

IMPOSTE SUL REDDITO

Nessuna deroga sulle rivalutazioni per le colture con sistemi evoluti

di **Luigi Scappini**

Seminario di specializzazione

Terreni in agricoltura

Scopri di più

Lo scorso **8 agosto 2025**, l'Agenzia delle Entrate ha emanato una corposa **circolare**, la [n. 12/E/2025](#), con cui ha commentato e **chiarito alcuni aspetti** legati alle **novità** apportate in materia di **reddito agrario** dalla Riforma fiscale.

Come noto, l'[art. 5, comma 1, lett. b\), Legge n. 111/2023](#), recante la “*Delega al Governo per la riforma fiscale*”, ha definito, in riferimento ai redditi agrari, **4 direttrici** su cui il Legislatore doveva operare, il **tutto a costo zero**, tra le quali l'introduzione di **nuove classi e qualità di coltura specifiche** per ricomprendere nel regime di imposizione su base catastale tecniche evolute di coltivazione, nonché **un limite oltre il quale l'attività non produce più un reddito fondiario**, bensì d'impresa.

Scopo della Riforma era, tra gli altri, quello di procedere a un **allineamento del dato fiscale** a quello **civilistico** che, nel lontano 2001, aveva provveduto a “sganciare” il **concetto di attività agricola da quella necessariamente svolta sul fondo**; l'[art. 2135, c.c.](#), infatti, **considera agricole le «attività dirette alla cura e allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine»**.

La **delega** è stata prontamente **recepita** a mezzo del **D.Lgs. n. 194/2024** che, per la parte di nostro interesse è intervenuta sull'[art. 32, TUIR](#), rispettivamente:

- al **comma 1**, **eliminando** il riferimento ai “**limiti della potenzialità del terreno**” sostituendolo con il riferimento all'esercizio “**delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile**”; e
- al **comma 2**, introducendo la nuova **b-bis**), che prevede una nuova tipologia di **attività agricola civilistica** che produce un reddito fondiario rappresentata dalle “**attività dirette alla produzione di vegetali tramite l'utilizzo di immobili oggetto di censimento al catasto dei fabbricati, rientranti nelle categorie catastali C/1, C/2, C/3, C/6, C/7, D/1, D/7, D/8, D/9 e D/10, entro il limite di superficie adibita alla produzione non eccedente il doppio della**

superficie agraria di riferimento definita” con un Decreto previsto dal successivo comma 3-bis.

Per effetto della nuova lett. b-bis), quindi, si vengono a definire **2** differenti **attività** di produzione di **vegetali** in via **intensiva**: quelle in **serre c.d. leggere** che non sono accatastabili e quelle nei **fabbricati**. In entrambi i casi, il Legislatore fiscale ha individuato **un parametro massimo di produzione** di un reddito fondiario dato dal doppio della superficie, **su cui insiste la produzione** nel primo caso e di quella agraria di riferimento nel secondo.

Dal momento che il decreto previsto dall'[art. 32, comma 3-bis, TUIR](#), non è stato ancora emanato, attualmente si è venuto a **creare un doppio binario**: una **disciplina** a regime e una, quella attualmente applicabile, **transitoria**.

Proprio in riferimento a quest'ultima, si pone comunque il **problema di dovere definire la superficie da prendere a riferimento** e la [circolare n. 12/E/2025](#), stabilisce che, per motivi di coerenza logico-sistematica, la **superficie** da prendere a **riferimento** è quella data dalla **particella catastale** su cui insiste l'**immobile**, **differenziando la scelta rispetto a quanto previsto per le coltivazioni in serra** per le quali la **risoluzione n. 148/E/2000** ha previsto che il **calcolo deve essere fatto** prendendo a riferimento la **sola superficie su cui insiste la produzione**. La strada percorsa dall'Agenzia delle Entrate è da apprezzare, in quanto **evita complicazioni date dalla necessità di procedere a frazionamenti** e introducendo, di fatto, complicazioni.

Il relativo **reddito agrario** viene **determinato** applicando, alla superficie della suddetta particella catastale su cui insiste l'**immobile**, la **tariffa d'estimo più alta** in vigore nella Provincia **in cui è censita la particella**, incrementandola del **400%**.

Medesima procedura deve essere seguita per la quantificazione del **reddito dominicale** da dichiarare che, anche in questo caso, **sarà determinato in via transitoria** in attesa del decreto.

Entrambi i redditi, precisa la [circolare n. 12/E/2025](#), devono essere assoggettati alle **rivalutazioni** che nel tempo sono state previste dall'[art. 3, comma 50, Legge n. 662/1996](#), e dall'[art. 1, comma 512, primo e terzo periodo, Legge n. 228/2012](#).

In particolare, nel caso del **reddito dominicale** si dovrà procedere alla **verifica** richiesta ai fini del rispetto del dettato dell'[art. 28, comma 4-quater, TUIR](#), ai sensi del quale tale reddito **non** può mai essere **inferiore** a quello dell'**immobile**.

In sede di rivalutazione, inoltre, sempre la [circolare n. 12/E/2025](#), precisa che **non si applicano le deroghe** previste dall'[art. 14, comma 3, Legge n. 441/1998](#), prevista per i **terreni concessi in affitto** a coltivatori diretti e IAP *under 40*, e dall'[art. 1, comma 512, secondo periodo, Legge n. 228/2012](#), per quelli **coltivati e condotti da coltivatori diretti e IAP**, in quanto tali norme fanno espresso **riferimento ai “terreni” e non ai fabbricati**.