

## I redditi fondiari e i redditi diversi - cap. 8

### I REDDITI FONDIARI

I redditi fondiari riguardano beni immobili, **terreni e fabbricati**, i quali soddisfino entrambe le seguenti condizioni (i) sono situati nel territorio dello Stato (ii) sono iscritti o iscrivibili nel catasto. I beni immobili situati all'estero, oppure non iscrivibili in catasto, non producono redditi fondiari bensì redditi diversi.

La regola generale è che i redditi fondiari non sono, generalmente, quantificati in base al reddito effettivo, ma in base ad un reddito medio ordinario, delle unità catastali elementari, il quale tende a coincidere con il reddito effettivo.

Infatti, il reddito è «medio» in quanto basato sulla media dei canoni locativi e di affitto mediamente pattuiti sul mercato in un dato periodo ed è «ordinario» in quanto provento che tiene conto della destinazione ordinaria e permanente del bene e delle sue caratteristiche al momento del classamento.

Con riguardo alle risultanze catastali si osserva, in sintesi, quanto segue:

- il catasto è una sorta di "inventario" nel quale trovano descrizione: (i) i beni immobili localizzati nel territorio dello Stato (ii) i relativi proprietari o titolari di diritto reale di godimento (iii) i redditi (catastali) dei beni stessi;

- le unità catastali elementari sono, per i terreni, la **particella catastale** e, per i fabbricati, l'**unità immobiliare urbana**. La prima è una porzione continua di terreno appartenente allo stesso soggetto avente la medesima qualità e classe. La seconda è rappresentata da tutti i fabbricati e dalle costruzioni stabili idonei, di per sé stessi, a produrre un reddito autonomo;

- ad ogni particella catastale e ad ogni unità immobiliare è attribuita una **rendita catastale** presa a base per la determinazione dell'imponibile delle imposte reddituali e addizionali Irpef (per i fabbricati la norma è mutata dal 2012 vedi *infra*). L'attribuzione di rendita alle particelle catastali avviene attraverso due distinte operazioni: (i) la misura e (ii) la stima (o classamento o estimio) delle stesse. L'attribuzione di rendita alle unità immobiliari è effettuata mediante: (i) la determinazione della categoria (abitazione, ufficio, negozio, ecc.) e della classe di appartenenza (abitazione civile, popolare, di lusso, ecc.).

Il reddito medio ordinario così determinato non coincide dunque con il reddito effettivo prodotto dal bene, ma con la **astratta capacità** a produrlo.

Questo metodo di determinazione della base imponibile – il quale potrebbe far sorgere dubbi di incostituzionalità – è stato giustificato dalla Consulta, fondamentalmente, da ragioni di carattere "agevolativo" quali: (i) l'incentivo alla produzione agricola e, in specie, al produttore più capace a scapito di quello meno efficiente (ii) evitare eccessivi adempimenti documentali ai coltivatori diretti (Corte Cost. 229/1985). Un esempio di modalità di determinazione dei redditi fondiari era dato dai fabbricati, e relative pertinenze, costituenti "abitazione principale" del proprietario o titolare di diritto reale.

La rendita catastale dell'abitazione e pertinenze, reddito **figurativo** e non **effettivo**, concorrevano a formare il reddito complessivo, ma non la base imponibile Irpef e relative addizionali per effetto della deduzione di cui all'art. 10 del Tuir. Con l'art. 8 del D.Lgs. n. 23/2011, a decorrere dal periodo di imposta 2012, l'Imu ha sostituito, per la componente immobiliare, Irpef e relative addizionali dovuti su redditi fondiari relativi a beni (fabbricati e terreni) **non locati**.

Con l'introduzione del menzionato art. 8 del D.Lgs. n. 23 del 2011 non si rende dovuta l'Irpef:

- sul reddito fondiario dei fabbricati non locati;
- sul reddito dominicale dei terreni non locati.

Ai sensi dell'art. 9, ultimo comma, del D.Lgs. n. 23/2011 sono comunque soggetti ad Irpef gli immobili esenti da Imu come, ad esempio, i terreni posseduti da coltivatori diretti.

I redditi fondiari sono imputati, proporzionalmente alla durata del possesso nel periodo di imposta, ai possessori degli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale. In caso di usufrutto, il nudo proprietario non deve dichiarare alcun reddito fondiario.

