



Corso di lezioni di

Diritto tributario

I REDDITI FONDIARI

Università *Mediterranea*
Corso di laurea in Economics
a.a. 2022-2023

Tipologie

Sono disciplinati nel capo II del titolo I del Testo Unico (artt. 25-43)

Si distinguono in:

- redditi dominicali dei terreni
- redditi agrari
- redditi dei fabbricati



Caratteristiche e presupposti

I redditi fondiari si basano sulla misurazione della **potenzialità** reddituale degli immobili

Sono pertanto prevalentemente determinati in base al catasto

Un terreno o un fabbricato sono produttivi di redditi fondiari se:

- si trovano nel territorio dello stato
- sono iscritti (o iscrivibili) in catasto

Mancando questi requisiti, i terreni e i fabbricati considerano produttivi di redditi diversi



Base imponibile

I redditi fondiari vengono determinati in base alle risultanze catastali

Rileva, in genere, il reddito *medio ordinario*, e non il reddito effettivo

Per i fabbricati, può in alcuni casi rilevare il reddito effettivo



Catasto

Il catasto si basa sulla rappresentazione cartografica del territorio e sull'inventario degli immobili (terreni e fabbricati)

Ciò permette la classificazione delle particelle catastali (per i terreni) e delle unità immobiliari (per i fabbricati) ...

... e l'attribuzione a ciascuna particella e unità immobiliare del reddito medio ordinario da essa ritraibile



Soggetti

I redditi fondiari sono in genere imputati ai soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento (es. usufrutto)

In caso di contitolari, ciascuno risponde *pro quota*

Si tratta di redditi che non vengono imputati temporalmente né per cassa né per competenza in quanto soggetti a tassazione indipendentemente dalla effettiva percezione



Immobili non produttivi di redditi fondiari

Immobili situati all'estero (tali immobili sono assoggettati in Italia all'IVIE)

Terreni dati in affitto per usi non agricoli (es. cave)

Terreni ed aree che costituiscono pertinenze di unità urbane (es. giardini)

Parchi e giardini aperti al pubblico, purché il proprietario non ne ricavi alcun reddito

Terreni non affittati (sono soggetti ad IMU). Se affittati, è dovuta Irpef e IMU



Immobili non produttivi di redditi fondiari (segue...)

In talune circostanze terreni e fabbricati possono dar luogo a redditi di lavoro autonomo, di impresa e diversi:

- Producono redditi d'impresa i terreni impiegati per l'esercizio di attività agricole ove queste siano svolte da società commerciali o stabili organizzazioni in Italia di soggetti non residenti ovvero, indipendentemente dal soggetto che le esercita, in caso di superamento dei limiti indicati alle lettere b) e c) dell'art. 32, co. 2 del TUIR in materia di reddito agrario.
- Producono altresì redditi di impresa (o di lavoro autonomo) gli immobili relativi ad imprese commerciali o strumentali per l'esercizio di arti e professioni



Redditi dei terreni

Due tipologie:

- Reddito dominicale
- Reddito agrario



Reddito dominicale

- Deriva dal mero possesso del fondo e consiste nella parte dominicale del reddito medio ordinario ritraibile dal terreno attraverso l'esercizio di attività agricole
- Viene determinato mediante le c.d. tariffe d'estimo, secondo le sue caratteristiche e il tipo di coltura, e può variare in dipendenza di certi eventi (es. modifica della coltura, diminuzione della capacità produttiva)
- È attribuito al proprietario sulla base del reddito ritraibile dal terreno senza effettuare alcuna attività di coltivazione



Reddito agrario

È il reddito derivante dall'esercizio dell'attività agricola (coltivazione, allevamento, trasformazione e commercializzazione dei prodotti)

E' imputato al titolare dell'impresa agricola, proprietario o affittuario

Viene determinato mediante applicazione delle tariffe d'estimo. Non si considerano i ricavi e i costi effettivi. È il reddito che un agricoltore medio è in grado di produrre e guadagnare da quel determinato terreno

Si tiene conto di alcuni eventi che possono determinare la perdita del prodotto ordinario del fondo

Superati certi limiti quantitativi e fatta eccezione per l'attività di coltivazione, il reddito è tassato tra i redditi d'impresa, sulla base dei costi e ricavi effettivi



Reddito dei fabbricati

È il reddito medio ritraibile da ciascuna unità immobiliare urbana (u.i.u.)

Per unità immobiliari urbane si intendono i fabbricati e le altre costruzioni stabili e le loro pertinenze suscettibili di produrre un reddito autonomo

Viene determinato in base alle tariffe d'estimo, tenendo conto della ubicazione, della categoria, della consistenza (vani) e della classe di ciascun immobile



Reddito dei fabbricati - segue

Se l'immobile è dato in locazione, e il canone pattuito, ridotto del 15%, è superiore alla rendita catastale rivalutata del 5%, si tassa il reddito effettivo (diminuito forfettariamente del 15%) e non quello catastale

In alcuni casi, si prevede una *cedolare secca*, al posto dell'Irpef e dell'imposta di registro (21%, o 10%, se canone concordato)

