

730, Unico 2015 e Studi di settore

Pillole di aggiornamento

N. 23

23.04.2015

Reddito dominicale e reddito agrario

La rivalutazione dei terreni nel modello.

Categoria: Dichiarazione
Sottocategoria: 730

I redditi dei terreni sono regolati dal Titolo I Capo II del TUIR, sono distinguibili in **redditi dominicali e redditi agrari**. Essi sono calcolati mediante l'applicazione delle tariffe di estimo determinate in base alla ubicazione e alla qualità del terreno e alla tipologia di coltura praticata dichiarata in catasto. L'ammontare dei redditi può essere rilevato direttamente dagli atti catastali se la coltura effettivamente praticata corrisponde a quella risultante in catasto. Per ogni variazione si deve dare comunicazione al catasto stesso.

In ogni caso, il proprietario del terreno o al titolare di altro diritto reale spetta sia il **reddito dominicale** sia il **reddito agrario**, nel caso in cui lo stesso svolga direttamente l'attività agricola.

Se l'attività agricola è esercitata da un'altra persona, il **reddito dominicale** spetta, comunque, al proprietario, mentre il **reddito agrario** spetta a chi svolge l'attività agricola.

Premessa

Il reddito dei terreni si distingue in:

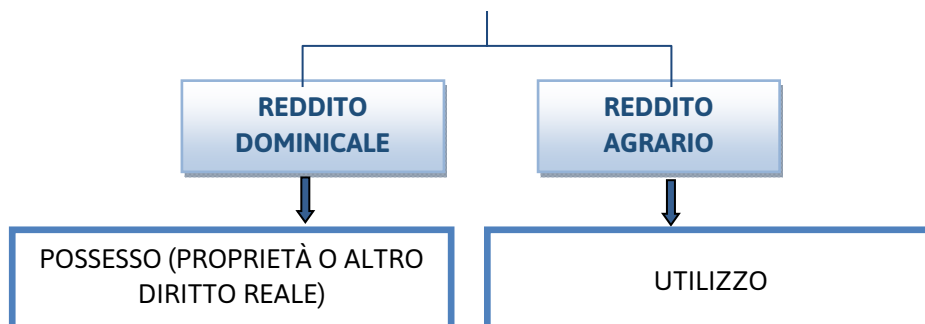
- **reddito dominicale;**
- **e reddito agrario.**

Il proprietario del terreno o al titolare di altro diritto reale spetta sia il **reddito dominicale** sia il **reddito agrario**, nel caso in cui lo stesso svolga direttamente l'attività agricola.

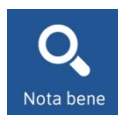
Se l'attività agricola è esercitata da un'altra persona, il **reddito dominicale** spetta, comunque, al proprietario, mentre il **reddito agrario** spetta a chi svolge l'attività agricola.

REDDITO DEI TERRENI

VISURA CATASTALE



Reddito dominicale



Il reddito dominicale deriva dalla proprietà, o da altro diritto reale, del terreno. Il fatto che il proprietario o terzi coltivino o meno il terreno è irrilevante, poiché tale reddito spetta, in ogni caso, al proprietario.

Dal 2012 l'IMU sostituisce l'IRPEF e le addizionali per gli immobili che non sono oggetto di locazione.

Il reddito dominicale è sostituito dall'IMU e non rileva ai fini della determinazione del reddito fondiario, pertanto chi presta l'assistenza fiscale dovrà calcolare il reddito dei terreni non affittati tenendo conto del solo reddito agrario, anche se il reddito dominicale dovrà comunque essere indicato.

Si deve comunque tener conto che restano, tuttavia, assoggettati ad IRPEF i terreni non affittati per i quali è prevista un'esenzione IMU.

Reddito agrario

Il Reddito agrario rappresenta la redditività media derivante dall'esercizio di attività agricole sul terreno. Viene determinato mediante l'applicazione di tariffe d'estimo per ciascuna coltivazione effettivamente praticata.