Tutto ciò considerato, i redditi fondiari si distinguono in: (i) **redditi dominicali** dei terreni (ii) redditi agrari dei terreni (iii) redditi dei fabbricati (art. 25, comma 2, Tuir).

Il reddito dominicale dei terreni deriva dal mero possesso del bene a titolo di proprietà o di altro diritto reale, indipendentemente dalla coltivazione o meno del fondo. **Sono esclusi**: i terreni pertinenziali a fabbricati urbani, quelli affittati per usi non agricoli, quelli posseduti da società commerciali di persone, società e enti commerciali soggetti Ires e stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti esteri.

La base imponibile è data, come accennato, dalle tariffe d'estimo e può variare, previa comunicazione del contribuente all'UTE, in caso di sostituzione della qualità della coltura del terreno o a causa della diminuzione, non transitoria o intenzionale, della capacità produttiva del terreno stesso.

Concorre a formare il reddito la sola rendita catastale **rivalutata** anche se il proprietario del fondo percepisce somme per lo sfruttamento delle colture (affitto a coltivatore diretto).

Se invece il proprietario del fondo concede in usufrutto, dietro corrispettivo, il terreno, il reddito dominicale è dichiarato dall'usufruttuario, mentre il proprietario dichiarerà un reddito diverso.

Il reddito agrario dei terreni deriva invece dall'esercizio, sul terreno stesso, dell'"**attività agricola**" (il cui concetto vedremo tra breve).

Se il proprietario del fondo svolge anche attività agricola, esso dichiarerà sia il reddito dominicale sia quello agrario. Se il proprietario del fondo lo concede in affitto, il proprietario sarà titolare del reddito dominicale, mentre l'affittuario sarà titolare del reddito agrario.

Anche nel caso del reddito agrario, la base imponibile è costituita da apposite tariffe d'estimo rivalutate, indipendentemente quindi dai costi e ricavi effettivi attinenti l'attività agricola.

Le rendite catastali, ai fini della determinazione della base imponibile Irpef del reddito dominicale e del reddito agrario, devono essere rivalutate di una certa percentuale (art. 3 comma 50 L. n. 662/1996).

Per il concetto di "attività agricola" si rimanda all'art. 32, comma 2, del Tuir. Al riguardo si osserva, in breve, quanto segue:

- l'individuazione dell'attività agricola, ai fini delle imposte sui redditi, avviene in base a **parametri qualitativi** (tipo di attività svolta sul terreno es. allevamento o commercializzazione prodotti) e **quantitativi** (rapporto tra l'attività svolta e i prodotti ottenibili dal fondo o la superficie del terreno);

- al principio fissato nell'alinea precedente fa eccezione la coltivazione del fondo, la quale, presentando sempre una forte correlazione con il terreno lavorato, produce in ogni caso reddito agrario indipendentemente dei mezzi tecnologici utilizzati;

- secondo alcuni autori, il superamento dei summenzionati parametri quantitativi attrae tutto il reddito derivante dall'attività agricola (determinato dalla differenza tra ricavi e costi effettivi) nel reddito di impresa. Secondo altri, invece, è attratta nella sfera del reddito di impresa la sola quota parte di reddito eccedente i parametri quantitativi suddetti con la conseguenza che la quota parte del reddito entro detti parametri concorre a formare il reddito complessivo del soggetto su base catastale (Falsitta) (vedi art. 55 comma 1 Tuir).

Se l'attività agricola, **anche svolta entro i parametri quantitativi di cui sopra**, è esercitata da società o enti commerciali (di persone o di capitali), il reddito effettivo prodotto costituisce sempre reddito di impresa (art. 55, comma 2, lett. c) Tuir). In via agevolativa è previsto che società di persone, S.r.l. e società cooperative, considerate "società agricole" ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. n. 99/2004, possano optare per la determinazione del reddito dell'attività agricola su base catastale.

Per quanto concerne il **reddito dei fabbricati**, già si è detto che esso è costituito dal reddito medio ordinario relativo ad ogni unità immobiliare urbana suscettibile di produrre reddito autonomo.

Il reddito delle unità immobiliari non ancora iscritte in catasto è stabilito in base a quello delle unità già iscritte aventi caratteristiche simili.

