

Affitto di terreno agricolo: quale tassazione?

di [Luca Bianchi](#)

Pubblicato il 4 Luglio 2025

Quale tassazione subisce l'affitto di fondo rustico da una società agricola ad altra società agricola: è basata sulla rendita catastale o sui canoni di affitto?



Segnaliamo un dubbio pervenuto durante il [webinar del 18 Giugno scorso in tema di tassazione dell'impresa agricola](#): il dubbio riguarda la tassazione dell'affitto del terreno agricolo.

Affitto di terreno agricolo da società agricola ad altra società agricola

Una società agricola determina il reddito sulla base del quadro F: la società possiede dei terreni agricoli che affitta ad altre società agricole percependo un canone periodico. Qual è il trattamento corretto dal punto di vista fiscale di tali canoni: devo considerarli non imponibili e considerare esclusivamente la rendita del terreno? Viceversa considerare solo la rendita del terreno e considerare i canoni imponibili?

Risposta

L'art. [90 del TUIR](#) regola le modalità di tassazione degli immobili-patrimonio posseduti da società commerciali: viene espressamente esclusa la tassazione in base ai criteri catastali solo per i terreni utilizzati strumentalmente per l'esercizio di una delle attività agricole di cui all'art. 32 del TUIR. Il fondo rustico concesso in affitto da una società commerciale non rientra fra i beni strumentali (per natura o per destinazione) né tantomeno fra i beni merce, visto che l'attività delle società consiste nella locazione di un immobile, quindi il fondo rustico non costituisce lo strumento attraverso cui viene svolta l'attività ma

l'oggetto della stessa. Ne consegue che il terreno agricolo deve essere classificato nell'ambito dei beni patrimonio in relazione ai quali trova applicazione l'art. 90 del TUIR. Si ritiene, pertanto, che **la società che affitta l'unico terreno possa quindi dichiarare solo il reddito agrario rivalutato e non il canone percepito**. NdR: potrebbe interessarti consultare: [Le imposte sul reddito dell'impresa agricola: ditte individuali e società semplici agricole](#)

Venerdì 4 Luglio 2025 Stefano Neri e Luca Bianchi