Sintetizzando, il reddito dominicale è **imputato al proprietario** (o titolare di altro diritto reale), mentre il reddito agrario **spetta al soggetto che coltiva il terreno**.

Se la proprietà e l'attività di coltivazione sono in capo ad un unico soggetto, entrambi i redditi devono essere imputati a quest'ultimo.

Si ricorda, inoltre, che se un terreno conta più proprietari o titolari di diritti reali, il reddito dominicale e agrario deve essere imputato a ciascuno dei contitolari, con riferimento alla quota di possesso.

<u>Titolo di possesso</u>	<u>Reddito soggetto ad Irpef</u>	
	<u>dominicale</u>	<u>agrario</u>
Proprietà	NO	SI
Altro diritto reale	NO	SI
Nuda proprietà	NO	NO
Conduttore e/o affittuario	NO	SI
Locatore	SI	NO

Ai fini della determinazione del reddito agrario sono considerate attività agricole:

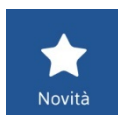
- le attività dirette alla coltivazione del terreno e alla silvicoltura;
- l'allevamento di animali con mangimi ottenibili per almeno un quarto dal terreno e le attività dirette alla produzione di vegetali tramite l'utilizzo di strutture fisse o mobili, anche provvisorie, se la superficie adibita alla produzione non eccede il doppio di quella del terreno su cui la produzione stessa insiste;
- le attività di cui al terzo comma dell'art. 2135 del codice civile, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione, ancorché non svolte sul terreno, di prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali.

Si considerano altresì produttive di reddito agrario la produzione e la cessione di energia elettrica e calorica di fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche, nonché di carburanti ottenuti da produzioni vegetali provenienti prevalentemente dal fondo e di prodotti chimici derivanti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo, nonché le attività di coltivazione di prodotti vegetali per conto terzi nei limiti di cui all'art. 32, c. 2, lett. b). Tale reddito può essere determinato applicando il **coefficiente di redditività del 25%** all'ammontare dei corrispettivi delle operazioni soggette a registrazione ai fini IVA.

Il D.L. n. 192/2014 è successivamente intervenuto sull'articolo 22, comma 1, D.L. n. 66/2014, posticipandone la decorrenza: dal periodo di imposta 2016 e va tenuto in considerazione ai fini dell'acconto IRPEF/IRES 2016.

Inoltre, **per i soli anni 2014 e 2015**, si considerano produttive di reddito agrario la produzione e la cessione, effettuate da imprenditori agricoli, di:

- energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili: agro-forestali, fino a 2.400.000 kWh annui e fotovoltaiche, fino a 260.000 kWh annui;



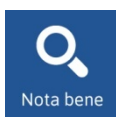
- carburanti ottenuti da produzioni vegetali provenienti prevalentemente dal fondo;
- prodotti chimici derivanti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo.

In tali casi, il relativo reddito dovrà essere indicato nel quadro A, Mod. 730/2015.

Se le soglie relative alla produzione di energia elettrica/calorica da fonti rinnovabili verranno superate, il reddito va determinato applicando il coefficiente di redditività del 25% all'ammontare dei corrispettivi delle operazioni soggette a registrazione ai fini IVA, "relativamente alla componente riconducibile alla valorizzazione dell'energia ceduta, con esclusione della quota incentivo".

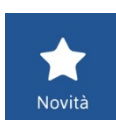
In tal caso, sarà necessario presentare il Mod. UNICO PF.

re agricolo può optare per la determinazione del reddito nei modi ordinari, comunicandolo all'Agenzia delle Entrate nella prima dichiarazione IVA annuale utile.



Il reddito agrario derivante dalla conduzione del fondo non è sostituita dall'IMU, pertanto continua ad essere assoggettata alle ordinarie imposte erariali sui redditi.

