

AGRICOLTURA ED ECONOMIA VERDE

di **PAOLO LACCHINI****Casi pratici del nuovo regime fiscale dei redditi dei terreni**

Con la circolare 8.08.2025, n. 12/E l'Agenzia Entrate fornisce finalmente le indicazioni operative per attuare il nuovo regime tributario dei redditi fondiari.

La **circolare 8.08.2025, n. 12/E** introduce una rilevante innovazione interpretativa: i redditi derivanti da attività di produzione vegetale all'interno di immobili censiti come fabbricati - inclusi i casi di coltivazioni "fuori suolo" (individuare i criteri per calcolare la "superficie agraria di riferimento", necessaria alla determinazione del reddito).

Per il calcolo del reddito dominicale e del reddito agrario derivanti da attività agricole svolte in immobili censiti al Catasto, la normativa prevede un regime transitorio in attesa del decreto interministeriale attuativo.

Fase transitoria - Fino all'emanazione del provvedimento ministeriale, la superficie agraria di riferimento per le colture fuori suolo viene individuata corrispondendo alla superficie della particella catastale su cui è collocato l'immobile. A tale superficie si applica la tariffa d'estimo più elevata vigente nella provincia, maggiorata del 400%.

Regime a regime - Una volta approvato il decreto, la superficie di riferimento sarà determinata in base a parametri specifici fissati dallo stesso, e vi saranno tariffe d'estimo ad hoc per le coltivazioni innovative.

Determinazione del reddito dominicale nel periodo transitorio: il valore del reddito dominicale, rivalutato prima dell'80% e poi del 30%, deve essere confrontato con la rendita catastale dell'immobile incrementata del 5%. L'importo imponibile sarà quello più alto tra i 2 valori.

Determinazione del reddito agrario nel periodo transitorio: il reddito agrario riferito alla superficie della particella su cui sorge l'immobile deve essere aumentato del 70% e, successivamente, di un ulteriore 30%.

Esclusioni - L'Agenzia chiarisce che non trovano applicazione, per gli immobili indicati nella lett. b-bis) del c. 2 dell'art. 32 del Tuir, le disposizioni agevolative previste dall'art. 14, c. 3, della legge 15.12.1998, n. 44131, e dall'art. 1, c. 512, secondo periodo, della L. 24.12.2012, n. 228. Tali norme, infatti, si riferiscono espressamente ai "terreni" e, nel caso del c. 512, anche ai terreni "non coltivati", e non possono essere estese agli immobili.

Esempio pratico fornito dall'Agenzia (imprenditore agricolo non iscritto come coltivatore diretto o IAP): Rendita catastale dell'immobile 12.000 euro; superficie della particella 1.000 mq; tariffa di reddito dominicale euro 1/mq; tariffa di reddito agrario euro 2/mq.

Calcolo reddito dominicale: applicazione tariffa con incremento del 400%: $(1 + 1 \times 400\%) \times 1.000 = \text{euro } 5.000$. Rivalutazione: $5.000 \times 1,80 \times 1,30 = \text{euro } 11.700$. Confronto con rendita catastale rivalutata (+5%): $12.000 \times 1,05 = \text{euro } 12.600$. Poiché euro 12.600 > euro 11.700, il reddito dominicale imponibile è euro 12.600.

Formula per il reddito agrario - Reddito agrario = (Tariffa agraria + (Tariffa agraria x 400%)) x Superficie. Reddito agrario = $(2 + (2 \times 400\%)) \times 1.000 = 10.000 \text{ euro}$.

Rivalutazione del reddito agrario - Reddito agrario rivalutato = Reddito agrario x (1 + 70%) x (1 + 30%). Reddito agrario rivalutato = $10.000 \times 1,70 \times 1,30 = 22.100 \text{ euro}$.

Reddito agrario imponibile = 22.100 euro.

EBOOK

Viticoltura

Come diventare imprenditore vitivinicolo:
caratteri generali e svolgimento
dell'attività vitivinicola.

**SCOPRI SU
RATIO STORE**