

Tassazione dei redditi da fabbricati e dei redditi agrari in Riforma fiscale

di [Giuseppe Rebecca](#)

Publicato il 11 Aprile 2023

La riforma fiscale che dovrebbe modificare il nostro sistema impositivo prevede alcuni interventi per i redditi da fabbricati, con la possibile estensione del regime della cedolare secca, e alcuni interventi di revisione dei redditi agrari.

Vediamo prospettive e criticità delle proposte della Legge Delega

Il 16 marzo 2023 il Consiglio dei Ministri ha approvato, con procedura d'urgenza, un ennesimo [disegno di legge di delega al Governo per la riforma fiscale](#). Oltre alle modifiche proposte in generale per l'IRPEF e l'IRES, che costituiscono in ogni caso l'ossatura di questa riforma, vengono anche previste innovazioni per quanto concerne i redditi da fabbricati e da terreni.

Redditi dei fabbricati: ipotesi di riforma

Per i redditi dei fabbricati è prevista la possibilità di **estendere il regime della cedolare secca anche agli immobili diversi dagli abitativi** (art. 5, comma 1, lettera c).

Si ricorda come il regime della cedolare secca , disciplinato dall'art. 3 D.Lgs. 23/2011, consenta su opzione di tassare i redditi derivanti dalla locazione di immobili, oggi solo quelli utilizzati per finalità abitative, con l'applicazione di una imposta sostitutiva dell'Irpef, delle addizionali ed anche delle imposte di bollo e di registro.



La attuale aliquota è del 21%, ridotta al 10% per i contratti di locazione a canone concordato, per quelli transitori o a favore di studenti universitari.

La riforma prevede quindi la possibilità (si tratta pertanto di una possibile opzione per il legislatore, a quanto sembra) di estendere tale regime anche alla locazione di immobili ad uso diverso da quello abitativo, quindi, ad esempio, per quelli ad uso commerciale.

Si è indicato come possibilità per il legislatore in base alle espressioni lessicali utilizzate; posto che il regime per la cedolare secca è sempre per opzione, non se ne è prevista la introduzione, ma solo la possibilità della introduzione. Ma magari si sono utilizzate espressioni imprecise, e forse si voleva proprio introdurre la cedolare secca anche per questa tipologia di locazioni.

Redditi agrari: i criteri direttivi della riforma

Sempre lo stesso articolo 5, c.1 lettera b) del disegno di legge sulla riforma interviene sul regime di tassazione dei redditi agrari. Sono stati indicati quattro criteri direttivi.

Il **primo criterio**, dopo una generale previsione di nuove classi e qualità di colture, con un previsto relativo riordino della imposizione su basa catastale, conferma che, come a normativa attuale, si dovrà individuare

"il limite oltre il quale l'attività eccedente è produttiva di reddito di impresa".

Il **secondo criterio** direttivo prevede la riconducibilità dei redditi relativi ai beni, anche immateriali, derivanti dalle attività di coltivazione e allevamento che concorrono alla tutela dell'ambiente e alla lotta ai cambiamenti climatici, entro limiti predeterminati, ai redditi ottenuti dalle attività agricole di cui all'art. 2135 c.c. con eventuale assoggettamento ad imposizione semplificata.

E' stata formulata una esemplificazione per questa tipologia; potrebbe trattarsi dei redditi derivanti dalla vendita dei certificati di carbonio ottenuti mediante la cattura di anidride carbonica. Per queste attività potrebbero essere previsti criteri di determinazione forfettaria del reddito, così come oggi avviene, per esempio, con riferimento alle attività di produzione di energia elettrica o di agriturismo.

I titoli di efficienza energetica

Potrebbe anche trattarsi dei cosiddetti **certificati bianchi, Titoli di Efficienza Energetica, TEE**. La relazione governativa così precisa, relativamente alle attività assimilabili:

“Si tratta di sistemi di coltivazione – quali, ad esempio, la cosiddetta [vertical farm](#) e le colture idroponiche - in grado di ridurre, tra l'altro, il consumo di acqua, di rendere più salubri i prodotti vegetali, di sottrarre determinate produzioni di carattere vegetale agli effetti distruttivi dei cambiamenti climatici. Ciò si realizza in strutture protette, quali, oltre alle serre, i fabbricati a destinazione agricola, industriale, commerciale e artigianale oramai dismessi e riconvertiti alla produzione in esame”.

Il **terzo criterio** direttivo prevede l'introduzione di procedimenti, anche digitali, che consentono, senza oneri aggiuntivi per i possessori e conduttori dei terreni agricoli, di aggiornare, entro il 31 dicembre di ogni anno, le qualità e le classi di coltura presenti in catasto con quelle effettivamente praticate. Si semplificano e velocizzano pertanto le procedure di variazione delle colture.

Il **quarto criterio** direttivo si riferisce ai pensionati e ai contribuenti che svolgono le attività agricole con redditi modesti prevedendo la revisione, ai fini di semplificazione, del regime fiscale applicabile. La relazione illustrativa alla legge delega specifica che la disposizione intende incentivare i titolari di redditi di pensione o, comunque, a basso reddito, allo svolgimento di attività agricole anche attraverso l'adozione delle medesime disposizioni previste sui terreni agricoli a beneficio dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola.

Una osservazione circa la tassazione dei redditi agrari

Da sempre siamo abituati a vedere tassato il reddito agrario sulla base catastale, e non ci facciamo più caso: se a certi livelli di reddito minimo ciò risponde a specifiche esigenze sociali, non saremmo sicuri che la stessa logica possa essere sostenuta per redditi di rilevante ammontare.

In ogni caso una revisione del sistema fiscale del reddito agrario ben potrebbe introdurre dei correttivi specifici, ovviamente già nella legge delega.

NDR. Abbiamo già trattato qui di alcuni aspetti della Riforma fiscale:

- [Il mercato immobiliare usato](#)

- [La fiscalità dell'arte](#)

a cura di Giuseppe Rebecca

Martedì 11 Aprile 2023