Rivalutazione del reddito dominicale e agrario



L'articolo 3, comma 50, Legge 23 dicembre 1996, n. 662, ha previsto, in attesa di una revisione delle rendite catastali dei terreni, un coefficiente di rivalutazione da applicare alle stesse pari a:

- **80% per il reddito dominicale;**
- **70% per il reddito agrario.**

La Legge 24 dicembre 2012, n. 228, c.d. "Legge di Stabilità 2013" all'articolo 1, comma 512, come modificato dall'articolo 7, comma 4, D.L. n. 91/2014 prevede un'ulteriore rivalutazione dei redditi dominicale ed agrario, a partire dal periodo di imposta 2013.

Ai fini delle imposte dirette, il reddito dominicale ed agrario è rivalutato:

- **del 15%, per gli anni 2013 e 2014;**
- del 30%, per il 2015;
- del 7%, a decorrere dal 2016.

Per i terreni agricoli e per quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola **l'ulteriore rivalutazione** è pari:

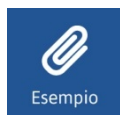
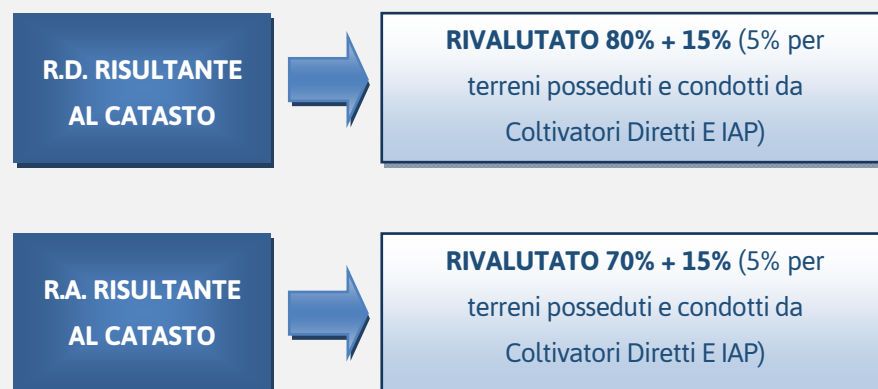
- **al 5%, per gli anni 2013 e 2014;**
- al 10%, per il 2015.

L'aumento va applicato sull'importo risultante dalla rivalutazione ex art. 50, Legge n. 662/96, pari all'80% per il reddito dominicale e al 70% per il reddito agrario.

Modifica introdotta dal 2013 al 2015 ai soli fini della determinazione delle imposte sui redditi (comma 512 L. 228/2012, Legge di Stabilità 2013)

Rivalutazione reddito dominicale e reddito agrario	15%
Rivalutazione per terreni posseduti e condotti da Coltivatori Diretti e IAP Imprenditori Agricoli Professionali	5%

Ai fini della determinazione dell'**acconto IRPEF 2015** si dovrà tener conto della nuova misura dell'**ulteriore rivalutazione del reddito dominicale e del reddito agrario** dei terreni pari al 30% (10% per i coltivatori diretti o IAP), in luogo della rivalutazione del 15% (5% per i coltivatori diretti o IAP). Tale rivalutazione è operata direttamente dal soggetto che presta assistenza fiscale, il quale ne tiene conto nel prospetto di liquidazione Mod. 730-3. In particolare, il reddito complessivo rideterminato tenendo conto delle nuove percentuali di rivalutazione trova indicazione al rigo 138 del Mod. 730-3, mentre l'importo relativo al rigo differenza rideterminato (su cui calcolare l'acconto IRPEF 2015) viene esposto al successivo rigo 139.

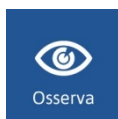


Un terreno risulta iscritto in catasto con reddito dominicale pari a euro 500,00 e reddito agrario pari a euro 800,00.

Il reddito da indicare in dichiarazione dei redditi per il 2014 sarà pari a:

- reddito dominicale = $(500,00 \times 1,80) \times 1,15 = 1.035,00$
- reddito agrario = $(800,00 \times 1,70) \times 1,15 = 1.564,00$

Coltivatore diretto e IAP: definizioni



Se lo stesso terreno è posseduto da un coltivatore diretto o uno IAP, si avrà:

- reddito dominicale = $(500,00 \times 1,80) \times 1,05 = 945,00$
- reddito agrario = $(800,00 \times 1,70) \times 1,05 = 1.428,00$.

