I redditi dei terreni e dei fabbricati: modalità di indicazione nel modello dei redditi

Federico Gavioli

Il reddito dei terreni e i redditi dei fabbricati e altri dati, rivestono particolare importanza nella compilazione del modello dichiarativo contenuti nei quadri A e B del 730/2017; vediamo di analizzare la particolarità di questi quadri e quali sono le casistiche che si possono prospettare ai fini della loro compilazione.

***

Con il provvedimento n. 10043, del 16 gennaio 2017, del direttore dell'Agenzia delle Entrate, è stato approvato il modello 730/2017 con le relative istruzioni.
Con il presente commento vediamo di analizzare i seguenti quadri:
1) quadro A: reddito dei terreni;
2) quadro B: reddito dei fabbricati e altri dati.

Il quadro A del modello 730/2017

Il reddito dei terreni si distingue in reddito dominicale e reddito agrario. Al proprietario del terreno o al titolare di altro diritto reale spetta sia il reddito dominicale sia il reddito agrario, nel caso in cui lo stesso svolga direttamente l'attività agricola. Se l'attività agricola è esercitata
da un'altra persona, il reddito dominicale spetta, comunque, al proprietario, mentre il reddito agrario spetta a chi svolge l'attività agricola.
Devono utilizzare il quadro A – Reddito dei terreni - contenuto nel modello 730/2017, i seguenti soggetti :

- chi è proprietario o possiede a titolo di enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale, terreni situati nel territorio dello Stato per cui è prevista l'iscrizione in catasto con attribuzione di rendita. In caso di usufrutto o altro diritto reale il titolare della sola nuda proprietà non deve dichiarare il terreno;
- l'affittuario che esercita l'attività agricola nei fondi in affitto e l'associato nei casi di conduzione associata. In questo caso deve essere compilata solo la

E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.
Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

colonna relativa al reddito agrario. L'affittuario deve dichiarare il reddito agrario a partire dalla data in cui ha effetto il contratto;

- il socio, il partecipante dell'impresa familiare o il titolare d'impresa agricola individuale non in forma d'impresa familiare che conduce il fondo. Se questi contribuenti non possiedono il terreno a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale, va compilata solo la colonna del reddito agrario.

Non vanno dichiarati in questo quadro i terreni situati all'estero e quelli dati in affitto per usi non agricoli es. per una cava o una miniera), in quanto costituiscono redditi diversi e, pertanto, vanno indicati nel rigo D4, del quadro D, del modello 730/2017.

Non vanno dichiarati, in quanto non producono reddito dominicale e agrario

a) i terreni che costituiscono pertinenze di fabbricati urbani, per esempio giardini, cortili...;

b) i terreni, parchi e giardini aperti al pubblico o la cui conservazione è riconosciuta di pubblico interesse dal Ministero per i beni e le attività culturali purché il proprietario non abbia ricavato alcun reddito dalla loro utilizzazione per tutto il periodo d'imposta. Tale circostanza deve essere comunicata all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate entro tre mesi dalla data in cui la proprietà è stata riconosciuta di pubblico interesse.

IMU e IRPEF

Nel caso di terreni non affittati, l'IMU sostituisce l'Irpef e le relative addizionali sul reddito dominicale, mentre il reddito agrario continua ad essere assoggettato alle ordinarie imposte sui redditi. Pertanto, chi presta l'assistenza fiscale calcolerà il reddito dei terreni non affittati tenendo conto del solo reddito agrario. Se il terreno non affittato è esente dall'IMU risulta dovuta l'Irpef.

Per i terreni affittati, invece, sono dovute sia l'Irpef sia l'IMU.

Agroenergie

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 connesse ai sensi dell'articolo 2135, terzo comma, del codice civile

E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.
Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

e si considerano produttive di reddito agrario. Pertanto, nelle ipotesi descritte, il relativo reddito deve essere indicato nel presente quadro A.
Nel caso in cui, invece, la produzione di energia oltrepassi i limiti sopra riportati, in luogo del mod. 730, va presentato il modello REDDITI Persone fisiche 2017.

La rivalutazione dei terreni

Per il calcolo del reddito dei terreni, il soggetto che presta l'assistenza fiscale rivaluta i redditi dominicale e agrario nelle misure di seguito descritte.
Il reddito dominicale è rivalutato dell'80%, mentre il reddito agrario è rivalutato del 70%. I redditi dominicale e agrario sono ulteriormente rivalutati del 30%.