Non sono considerati idonei a produrre reddito di fabbricati:

- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto (questi immobili sono completamente detassati);
- i fabbricati rurali e relative pertinenze destinate ad abitazione delle persone addette all'attività agricola, oppure a ricevere animali o attrezzi agricoli;
- i fabbricati "relativi" ad imprese commerciali o utilizzati come beni strumentali nell'esercizio di arti o professioni.
- Con riguardo ai fabbricati d'impresa si osserva che (art. 43 del Tuir) **non** producono redditi fondiari: (i) i fabbricati alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa (ii) i fabbricati strumentali per l'esercizio dell'attività dell'impresa. Tra questi ultimi troviamo quelli strumentali "per natura" (categorie catastali A10, C, D) e quelli strumentali "per destinazione".

I fabbricati strumentali per natura sono quelli che, per loro caratteristiche, non sono suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni. Essi danno sempre luogo a componenti reddituali attratti nel regime d'impresa anche se non utilizzati nell'esercizio dell'impresa stessa (anche se dati in locazione), a patto che, in caso di imprese individuali, essi siano iscritti nell'inventario (Cass. n. 772/2011).

I fabbricati strumentali per destinazione sono quelli che producono redditi di impresa solo se effettivamente utilizzati nell'esercizio dell'attività dell'impresa.

In caso di locazione del fabbricato, concorre a formare il reddito il **maggiore valore** tra il canone di locazione (ridotto del 5% a titolo di deduzione forfetaria di spese o del 35% in caso di immobili di interesse storico o artistico) e la rendita catastale rivalutata del 5% (art. 37, comma 4 bis, del Tuir). I canoni locativi di fabbricati abitativi, **se non percepiti**, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità.

L'art. 3 del D.Lgs. n. 23/2011 prevede che i canoni relativi a fabbricati abitativi (e pertinenze) sono assoggettabili, previa opzione del contribuente, in deroga al regime ordinario, ad imposta sostitutiva del 21%.

## I REDDITI DIVERSI

La categoria reddituale in parola, di carattere residuale, contempla presupposti tra loro eterogenei il cui unico punto in comune è di non ricadere nelle altre categorie reddituali.

Tra i redditi diversi figurano, in primo luogo, le **plusvalenze** derivanti dalla cessione di beni. Trattasi di: (i) terreni lottizzati (ii) terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria (iii) fabbricati (iv) partecipazioni e altri strumenti finanziari.

Nel primo caso viene effettuata la trasformazione della natura del terreno (ad esempio un terreno agricolo) attraverso: (a) procedure formali previsti dalle norme ("lottizzazione", cioè suddivisione di un terreno in parti autonomamente utilizzabili) (b) attività che di fatto rendono possibile un'utilizzazione urbanistica dei terreni ("opere intese a renderli edificabili") (cfr. art. 67, comma 1, lett. a), del Tuir e Cass. n. 6836/2001).

Dopo la lottizzazione o le opere suddette la vendita di terreni e degli edifici, costruiti sui terreni stessi, può dare luogo a una plusvalenza determinata dalla differenza tra il corrispettivo percepito e il prezzo di acquisto o di costruzione, aumentato di ogni altro costo inerente al bene stesso.

Le plusvalenze sono imponibili anche se il terreno è stato acquisito per donazione o successione. Secondo questo criterio sono imponibili anche le plusvalenze sulla vendita di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo il PRG comunale vigente al momento della cessione.

Infine, le plusvalenze derivanti dalla vendita dai fabbricati **non** sono tassate ai fini Irpef se:

- il fabbricato è stato adibito, per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la cessione, ad abitazione principale;
- il fabbricato è stato acquisito per successione;
- tra l'acquisto e la cessione sono trascorsi più di cinque anni.

La plusvalenza può essere soggetta, su opzione del cedente, ad imposta sostitutiva del 20%.

Tra i redditi diversi figurano, inoltre (i) quelli derivanti da attività commerciale e lavoro autonomo non esercitate abitualmente, nonché quelli derivanti dall'assunzione di obblighi di "fare", "non fare" e "permettere" (ii) le vincite delle lotterie e dei concorsi a premio, dei giochi e delle scommesse (iii) i terreni dati in affitto per usi non agricoli (iv) usufrutto e sublocazione di beni immobili (v) affitto e usufrutto di aziende.