Per permettere a chi presta assistenza fiscale di determinare correttamente gli acconti d'imposta dovuti per il 2014, è stata inserita già lo scorso anno la nuova colonna 10.

Barrando tale colonna, il contribuente attesta di essere coltivatore diretto o IAP e, quindi, chi presta assistenza fiscale ai fini del calcolo degli acconti rivaluterà il reddito del 5%, anziché del 15%.

In questo caso sul reddito dominicale del terreno sono dovute l'IRPEF e le relative addizionali anche se il terreno non è affittato. Ad esempio sono esenti dall'IMU, ma soggetti ad Irpef e addizionali, i terreni ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della Legge 27 dicembre 1977, n. 984;

↳ **DEFINIZIONE DI COLTIVATORE DIRETTO**

Per la definizione di **coltivatore diretto** occorre evidenziare che il codice civile inquadra tale figura nella categoria dei piccoli imprenditori di cui all'art. 2083, senza darne una definizione chiara e generale, ad eccezione del riferimento operato dall'art. 1647 al soggetto che coltiva il fondo "*col lavoro prevalentemente proprio o di persone della sua famiglia*".

Inoltre, dalle Leggi Speciali emergono diverse definizioni di carattere settoriale dalle quali possono, comunque, evincersi degli **elementi comuni ai fini di una nozione onnicomprensiva** e, precisamente, il fatto che il soggetto si dedichi direttamente e abitualmente alla coltivazione del fondo, con lavoro proprio o della sua famiglia, e che la sua forza lavorativa non sia inferiore ad un terzo di quella complessiva richiesta dalla normale conduzione del fondo.

↳ **DEFINIZIONE DI IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE**

L'art. 1, D.Lgs. n. 99/2004 definisce come imprenditore agricolo professionale quel soggetto che, essendo in possesso di conoscenze e competenze professionali ex art. 5, Regolamento CE n. 1257/1999:

1. dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135, c.c., direttamente o in qualità di socio di società, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo;
2. ricavi da tali attività almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro.

Possano essere considerate IAP anche le società di persone, cooperative e di capitali, se l'oggetto sociale è **l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'articolo 2135 c.c.** e se sono rispettate le seguenti condizioni:

- nel caso di società di persone, almeno un socio deve essere in possesso della qualifica di IAP; per le società in accomandita semplice la qualifica deve essere in capo ai soci accomandatari;
- nel caso di società cooperative, deve essere in possesso della qualifica di IAP:
 - a. almeno un quinto dei soci;
 - b. almeno un amministratore che sia anche socio;
- nel caso di società di capitali, almeno un amministratore deve essere in possesso della qualifica di IAP.

↳ **DEFINIZIONE IAP**

Per quanto riguarda, invece, la **definizione di imprenditore agricolo professionale (IAP)**, iscritto nella previdenza agricola, si rinvia all'art. 1 del D.Lgs. n. 99/ 2004, il quale individua tale soggetto in colui che:

- dedica alle attività agricole di cui all'art. 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo;
- e che ricava dalle attività medesime almeno il 50% del reddito globale da lavoro.

Si deve ritenere, così come già chiarito dal MEF a proposito dell'IMU (circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012) che la locuzione "**nonché per quelli non coltivati**" assume, nel contesto della disposizione in commento, la finalità di rendere applicabile la rivalutazione del 5% anche nel caso in cui il terreno deve essere lasciato a riposo - ed è quindi non coltivato - in applicazione delle tecniche agricole (cosiddetto *set aside*).

Va sottolineato che l'incremento si applica sull'importo risultante dalla rivalutazione attualmente prevista (80% per il reddito dominicale e 70% per quello agrario).

- Riproduzione riservata -