

Modello 730/2015: novità per terreni e fabbricati



Per quanto riguarda i redditi dei **terreni e fabbricati**, il modello 730/2015 contiene alcune novità che tengono conto delle disposizioni emanate durante il 2014 che hanno interessato la materia dei redditi fondiari.

Redditi derivanti da agroenergie

L'art. 22, comma 1-*bis*, del D.L. n. 66/2014 ha previsto che, limitatamente ai **periodi d'imposta 2014 e 2015**, la produzione e cessione di energia elettrica e calorica da **fonti rinnovabili agroforestali**, sino a 2.400.000 kWh anno, e **fotovoltaiche**, sino a 260.000 kWh anno, nonché di carburanti ottenuti da produzioni vegetali provenienti prevalentemente dal fondo e di prodotti chimici derivanti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo effettuate dagli imprenditori agricoli, costituiscono **attività agricole connesse** (art. 2135, comma 3, del codice civile) e si considerano **produttive di reddito agrario**.

Pertanto, nelle ipotesi descritte, il relativo reddito deve essere indicato nel **quadro A**.

Nel caso in cui, invece, la produzione di energia oltrepassi i limiti sopra riportati, in luogo del modello 730 va presentato il **modello UNICO PF**, compilato secondo le relative istruzioni.

Terreni esenti IMU

In base al principio dell'alternatività, a partire dal periodo d'imposta 2012 **l'IMU ha sostituito l'IRPEF** e le relative addizionali dovute in relazione ai **redditi fondiari** riguardanti gli **immobili non locati**.

Inoltre, in base all'art. 9, comma 9, del D.Lgs. n. 23/2011, il reddito agrario di cui all'art. 32 TUIR continua ad essere assoggettato alle ordinarie imposte erariali sui redditi (IRPEF e relative addizionali) anche a seguito

dell'introduzione dell'IMU.

Pertanto, in relazione ai terreni, risultano dovute l'IRPEF e le relative addizionali sul reddito agrario, mentre l'IMU sostituisce l'IRPEF e le relative addizionali sul solo reddito dominicale.

In definitiva, le situazioni che si possono verificare, in linea generale sono le seguenti:

- **terreni non affittati:** oltre all'IMU sono soggetti a IRPEF (e relative addizionali) ma solo sul reddito agrario;
- **terreni affittati:** oltre all'IMU, si paga l'IRPEF (e relative addizionali) sia sul reddito dominicale che su quello agrario (quest'ultimo, è tassato in capo all'affittuario).

Va però ricordato che se si tratta di terreni esenti dall'IMU, si applicano le consuete regole, per cui sarà dovuta IRPEF sia sul reddito dominicale che agrario.

Proprio a questo proposito, sono da valutare gli impatti che la nuova disciplina sull'esonero da IMU dei **terreni montani** avrà in sede di compilazione della dichiarazione.

Infatti, le istruzioni di compilazione del quadro A, nella versione approvata il 15 gennaio 2015, quando trattano dell'esenzione fanno ancora riferimento alle regole indicate dal D.M. 28 novembre 2014 che, come noto, è stato nel frattempo superato dal D.L. n. 4/2015, con effetto retroattivo anche sul 2014.

Pertanto, l'Agenzia delle Entrate dovrà necessariamente **aggiornare le istruzioni di compilazione** della dichiarazione.

Terreni non coltivati

Dal 2014 non è più applicabile la regola secondo cui in caso di fondo rustico costituito per almeno 2/3 da terreni coltivabili a prodotto annuale, non coltivato per cause indipendenti dalla tecnica agraria, il reddito dominicale e agrario dell'annata agraria non coltivata è ridotto del 70% (art. 7, comma 3, del D.L. n. 91/2014).

Pertanto, al quadro A, nella **colonna 7 (Casi particolari)** è **scomparso il codice 1** che andava utilizzato in caso di mancata coltivazione per un'intera annata agraria o per cause non dipendenti dalla tecnica agraria.

Calcolo acconti

Per il calcolo dell'acconto 2015 relativo ai terreni chi presta l'assistenza fiscale applica l'ulteriore **rivalutazione nella misura del 30%** (oppure del 10% per coltivatori diretti e IAP).

