 7% era da considerarsi a carattere generale.

In tale contesto si innesta la previsione contenuta nel DDL di Stabilità per il 2016 ove **l'aliquota passa dal 7% al 30% senza distinzione alcuna**.

Ne deriva che, a meno di modifiche in sede di emendamenti, anche gli operatori del settore agricolo dovranno procedere a rivalutare i redditi dominicali e agrari del 30% rispetto ai valori derivanti dalla precedente rivalutazione di cui all'articolo 3, comma 50, L. 662/1996 con una sola eccezione e cioè nell'ipotesi in cui i terreni siano **concessi in affitto a giovani imprenditori agricoli** (cfr. circolare n.12/E/2013).

Altra novità rilevante consiste nell'innalzamento dell'imposta di registro da applicare alle cessioni di terreni agricoli che passa al **15%**.

In questo caso, bisogna ricordare come gli lap e i coltivatori diretti possano fruire dell'ultima agevolazione relativa alle imposte indirette ancora sussistente a seguito della riforma attuata con l'articolo 10, L. 23/2010.

Infatti, per tali soggetti è prevista la possibilità di azionare l'agevolazione cosiddetta della **piccola proprietà contadina**, delineata dalla L. 25/2010, e consistente nell'applicazione delle imposte di registro e ipotecaria in misura fissa e di quella catastale in misura proporzionale pari all'1%.

Ma, a poter fruire dell'agevolazione, non sono solamente i singoli imprenditori agricoli che rivestono tali qualifiche, ma anche le società, a condizione che siano qualificabili come società agricole ai sensi del D.Lgs. 99/2004, che quindi esercitino esclusivamente attività agricole e che:

- per le società di persone, almeno un socio (nelle Sas un accomandatario) rivesta la qualifica di lap o di coltivatore diretto;
- per le società di capitali, almeno un amministratore rivesta tale qualifica;
- per le cooperative, sia lap o coltivatore diretto almeno un socio amministratore.

Da ultimo, si ricorda come lo lap o il coltivatore diretto può "cedere" la propria qualifica a una sola società.