

Attualità

La disciplina fiscale degli immobili (2)

27 Settembre 2005

Imposte dirette: reddito dominicale

Thumbnail **1.2 Redditi dei terreni**

Image not found or type unknown

Costituiscono redditi fondiari dei terreni quelli derivanti da terreni situati nel territorio dello Stato che sono o devono essere iscritti in catasto terreni, con attribuzione di rendita, posseduti a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale.

I redditi dei terreni si dividono in due categorie:

- redditi dominicali
- redditi agrari.

Va anche ricordato che ci sono alcune fattispecie che non producono reddito dei terreni o, pur riferendosi ai terreni producono redditi diversi.

Ci si riferisce, in particolare alle seguenti ipotesi:

- terreni strumentali per l'esercizio dell'impresa
- terreni che costituiscono pertinenze di fabbricati urbani (ad esempio, giardini, aiuole, cortili)
- terreni affittati a uso non agricolo (cave, miniere, campeggi, eccetera): producono redditi diversi
- terreni, parchi e giardini aperti al pubblico o la cui conservazione è riconosciuta di pubblico interesse da parte del ministero dei Beni e delle Attività culturali. Tale circostanza deve essere denunciata all'Agenzia delle Entrate entro tre mesi dalla data in cui la proprietà è stata riconosciuta di pubblico interesse

- terreni situati all'estero: costituiscono redditi diversi.

1.2.1 Reddito dominicale

Il reddito dominicale, ai sensi dell'articolo 27 del Dpr n. 917/1986, è la parte del reddito fondiario del terreno che remunera la proprietà.

Pertanto, deve essere dichiarato dal titolare del diritto reale (proprietà, enfiteusi, usufrutto, eccetera) sul terreno.

1.2.1.1 Determinazione del reddito dominicale

Come accennato, la determinazione avviene applicando le tariffe d'estimo che prevedono, a livello locale (per lo più sono elaborate per ogni singolo Comune), per ogni tipologia di coltura una apposita tariffa.

Moltiplicando la tariffa per l'estensione del terreno, si determina il reddito dominicale attribuito allo stesso.

Va, ricordato che, per la determinazione del reddito catastale, possono verificarsi due casi:

- coltura praticata uguale a quella risultante in catasto: il reddito corrisponde a quello catastale
- coltura praticata diversa da quella risultante in catasto: si applica la tariffa d'estimo media attribuibile alla qualità di coltura praticata.

Le tariffe d'estimo sono soggette a revisione quando se ne manifesti l'esigenza e, comunque, ogni dieci anni.

La revisione è disposta con decreto del ministro dell'Economia e delle Finanze, previo parere della Commissione censuaria centrale e può essere effettuata, d'ufficio o su richiesta dei Comuni interessati, anche per singole zone censuarie e per singole qualità e classi di terreni. Prima di procedervi, gli uffici tecnici erariali devono sentire i Comuni interessati.

Le modificazioni derivanti dalla revisione hanno effetto dall'anno successivo a quello di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del nuovo prospetto delle tariffe d'estimo.

In attesa della revisione dell'estimo, è comunque previsto che il reddito dominicale da dichiarare deve essere rivalutato dell'80 per cento.

1.2.1.2 Variazioni del reddito dominicale

Le variazioni del reddito dominicale, purché non si tratti di eventi transitori o intenzionali, possono essere di due tipi:

- in aumento, quando si ha la sostituzione di una coltura risultante dal catasto con una di maggior reddito
- in diminuzione, se si introduce una coltura di minor reddito o si verifica una diminuzione della capacità produttiva del terreno per cause di forza maggiore (naturale esaurimento, eventi fitopatologici o entomologici, eccetera).

Le variazioni danno luogo a revisione del classamento dei terreni cui si riferiscono.

Se a tali terreni non si possono attribuire qualità o classi già esistenti nel comune o nella sezione censuaria, si applicano le tariffe più prossime per ammontare fra quelle attribuite a terreni della stessa qualità di coltura ubicati in altri comuni o sezioni censuarie, purché in condizioni agrologicamente equiparabili.

I termini per effettuare le variazioni variano a seconda del caso e precisamente:

- variazioni in aumento: la denuncia deve avvenire entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui si sono verificati i fatti modificativi e hanno effetto da tale anno
- variazioni in diminuzione: se la denuncia è stata presentata entro il 31 gennaio dell'anno successivo, hanno effetto dall'anno in cui si sono verificati i fatti modificativi; se è stata presentata successivamente, hanno effetto dall'anno in cui è stata presentata la denuncia.

A livello operativo, si ricorda che la denuncia va presentata, utilizzando il Mod. 26-A Terreni, all'ufficio del Territorio competente, indicando la partita catastale e le particelle cui le variazioni si riferiscono, con dimostrazione grafica del frazionamento, qualora le variazioni interessino porzioni di particelle.

Se il terreno è concesso in affitto per uso agricolo, la denuncia può essere presentata direttamente dall'affittuario.

L'omessa denuncia delle situazioni che danno luogo a variazione in aumento del reddito dominicale comporta una sanzione da 258 a 2.065 euro.

1.2.1.3 Perdite per mancata coltivazione e per eventi naturali

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, è ridotto al 30 per cento.

In caso di perdita, per eventi naturali, di almeno il 30 per cento del prodotto ordinario del fondo, il reddito dominicale, per l'anno in cui si è verificata la perdita, si considera inesistente.

In tale ultimo caso, l'evento dannoso deve essere denunciato dal possessore danneggiato entro tre mesi dalla data in cui si è verificato ovvero, se la data non sia esattamente determinabile, almeno quindici giorni prima dell'inizio del raccolto (se l'evento riguarda più fondi, la denuncia può essere fatta dal sindaco).

La denuncia deve essere presentata all'Agenzia del Territorio, che provvede all'accertamento della diminuzione del prodotto, sentito l'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, e la trasmette all'Agenzia delle Entrate.

Se l'evento dannoso interessa una pluralità di fondi rustici, l'Agenzia del Territorio, su richiesta dei sindaci dei Comuni interessati o di altri soggetti nell'interesse dei possessori danneggiati, sentiti gli Ispettorati provinciali dell'Agricoltura, provvede alla delimitazione delle zone danneggiate e all'accertamento della diminuzione dei prodotti e trasmette agli uffici dell'Agenzia delle Entrate nel cui distretto sono situati i fondi le corografie relative alle zone delimitate, indicando le ditte catastali comprese in detta zona e il reddito dominicale relativo a ciascuna di esse.

2 - continua. La terza puntata sarà pubblicata giovedì 29; la prima è su FISCOoggi del 23 settembre

di

Saverio Cinieri

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/disciplina-fiscale-degli-immobili-2>