A tale proposito, ai soli fini della determinazione delle imposte sui redditi, per i periodi d'imposta 2013-2016 i redditi dominicali e agrari sono rivalutati, rispettivamente (art. 7, D.L. n. 91/2014):

- del **15%** per i periodi di imposta 2013 e 2014;
- del **30%** per il periodo di imposta 2015;
- del **7%** a decorrere dal periodo d'imposta 2016.

Per i terreni agricoli, nonché per quelli incolti, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola, la rivalutazione è pari al:

- **5%** per i periodi di imposta 2013 e 2014;
- **10%** per il periodo di imposta 2015.

Ai fini della determinazione dell'acconto IRPEF dovuto per gli anni 2013, 2015 e 2016, si tiene conto delle disposizioni di cui sopra.

Pertanto, per il calcolo dell'acconto 2015 chi presta l'assistenza fiscale deve tener conto della suddetta ulteriore rivalutazione nella misura del 30% (oppure del 10% per coltivatori diretti e IAP).

Esempio di rivalutazione dei terreni

Si supponga il caso di un terreno, posseduto da un soggetto non coltivatore diretto né IAP, che risulta iscritto in catasto con reddito dominicale pari a 500 euro e reddito

agrario pari a 800 euro.

Il reddito da indicare in dichiarazione dei redditi è pari a:

- **reddito dominicale** = $500 \times 1,8 \times 1,15 = 1.035$;
- **reddito agrario** = $800 \times 1,7 \times 1,15 = 1.564$.

Invece, ai fini del calcolo dell'**acconto 2015**, chi presta assistenza fiscale deve considerare i seguenti redditi:

- **reddito dominicale** = $500 \times 1,8 \times 1,30 = 1.170$;
- **reddito agrario** = $800 \times 1,7 \times 1,30 = 1.768$.

Se il terreno fosse stato posseduto e condotto da un coltivatore diretto o IAP iscritto nella previdenza agricola, si avrebbe avuto:

- **reddito dominicale** = $500 \times 1,8 \times 1,05 = 945$;
- **reddito agrario** = $800 \times 1,7 \times 1,05 = 1.428$.

Invece, ai fini del calcolo dell'**acconto 2015**, chi presta assistenza fiscale deve considerare i seguenti redditi:

- **reddito dominicale** = $500 \times 1,8 \times 1,10 = 990$;
- **reddito agrario** = $800 \times 1,7 \times 1,10 = 1.496$.

Fabbricati soggetti a cedolare secca

Sono molte le novità che interessano gli immobili per cui si è optato per l'applicazione dell'imposta sostitutiva sugli affitti (c.d. **cedolare secca**). In particolare:

- è stata prevista la **riduzione**, in via transitoria per il periodo 2014-2017, dal 15% al **10%** dell'aliquota della cedolare secca relativa ai contratti a canone concordato stipulati nei Comuni ad alta tensione abitativa (D.L. n. 47/2014);
- è stato esteso l'ambito applicativo del regime agevolato della cedolare secca agli immobili locati nei confronti di **cooperative edilizie** per la locazione o enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti universitari se dati a disposizione dei Comuni con rinuncia

all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione;

- è stata estesa l'aliquota del 10% della cedolare secca ai contratti di locazione stipulati nei Comuni per i quali sia stato deliberato, **negli ultimi cinque anni** (antecedenti alla data di entrata in vigore della legge di conversione, ossia il 28 maggio 2014) lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi;
- è stato disposto l'aggiornamento, da parte del CIPE, dell'elenco dei Comuni ad alta tensione abitative.

Altre novità sui fabbricati

Per il 2015, contrariamente a quanto accaduto in passato, **non è stata prorogata** la sospensione degli sfratti per i soggetti che si trovano in situazioni di particolare disagio. Pertanto, per il calcolo dell'acconto 2015, chi presta assistenza fiscale **non deve tener conto** dell'agevolazione.

Infine, è stata eliminata la colonna 10 nel quadro B del modello 730 dello scorso anno, in quanto **non va più comunicato l'importo dell'IMU** dovuta per ciascun fabbricato esposto in dichiarazione.

L'eliminazione si è resa necessaria per evitare inutili complicazioni ai fini della predisposizione della dichiarazione precompilata.

FONTE: lavorofisco.it