

IMPOSTE SUL REDDITO

Le variazioni di rendita catastale ancora modificabili

di Luigi Scappini

Il **31 gennaio** scorso sono **scaduti i termini** per poter liberamente **presentare**, a cura dei proprietari dei terreni, la **dichiarazione di variazione** dei **redditi fondiari**, con effetto per l'anno precedente e quindi, con decorrenza per il periodo di imposta 2016.

Tale **facoltà**, espressamente dettata per il **reddito dominicale** con l'[**articolo 29, Tuir**](#), ma che, per effetto del rimando di cui al successivo [**articolo 34**](#), sempre Tuir, si rende applicabile anche al **reddito agrario**, prevede la possibilità di procedere a modifica del reddito catastale.

Attenzione, tuttavia, perché, ai sensi del [**comma 1, dell'articolo 29, Tuir**](#) richiamato “*Dà luogo a variazioni del reddito dominicale in aumento la sostituzione della qualità di coltura allibrata in catasto con altra di maggiore reddito*”, il che, sta a significare come **non sempre il cambio di coltivazione determina** una **variazione** di **rendita** catastale, sia essa in **aumento** o in **diminuzione**.

Sul tema delle **variazioni** in diminuzione, individuabili in quelle che derivano alternativamente o dalla sostituzione della qualità di coltura allibrata in catasto con una di minor reddito o dalla diminuzione della capacità produttiva del terreno per naturale esaurimento o per altra causa di forza maggiore, anche se non vi è stato cambiamento di coltura, ovvero per eventi fitopatologici o entomologici interessanti le piantagioni, sempre l'[**articolo 29, comma 3, Tuir**](#) ha modo di **precisare** come **non rilevino** quando sono direttamente **collegabili** a **deterioramenti intenzionali** o a **circostanze transitorie**.

Con il successivo [**articolo 30, Tuir**](#), vengono dettate **modalità** di **denuncia** delle variazioni intervenute e soprattutto la loro decorrenza.

Nello specifico:

1. le variazioni in **aumento** devono essere denunciate entro il **31 gennaio dell'anno successivo** a quello in cui si sono **verificati** i fatti e hanno **effetto** da **tal anno** (comma 2) e
2. le variazioni in **diminuzione** hanno effetto dall'**anno** in cui si sono **verificati** i fatti a **condizione** che la **denuncia** sia presentata entro il **31 gennaio** dell'anno **successivo**, in **caso contrario**, la variazione **decorrerà** dall'**anno** in cui è stata **presentata** (comma 3).

Attenzione che, in caso di **mancata denuncia**, il contribuente è passibile di una **sanzione amministrativa** da un minimo di **250 euro** a un massimo di **2.000 euro**.

Il Legislatore, in un'ottica di semplificazione degli adempimenti posti a carico dei singoli contribuenti, con l'[articolo 2, comma 33, D.L. 262/2006](#) ha introdotto l'**esonero** dagli **adempimenti** di denuncia sopra descritti, quando il contribuente ha già provveduto all'utilizzo delle "... *dichiarazioni relative all'uso del suolo sulle singole particelle catastali rese dai soggetti interessati nell'ambito degli adempimenti dichiarativi presentati agli organismi pagatori* (nel caso dell'Italia la **AGEA** n.d.A.), *riconosciuti ai fini dell'erogazione dei contributi agricoli, previsti dalla normativa comunitaria relativa alle Organizzazioni comuni di mercato (OCM) del settore agricolo ...*" .

È sottointeso che l'**effetto sostitutivo** di tale dichiarazione si avrà **soltanto** a condizione che la **stessa contenga** tutti gli "... *elementi per consentire l'aggiornamento del catasto, ivi compresi quelli relativi ai fabbricati inclusi nell'azienda agricola ...*" .

Una volta che **AGEA** ha ricevuto la dichiarazione, **propone l'aggiornamento** della banca dati catastale all'attuale **Agenzia** delle **Entrate** che provvede alla modifica.

Tali nuove rendite catastali dispiegano i **propri effetti fiscali** a decorrere dal **1° gennaio** dell'anno in cui viene **presentata la dichiarazione**.

Compete al **contribuente** procedere alla **verifica** delle eventuali **variazioni** e tale controllo è previsto a seguito dell'obbligo in capo all'Agenzia delle Entrate di pubblicare in **Gazzetta Ufficiale** (da ultimo vedasi la G.U. n. 302 del 31 dicembre 2016) i risultati delle operazioni di aggiornamento catastale.

È data **facoltà** al contribuente di poter **presentare ricorso**, ai sensi dell'[articolo 2, D.Lgs. 546/1992](#), nel **termine di 120 giorni** dalla **pubblicazione** del comunicato e quindi, da ultimo, entro il **2 maggio 2017**.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

Seminario di specializzazione

LA FISCALITÀ IN AGRICOLTURA E LE NOVITÀ 2017

Scopri le sedi in programmazione >