L'ulteriore rivalutazione non si applica nel caso di terreni agricoli o non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola (casella di colonna 10 barrata).

QUADRO A REDDITI DEI TERRENI

N. ORD.	1 REDDITO DOMINICALE	2 TITOLO	3 REDDITO AGRARIO	POSSESSO 4 GIORNI	POSSESSO 5 %	6 CANONE DI AFFITTO IN REGIME VINCOLISTICO	7 CASI PARTICOLARI	8 CONTINUAZIONE (stesso terreno rigo precedente)	9 IMU NON DOVUTA	10 COLTIVATORE DIRETTO O IAP
A1	,00		,00			,00		☐		

La rivalutazione dell'80% e del 70% non si applica nel caso di terreni concessi in affitto per usi agricoli a giovani imprenditori che non hanno ancora compiuto i 40 anni.

E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.
Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

Quadro B del modello 730/2017: redditi di fabbricati

Devono utilizzare questo quadro:

a) i proprietari di fabbricati situati nello Stato italiano che sono o devono essere iscritti nel catasto dei fabbricati come dotati di rendita;

b) i titolari dell'usufrutto o altro diritto reale su fabbricati situati nel territorio dello Stato italiano che sono o devono essere iscritti nel catasto fabbricati con attribuzione di rendita. In caso di usufrutto o altro diritto reale (es. uso o abitazione) il titolare della sola nuda proprietà non deve dichiarare il fabbricato. E' appena il caso di ricordare che il diritto di abitazione (che si estende anche alle pertinenze della casa adibita ad abitazione principale) spetta, ad esempio, al coniuge superstite (art. 540 c.c.);

c) i possessori di immobili che, secondo le leggi in vigore, non possono essere considerati rurali;

d) i soci di società semplici e di società ad esse equiparate, che producono reddito di fabbricati.

Va ricordato che non devono essere dichiarati:

- le costruzioni rurali utilizzate come abitazione che appartengono al possessore o all'affittuario dei terreni ed effettivamente adibite ad usi agricoli. In tale caso il relativo reddito è già compreso in quello catastale del terreno. I requisiti per il riconoscimento della ruralità dell'immobile, validi con decorrenza 1 dicembre 2007, sono contenuti nell'art. 9, del D.L. n. 557/93, come modificato dall'art. 42-bis, del D.L. n. 159/2007 e dall'art. 1, c. 275, della legge n. 244/2007. Le unità immobiliari che sulla base della normativa vigente non hanno i requisiti per essere considerate rurali devono essere dichiarate utilizzando, in assenza di quella definitiva, la rendita presunta. Sono comunque considerate produttive di reddito di fabbricati le unità immobiliari che rientrano nelle categorie A/1 e A/8 e quelle che hanno caratteristiche di lusso;

- le costruzioni che servono per svolgere le attività agricole comprese quelle destinate alla protezione delle piante, conservazione dei prodotti agricoli, custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione;

- i fabbricati rurali destinati all'agriturismo;

- le unità immobiliari, per cui sono state rilasciate licenze, concessioni o autorizzazioni per restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, per il solo periodo di validità del provvedimento, durante il quale l'unità immo-

E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.
Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

biliare non deve essere comunque utilizzata;

- gli immobili completamente adibiti a sedi aperte al pubblico di musei, biblioteche, archivi, cineteche ed emeroteche, quando il possessore non ricava alcun reddito dall'utilizzo dell'immobile. Il contribuente in questo caso deve presentare una comunicazione all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate entro tre mesi dalla data in cui ha avuto inizio;
- le unità immobiliari destinate esclusivamente all'esercizio del culto, nonché i monasteri di clausura, se non sono locati, e le loro pertinenze.

Inoltre, non vanno dichiarati, perché compresi nel reddito dominicale e agrario dei terreni su cui si trovano, i redditi dei fabbricati nelle zone rurali e non utilizzabili ad abitazione alla data del 7 maggio 2004, che vengono ristrutturati nel rispetto della vigente disciplina edilizia dall'imprenditore agricolo proprietario, acquisiscono i requisiti di abitabilità, e sono concessi in locazione dall'imprenditore agricolo. Questa disciplina si applica solo per il periodo del primo contratto di locazione che deve avere una durata compresa tra cinque e nove anni.

