



*Associazione Regionale
dei Comuni della Sardegna
Cagliari*

Prot. 1464

Cagliari, 14 novembre 2013

Sigg. Sindaci della Sardegna
LORO SEDI

Oggetto: Rivalutazione più cara sui terreni agricoli - Il Sole 24 ore

Pensando di fare cosa gradita, si invia articolo del Sole 24 ore del 13 novembre u.s. relativo all'oggetto.

In vista dell'acconto di novembre i redditi dei terreni devono essere rideterminati rivalutandoli del 15%, ma in caso di determinazione previsionale c'è l'incognita Imu. Si ricorda che l'articolo 1, comma 512 della legge n. 228/2012, prevede la rivalutazione dei redditi fondiari dei terreni nella misura del 15% sia con riferimento al reddito dominicale che agrario per gli anni 2013, 2014 e 2015. La rivalutazione è pari al 5% se il proprietario e conduttore del terreno è un imprenditore agricolo professionale o coltivatore diretto iscritti nella previdenza agricola. Le predette percentuali si applicano sulla tariffa d'estimo risultante in catasto già rivalutata del 80% per il reddito dominicale e 70% per il reddito agrario (legge n. 662/1996).

In sostanza come esplicitato dalla agenzia delle Entrate con la circolare n. 12/E del 3 maggio 2013 le percentuali di rivalutazione della tariffa di reddito fondiario risultante in catasto sono le seguenti: reddito dominicale = coefficiente moltiplicatore 2,07; reddito agrario = 1,955; reddito dominicale di terreno posseduto da coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale 1,89; reddito agrario posseduto dai soggetti aventi la medesima qualifica professionale 1,785. Qualora il terreno sia concesso in affitto ai giovani agricoltori con la qualifica di coltivatore diretto o di Iap e cioè a coloro che al momento della stipula del contratto di affitto non avevano compiuto il 40° anno di età, la precedente rivalutazione dell'80 e 70% non si applica e pertanto si applica solamente quella del 5 per cento. La minor percentuale di rivalutazione del 5% in luogo del 15% si applica anche sui redditi dei terreni posseduti da persone fisiche che abbiano costituito una società di persone per la conduzione dei terreni medesimi. Quindi ancorché i redditi agrari vengano dichiarati dalla società di persone ed imputati ai soci con il quadro RH si applica la percentuale minore sia sul reddito agrario che, se dichiarato, sul reddito dominicale. A nostro parere la minore percentuale di rivalutazione può essere applicata anche dalle società agricole (articolo 2 Dlgs



*Associazione Regionale
dei Comuni della Sardegna
Cagliari*

n. 99/2004) proprietarie e conduttrici di terreni agricoli in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale (ancorché questa ipotesi non sia stata considerata nella circolare della Agenzia n. 12/E/2013).

La rivalutazione del reddito dominicale non può essere eseguita se tale reddito non risulta nel modello Unico 2013. È il caso dei proprietari di terreni agricoli coltivati direttamente che nell'anno 2012 avendo assolto l'Imu hanno dichiarato il reddito dominicale (articolo 9 Dlgs n. 23/2011). Se tale reddito manca nel modello Unico dell'anno precedente vengono meno i presupposti per la rivalutazione. Questo succede anche quando i proprietari del terreno sono più di uno ed hanno coltivato il terreno mediante una società semplice; essi erano legittimati a non dichiarare il reddito dominicale trattandosi di terreno non affittato. Quindi la rivalutazione del 15 per cento del reddito dominicale dovrà essere eseguita dai proprietari di terreni concessi in affitto in quali hanno dichiarato correttamente il reddito dominicale. Così pure la medesima rivalutazione dovrà essere eseguita per i terreni agricoli montani che essendo esclusi da Imu hanno dovuto assolvere normalmente l'Irpef. Più complicata appare la situazione dei contribuenti che sono proprietari e conduttori dei terreni e quindi nel modello Unico 2013 non risulta il reddito dominicale avendo assolto l'Imu e che intendono calcolare l'acconto Irpef con il metodo previsionale (e cioè versare almeno il 100 % dell'Irpef che risulterà a debito per l'anno 2013); nella fattispecie non è possibile prevedere quale sarà il reddito dominicale da dichiarare per l'anno 2013. Infatti il DL n. 102/2013 ha previsto che l'Imposta municipale non è dovuta per il primo semestre 2013; di conseguenza dovrebbe riemergere il reddito dominicale con tanto di rivalutazione. Per il secondo semestre non è dato di sapere cosa succederà per l'Imu (anche se manca solo un mese dalla scadenza del versamento); se l'Imu tornerà ad essere dovuta sui terreni agricoli non si dovrà dichiarare il reddito dominicale. A questa incertezza al momento non c'è risposta e quindi è opportuno evitare per quanto possibile il metodo previsionale.

Cordiali saluti,

Il Direttore
Umberto Oppus
