

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](mailto:info@studiosaracino.it) - P.E.C.: [info@pec.studiosaracino.it](mailto: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 Irap).

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](mailto:info@studiosaracino.it)

[www.studiosaracino.it](http://www.studiosaracino.it)