

LA LENTE SULLA RIFORMA

La Riforma tra vertical farm e redditi forfettizzati per le società agricole

di Luigi Scappini

Seminario di specializzazione

Tecniche di gestione del passaggio generazionale in agricoltura

Scopri di più

Lo scorso 22.4.2024 è stato approvato in CdM la bozza di **Decreto Legislativo** che, tra le varie novità, contempla anche l'**attuazione** di quanto disposto dall'[articolo 5, comma 1, lettera b\), p.to 1, L. 111/2023](#), con cui era stata prevista l'introduzione, per le **attività agricole** di coltivazione, di **nuove classi** e **qualità di coltura**, con il dichiarato "*fine di tenere conto dei più evoluti sistemi di coltivazione*", **procedendo** al connesso **riordino** del **regime** di imposizione su **base catastale** e individuando **il limite oltre il quale l'attività eccedente è considerata produttiva di reddito d'impresa**.

Obiettivo del Legislatore della Riforma è quello di **ridurre** il **gap** che si è creato tra dato **civilistico** e **fiscale** a seguito della riscrittura, nel lontano 2001, dell'[articolo 2135, cod. civ.](#), per effetto della quale si è introdotta una **nuova figura di imprenditore agricolo**, slegato dal fondo che diventa da **elemento imprescindibile a potenziale**.

La Riforma, in altri termini, riconosce la produzione di un **reddito fondiario** anche a quelle attività, quali le **culture idroponiche** e le **c.d. vertical farm** che, sfruttando "*nuove*" tecniche di coltivazione riescono a ottenere i prodotti anche **in ambienti indoor**.

A tal fine, viene **introdotta** la nuova **lettera b-bis)** nell'[articolo 32, Tuir](#), prevedendo che "*le attività dirette alla produzione di vegetali tramite l'utilizzo di immobili oggetto di censimento nel catasto dei fabbricati, indipendentemente dalla categoria catastale attribuita e dalla loro destinazione urbanistica*" sono **produttive** di un **reddito agrario**, entro "*il limite di superficie adibita alla produzione non eccedente il doppio della superficie agraria di riferimento*" che verrà **definita** con un **Decreto Mef** di concerto con il Masaf come previsto dal successivo comma **3-bis**, dell'[articolo 32, Tuir](#), anch'esso di nuova introduzione.

In altri termini, viene data la **possibilità** di svolgere **attività agricole**, anche in aree "*battezzate*" quali **industriali**, producendo un **reddito fondiario**.

Tale reddito, come anticipato, sarà determinato a **mezzo di un Decreto Mef di prossima**

emanazione con cui saranno individuate, per i terreni, **nuove classi e qualità di coltura** e saranno disciplinate le **modalità di dichiarazione in Catasto** dell'utilizzo degli immobili *"industriali"* per attività di produzione di vegetali, nonché le modalità di **determinazione della superficie agraria** da utilizzare ai fini del **calcolo del limite produttivo di reddito agrario**.

Dal momento che non è individuato un termine per l'emanazione del Decreto e, in ragione della previsione di **applicazione** delle **novità** già a decorrere dal **periodo di imposta in corso**, viene **previsto**, nel nuovo comma 4-ter, dell'[articolo 28, Tuir](#), in riferimento al **reddito dominicale**, e, per quanto riguarda il reddito agrario nel nuovo comma 4-bis, dell'[articolo 34, Tuir](#), che nelle more dell'emanazione del Decreto, ai **fini reddituali**, si deve **applicare** alla **superficie della particella catastale** su cui insiste l'immobile, la **tariffa d'estimo più alta** in vigore nella **Provincia** in cui è censita la particella, e **incrementarla** del **400%**.

Nel caso di **superamento** dei **limiti** che consentono la determinazione di un reddito agrario, l'**eccedenza**, per effetto delle modifiche apportate al **comma 1**, dell'[articolo 56-bis, Tuir](#), seguono le medesime regole di **determinazione forfettaria** previste per le produzioni in serra eccedenti i limiti stabiliti dall'[articolo 32, Tuir](#).

Ai fini di **coordinamento** con quanto previsto, vengono apportate modifiche anche all'articolo 36, Tuir, prevendendo, con il nuovo comma 3.1. che ***"Non si considerano produttivi di reddito dei fabbricati, se non sono oggetto di locazione, gli immobili utilizzati nello svolgimento delle attività dirette alla produzione di vegetali"*** secondo le **nuove modalità introdotte** con la lettera b-bis) del comma 2 dell'[articolo 32, Tuir](#).

Altra novità introdotta è quella riguardante un'**ulteriore attività** che viene considerata **produttiva** di un **reddito agrario**: ***"le attività dirette alla produzione di beni, anche immateriali"*** derivanti dall'**esercizio** di una delle **attività agricole ex se**, che concorrono alla **tutela dell'ambiente** e alla **lotta ai cambiamenti climatici**, nei limiti dei corrispettivi delle **cessioni di beni registrati** o da registrare ai fini Iva.

Ai fini impositivi, il nuovo comma 3-ter, dell'[articolo 56-bis, Tuir](#), stabilisce, per l'eccedenza, una tassazione **in misura forfettaria pari al 25% del volume d'affari ai fini Iva**.

Ma il Legislatore della Riforma non si ferma qui; infatti, **novità importante** e poco *"pubblicizzata"*, è quella contenuta nella riscrittura del **comma 4**, dell'[articolo 56-bis, Tuir](#), consistente nell'**estensione**, anche alle **società agricole, ex articolo 2, D.Lgs. 99/2004**, che hanno **optato** per la **determinazione del reddito** secondo le regole dell'[articolo 32, Tuir](#), dell'**applicabilità** della determinazione **forfettizzata** in riferimento alla **produzione di vegetali in misura eccedente** i limiti previsti per il reddito agrario, alle prestazioni di servizi, alla **produzione di beni non** rientranti nel **D.M.** previsto dall'[articolo 32, Tuir](#), alle nuove **attività** di produzione di **beni, anche immateriali** derivanti dall'esercizio di una delle attività agricole ex se, che **concorrono alla tutela dell'ambiente e alla lotta ai cambiamenti climatici** e, infine, alla **commercializzazione** di **piante vive** e prodotti della **floricoltura** acquistate nei limiti del 10% del volume di affari, da **altri imprenditori agricoli florovivaistici**.

