

IMPOSTE SUL REDDITO

Innalzamento della rivalutazione per i terreni

di Sandro Cerato

A decorrere dal periodo di imposta in corso, l'**ulteriore rivalutazione dei redditi dominicale ed agrario** è innalzata al **30 per cento** in luogo del **7 per cento**. Tale novità, apportata dall'articolo 1, **comma 909**, della Legge di stabilità 2016, implica la variazione dell'articolo 1, comma 512 prima parte, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, e successive modificazioni, il quale ora dispone: *"Ai soli fini della determinazione delle imposte sui redditi, per i periodi d'imposta 2013, 2014 e 2015, nonché a decorrere dal periodo di imposta 2016, i redditi dominicale e agrario sono rivalutati rispettivamente del 15 per cento per i periodi di imposta 2013 e 2014 e del 30 per cento per il periodo di imposta 2015, nonché del 30 per cento a decorrere dal periodo di imposta 2016. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, la rivalutazione è pari al 5 per cento per i periodi di imposta 2013 e 2014 e al 10 per cento per il periodo di imposta 2015".*

Gli effetti della modifica in esame sono molto significativi in quanto **viene meno l'abbattimento delle rivalutazioni al 7 per cento per tutti i soggetti**, senza distinzione alcuna. In particolare, la variazione apportata dalla Legge di stabilità 2016 sostituisce il 7 per cento con il 30 per cento, lasciando inalterata la rivalutazione massima per i **non professionali** del 2015 e determinando un aumento **dal 10 al 30 per cento per i professionali**. Tutto ciò premesso, quindi, ai fini delle **imposte sui redditi relative all'anno 2016**, i redditi dominicali e agrari dei **terreni iscritti negli atti del Catasto terreni** sono soggetti a:

- la **rivalutazione percentuale** (di cui all'articolo 3, comma 50, della L. 662/1996) pari **all'80 per cento per il reddito dominicale ed al 70 per cento per il reddito agrario**;
- l'**ulteriore rivalutazione** (di cui all'articolo, comma 512, della L. 228/2012) **del 30 per cento**.

La nuova disposizione appare particolarmente punitiva nel caso di **terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola**, i quali, dopo una rivalutazione del 5 per cento, per i periodi d'imposta 2013 e 2014, e del 10 per cento, per il periodo d'imposta 2015, vedono **triplicare la percentuale al 30** (rispetto all'anno precedente), in luogo di quella attesa del 7 per cento. Si ricorda che tutti i terreni debbono essere iscritti al **Catasto** e producono un **reddito fondiario che si divide in dominicale e agrario**. Il **reddito dominicale** rappresenta la **remunerazione del fondo e del capitale perennemente investito spettante al proprietario del fondo a titolo di rendita fondiaria**, compresi gli interessi sui capitali permanentemente investiti nel terreno. Diversamente, il **reddito agrario** è la **rendita del terreno in rapporto all'attività svolta sul fondo**.

dall'imprenditore nell'esercizio dell'impresa agricola. L'imprenditore può essere anche il proprietario del terreno, ovvero l'affittuario o l'usufruttuario e, comunque, è sempre colui che coltiva il fondo.