

IMPOSTE SUL REDDITO

Omessa denuncia della variazione dei redditi fondiari

di **Dottryna**



In caso di variazioni che comportino l'aumento o la diminuzione dei redditi fondiari è obbligatorio denunciare la modifica al competente ufficio tecnico erariale.

Al fine di approfondire gli aspetti sanzionatori connessi all'adempimento, è stata pubblicata in *Dottryna*, nella sezione "Sanzioni", una apposita *Scheda di studio*. Qui di seguito se ne riporta una parte.

L'[articolo 3 del D.Lgs. 471/1997](#) dispone che *"in caso di omessa denuncia, nel termine previsto per legge, delle situazioni che danno luogo a variazioni in aumento del reddito dominicale e del reddito agrario dei terreni, si applica la sanzione amministrativa da euro 250 a euro 2.000"*.

In questo caso il D.Lgs. 158/2015 è intervenuto sulla norma al solo scopo di operare gli **arrotondamenti** delle misure massima e minima della sanzione, che in precedenza erano fissate, rispettivamente, in euro 258 e in euro 2.065, derivanti dalla conversione (con troncamento delle cifre decimali) degli originari importi espressi in lire.

Se si eccettua questo dettaglio, la previsione è rimasta **invariata** rispetto alla disciplina sanzionatoria in vigore sino al 31/12/2015 e continua a fare riferimento, sotto il profilo della disciplina sostanziale, agli [articoli 27 e seguenti del Tuir](#), recanti la disciplina del **reddito dominicale** dei terreni e del **reddito agrario**.

Allo solo scopo di meglio inquadrare l'ambito applicativo della previsione in commento, si ricorda che:

- il **reddito dominicale** è costituito, ai sensi dell'[articolo 27, comma 1, del Tuir](#), *"dalla parte dominicale del reddito medio ordinario ritraibile dal terreno attraverso l'esercizio delle attività agricole di cui all'articolo 32"*. L'espresso riferimento al reddito medio ordinario ritraibile dal terreno permette di comprendere da subito come la caratteristica di tale reddito sia quella di essere determinato avendo riguardo ad un

valore teorico, calcolato secondo i criteri di valutazione normativamente previsti, prescindendo da quanto realmente conseguito. Tale reddito si considera prodotto per il semplice fatto di **possedere** (a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento) il terreno, che può anche non essere destinato in concreto alla coltivazione;

- il **reddito agrario** è invece costituito, secondo il disposto del successivo **articolo 32**, *“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”*. Ferma restando anche in tale ipotesi la considerazione sopra svolta in ordine al concetto di reddito medio ordinario, in questo caso il reddito esprime il **valore del capitale** e del **lavoro impiegati** da colui che effettivamente si dedica alla coltivazione del fondo, con la conseguenza che ne è titolare chi svolge su di esso una delle **attività agricole** elencate al [comma 2 del medesimo articolo 32](#).

Per ambedue le componenti reddituali gli [articoli 28 e 34 del Tuir](#) stabiliscono che le relative determinazioni devono avvenire sulla base dell’applicazione di **tariffe d’estimo** stabilite per ciascuna qualità e classe di terreno.

La stima dei terreni viene, infatti, operata innanzitutto distinguendo i fondi secondo le loro **qualità**, vale a dire considerando il **tipo** di **coltura** a cui sono destinati, il genere di **prodotto** spontaneo ricavabile e gli altri elementi prefissati dalla legge catastale.

In seconda battuta la qualità del terreno viene suddivisa in **classi**, che tengono conto dei diversi livelli di produttività delle aree considerate. Mediante l’assegnazione della qualità e della classe viene attuato il cosiddetto **classamento** delle particelle catastali, cui vengono infine attribuiti i redditi dominicale e agrario.

Una volta terminata la procedura di determinazione forfetaria dei redditi sinteticamente descritta, è però possibile che, in un momento successivo, si verifichino delle **variazioni** che comportino l’**aumento** o la **diminuzione** del reddito catastale.

L’[articolo 30 del Tuir](#), parimenti applicabile anche al reddito agrario per effetto del medesimo rinvio operato dall’[articolo 34](#), prevede l’obbligo di **denunciare al competente ufficio tecnico erariale le variazioni del reddito dominicale in aumento “entro il 31 gennaio dell’anno successivo a quello in cui si sono verificati i fatti indicati nel comma 1 dell’articolo 29 ed hanno effetto da tale anno”**.

È proprio il mancato rispetto di questo adempimento che viene considerato dall’[articolo 3 del D.Lgs. 471/1997](#), il quale, punendo l’**omissione** della **denuncia** nel termine previsto dalla legge, di fatto sanziona nella stessa misura fissa sia la **mancata presentazione** in assoluto del modello, sia la presentazione dello stesso **“in ritardo”** rispetto al 31 gennaio, ferma restando per il contribuente, in questa seconda ipotesi, la possibilità di **regolarizzare** la violazione ai sensi dell’[articolo 13 del D.Lgs. 472/1997](#).

Seminario di specializzazione

LA FISCALITÀ DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO

[Scopri le sedi in programmazione >](#)