La cedolare secca

Come risaputo da diversi anni il contribuente, per le abitazioni concesse in locazione può optare per la scelta del regime di tassazione definito "*cedolare secca*" sugli affitti che prevede l'applicazione di un'imposta che sostituisce, oltre che l'Irpef e le addizionali regionale e comunale, anche le imposte di registro e di bollo relative al contratto di locazione. L'opzione per la cedolare secca può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative locate nei confronti delle cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei Comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione. L'opzione per l'applicazione della cedolare secca comporta che i canoni tassati con l'imposta sostitutiva sono esclusi dal reddito complessivo e, di conseguenza, non rilevano ai fini della progressività delle aliquote Irpef.

La base imponibile della cedolare secca è costituita dal canone di locazione annuo stabilito dalle parti, al quale si applica un'aliquota del 21% per i contratti disciplinati dal codice civile o a canone libero.

Dal 2014 è prevista un'aliquota agevolata del 10% per i contratti di locazione a canone concordato (o concertato) sulla base di appositi accordi tra le organizza-

E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.
Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

zioni della proprietà edilizia e degli inquilini relativi ad abitazioni site nei Comuni con carenze di disponibilità abitative individuati dall'articolo 1, comma 1, lettere a - b, del D.L. 30 dicembre 1988, n. 551 e negli altri Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE con apposite delibere (codice 8 o 12 nella colonna "Utilizzo" della sezione I del quadro B).

L'aliquota agevolata si applica anche ai contratti di locazione a canone concordato stipulati nei Comuni per i quali è stato deliberato, nei cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto (28 maggio 2014), lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'art. 2, c. 1, lett. c, della legge 24 febbraio 1992, n. 225.

L'opzione per il regime della cedolare secca si esprime in sede di registrazione del contratto e produce effetti per l'intera durata del contratto, salva la possibilità di revoca. Se il contratto alla scadenza è prorogato, per continuare ad applicare il regime della cedolare secca, occorre comunicare all'Agenzia delle Entrate la relativa opzione.

L'opzione viene espressa nella dichiarazione dei redditi solo per i contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione (contratti di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno), salvo che il contribuente provveda alla registrazione volontaria o in caso d'uso del contratto prima della presentazione della dichiarazione dei redditi.

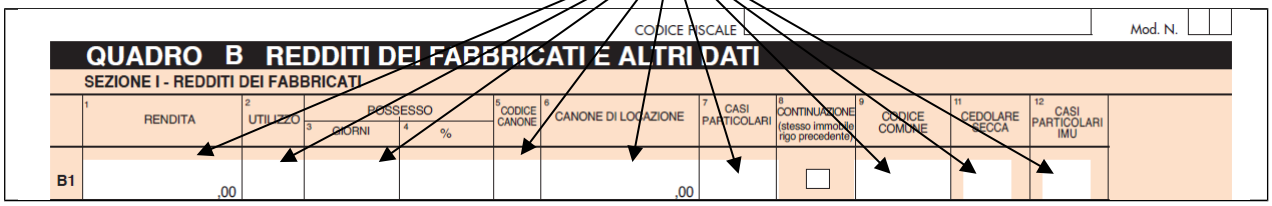
In tal caso l'opzione deve essere esercitata in sede di registrazione del contratto.

In entrambi i casi , opzione in sede di registrazione e opzione in dichiarazione, nella sezione I del quadro B, vanno indicati i dati dell'immobile concesso in locazione e va barrata la casella di colonna 11 "Cedolare secca", mentre nella sezione II, del quadro B devono essere indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione (nel caso di contratti di durata non superiore a 30 giorni non registrati va invece barrata la casella "Contratti non sup. 30 gg.").

Per ogni immobili il contribuente deve indicare : la rendita catastale ; l'utilizzo; il periodo di possesso ; la percentuale di possesso; il codice canone; il canone di locazione ; i casi particolari; il codice comune ; la cedolare secca; i casi particolari IMU.

www.commercialistatelematico.com
E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.
Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

Le indicazioni del contribuente



11 maggio 2017
Federico Gavioli

www.commercialistatelematico.com
E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.
Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente