

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

NOVITA' SULLA TASSAZIONE DEI TERRENI INCOLTI

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)

Il Decreto Competitività 2014 (D.L. 24 giugno 2014, n. 91 convertito con modificazioni dalla L. 11 agosto 2014, n. 116 - in S.O. n. 72, relativo alla G.U. 20/8/2014, n. 192) ha introdotto importanti novità che interessano i proprietari di terreni incolti. La disposizione introduce nuovi oneri e non consente più di beneficiare della detassazione del reddito agrario.

DEFINIZIONE DEL REDDITO FONDIARIO DEI TERRENI

In generale, il **reddito fondiario dei terreni** è il reddito inerente a terreni situati nel territorio dello Stato che è o deve essere iscritto nel catasto dei terreni (Art. 25, c. 1, D.P.R.917/1986).

Il reddito dei terreni catastalmente determinato si compone di reddito dominicale e agrario. Quello dominicale è la parte di reddito fondiario che remunera la proprietà, mentre quello agrario è la parte di reddito fondiario attribuita al capitale di esercizio e all'organizzazione nell'attività agricola.

Ai fini fiscali, queste due componenti vanno dichiarate in modo separato, indipendentemente dalla loro reale percezione, dai contribuenti che possiedono il fondo a titolo di proprietà, di enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale.

NORMATIVA PASSATA SUI TERRENI INCOLTI

Fino allo scorso anno, per i terreni non coltivati, non affittati, sia agricoli che edificabili, era possibile usufruire di una duplice agevolazione fiscale che consentiva di:

- ridurre del 70% il reddito dominicale dei terreni nel caso in cui il terreno non locato fosse esente da Imu;
- non tassare completamente il reddito dei terreni incolti.

Per accedere a tale agevolazione, i contribuenti potevano dichiarare nel 730 o nel modello Unico, che il terreno non era stato coltivato, neppure in parte, per un'intera annata agraria e per cause non dipendenti dalla tecnica agraria indicando nel Quadro A della dichiarazione dei redditi, alla colonna 7 (Casi Particolari), il Codice 1 (relativo alla "mancata coltivazione") o il Codice 5 (nel caso in cui il terreno fosse stato dato in affitto, per uso agricolo a giovani al di sotto dei 40 anni).

LE PRINCIPALI NOVITÀ

L'articolo 7, comma 3, del decreto legge 24 giugno 2014, n. 91, ha abrogato sin dal 2014 queste due agevolazioni previste dall'art. 31, comma 1 (*Se un fondo rustico costituito per almeno due terzi da terreni qualificati come coltivabili a prodotti annuali non sia stato coltivato, neppure in parte, per un'intera annata agraria e per cause non dipendenti dalla tecnica agraria, il reddito dominicale, per l'anno in cui si è chiusa l'annata agraria, si considera pari al trenta per cento di quello determinato a norma dei precedenti articoli*) e dall'art. 35 (*Nelle ipotesi previste dall'art. 31 il reddito agrario si considera inesistente*) del Tuir. Sono stati, quindi, eliminati il Codice 1 e il Codice 5 che prima si inserivano nella colonna 7 del Quadro A, e non possono essere più inseriti nel Modello Unico o nel Modello 730 Ordinario né nel Modello 730 Precompilato.

70032 BITONTO (BA) - Via Piave, 47 - Tel. 080/3713314 - Fax: 080/3713314

E.mail: info@studiosaracino.it - P.E.C.: info@pec.studiosaracino.it - <http://www.studiosaracino.it>

Albo Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili Bari n. 1802 del 28.01.1997 - C.F.: SRC VTI 67H26 A893M - P.I.: 04971680725

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

Dal 2014, per la compilazione dell'Unico 2015 o del 730 2015, i redditi dominicali dei terreni incolti devono essere aumentati e quelli agrari devono essere tassati ex novo da parte di tutti i contribuenti, indipendentemente dal fatto che abbiano o meno una partita Iva "agricola".

SOGGETTI INTERESSATI

I soggetti interessati sono i detentori di terreni incolti a titolo di proprietà o di diritti reali, e altresì gli imprenditori e le società che detengono terreni "patrimonio" incolti (locati a terzi o non utilizzati per le attività), gli agricoltori che hanno terreni incolti indipendentemente dal regime adottato e dal volume di affari, superiore o meno ai 7mila euro, e le società semplici, Snc, Sas e Srl agricole.

PRINCIPIO DI SOSTITUZIONE

In tutte le ipotesi in cui è dovuta l'Imu, non va pagata l'Irpef, anche quando l'imposta è solo giuridicamente dovuta, ma non è stata versata (ad esempio per riconoscimento di detrazioni o perché l'importo è inferiore al minimo da versare).

Per cui l'Irpef continua a sussistere per il reddito agrario, invece, per i redditi dominicali dei terreni non affittati, l'Irpef e le relative addizionali non sono dovute perché sostituite dall'Imu.

Solo nel caso in cui il terreno non affittato è esente da Imu, si è tenuti al pagamento dell'Irpef, come ad esempio nel caso dei terreni agricoli ubicati nei Comuni montani in base al decreto 28 novembre 2014 e al decreto legge 24 gennaio 2015, n.4 (così come descritto nel paragrafo "Terreni esenti Imu" delle istruzioni di Unico PF 2015).

BASE IMPONIBILE

Per il calcolo della base imponibile ai fini delle imposte dirette, è previsto un incremento della rivalutazione del reddito dominicale e agrario del:

- 15% per il 2014;
- 30% per il 2015;
- 7% dal 2016 in poi.

Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali, iscritti alla previdenza agricola, la rivalutazione è del:

- 5% per il 2014;
- 10% per il 2015

in base all'art. 1, comma 512, legge 228/2012 e articolo 7, comma 4, D.L. 91/2014.

Inoltre, occorre tenere in considerazione, oltre alle rivalutazioni sopra descritte, anche l'usuale rivalutazione del reddito prevista dall'articolo 50, legge 662/96, pari a:

- 80% per il reddito dominicale (semplice possesso);
- 70% per il reddito agrario (anche nel caso in cui sia coltivato).

Le rivalutazioni suddette non vanno sommate, ma si dovrà procedere, ad esempio, con il calcolo della rivalutazione del 15% sul reddito già rivalutato dell'80% nel caso di un terreno agricolo.

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

ACCONTI 2015

L'Irpef 2014 su cui calcolare l'acconto 2015, con il metodo storico, dovrà essere rideterminata considerando già le nuove rivalutazioni per il 2015 del 30% (10% per i coltivatori diretti e Irapp).

Dalla dichiarazione relativo al 2013 (Unico 2014), i redditi dei terreni devono essere indicati nelle colonne 1 (domenicale) e 3 (agrario) del quadro RA, senza alcuna rivalutazione.

Dott. Vito SARACINO

Dottore Commercialista in Bitonto (BA)

info@studiosaracino.it

www.studiosaracino.it