

Catasto terreni, al via l'aggiornamento degli estimi

L'operazione comporta un generale aumento dei redditi dominicale e agrario dei terreni ai fini della tassazione Irpef. Contro la nuova classificazione è possibile fare ricorso entro il 31 maggio prossimo.

I redditi dominicale ed agrario dei terreni si determinano in base delle tariffe d'estimo catastali stabilite per ciascun comune italiano. In ogni comune sono state individuate le principali colture catastali suddivise per *qualità* (seminativo, seminativo arborato, frutteto etc.). Ciascuna *qualità* è poi suddivisa in *classi* (ma esiste anche la *classe unica*). A ciascuna classe è attribuito un estimo catastale - sia di reddito dominicale, che di reddito agrario - riferito ad un ettaro di terreno. Per quanto attiene alle tariffe di reddito dominicale, si deve tener conto anche delle *deduzioni fuori tariffa* (anch'esse pubblicate in Gazzetta Ufficiale) per opere permanenti di difesa, scolo e bonifica e per spese di irrigazione: si tratta di una cifra che, ove ricorrano le condizioni, deve essere detratta dalla tariffa di estimo di reddito dominicale.

In Catasto le varie proprietà risultano iscritte e suddivise in *particelle*, a ciascuna delle quali è attribuito un reddito dominicale ed un reddito agrario, sulla base della qualità e della classe delle colture che risultano (al Catasto) essere praticate su quelle particelle. Poiché reddito dominicale ed agrario di un terreno dipendono, oltre che dalla sua estensione, dal tipo di colture che vi sono praticate, se queste cambiano, cambiano anche i redditi. Infatti, la legge prevede ben due meccanismi per far cor-

rispondere ai redditi effettivi dei terreni quanto si dichiara nei modelli "730" o "Unico": le denunce di variazione colturale o l'autoclassamento.

LE DENUNCE DI VARIAZIONE

Il Testo unico delle imposte dirette (Dpr 917/1986) all'articolo 30 dispone che entro il 31 gennaio di ogni anno devono essere presentate, utilizzando l'apposito modello 26, le variazioni di reddito dominicale ed agrario dei terreni, sia in aumento sia in diminuzione, dovute a modificazioni colturali effettuate nell'anno precedente. Se si tratta di una variazione in aumento, il maggior reddito dovrà essere dichiarato dal periodo d'imposta successivo a quello in cui si sono verificate le variazioni di coltura che hanno causato l'aumento. In base a questa regola, chi ha presentato entro

lo scorso 31 gennaio una variazione di coltura in aumento effettuata nell'anno 2006, dovrà indicare il maggior reddito solo a partire dal periodo d'imposta successivo, e cioè dal 2007, utilizzando quindi a partire dalla denuncia dei redditi conseguiti nell'anno 2007 da presentarsi nel 2008. Va inoltre ricordato che l'omessa denuncia, entro il termine fissato dalla legge, delle situazioni che danno luogo a variazioni in aumento del reddito dominicale dei terreni e del reddito agrario, sono sanzionate con una pena pecuniaria da 258,23 a 2.065,68 euro (Decreto legislativo 471/1997, art. 3).

Se invece si tratta di una variazione in diminuzione:

a) il minor reddito può essere fatto valere già dal periodo d'imposta in cui si è verificata la variazione colturale che ha determinato la diminuzione del reddito,

A cura di
CORRADO FUSAI



Foto Rebeschini

a condizione che si sia rispettato il termine per la denuncia;
b) se invece la denuncia viene effettuata fuori termine, il minor reddito potrà essere fatto valere solo dal periodo d'imposta in cui è stata effettuata la denuncia.

L'AUTOCLASSAMENTO

Se le colture effettivamente praticate nel corso dell'anno su ciascuna particella dei propri terreni corrispondono a quelle risultanti per le medesime particelle dalle certificazioni catastali, il reddito dominicale ed agrario da utilizzare nelle denunce dei redditi è esattamente quello che risulta attribuito dal Catasto.

In caso di non corrispondenza, nella denuncia dei redditi occorre procedere al cosiddetto auto-classamento: il contribuente deve determinare autonomamente il reddito dominicale ed agrario dei terreni interessati applicando la tariffa d'estimo media attribuibile alla qualità di coltura effettivamente praticata (diminuita, per quanto riguarda il reddito dominicale, delle deduzioni fuori tariffa). La tariffa media si ottiene sommando tra loro le tariffe d'estimo attribuite a ciascuna classe della qualità di coltura e dividendo il risultato di questa somma per il

numero delle classi.

VARIAZIONI CULTURALI: DAL 2007 CI PENSA AGEA

Il decreto-legge n. 262/2006, convertito dalla legge n. 286 dello scorso 24 novembre, e ulteriormente modificato con l'ultima Legge finanziaria, ha stabilito che a decorrere dal 1° gennaio 2007, al fine di consentire la semplificazione degli adempimenti a carico del cittadino ed al contempo conseguire una maggiore rispondenza del contenuto delle banche dati dell'Agenzia del territorio all'attualità territoriale, le dichiarazioni relative all'uso del suolo sulle singole particelle catastali rese dai soggetti interessati nell'ambito degli adempimenti relativi ai contributi Pac esonerano i soggetti dalla denuncia delle variazioni culturali.

Sarà Agea, all'atto di accettazione della dichiarazione Pac sull'uso dei suoli, a predisporre una proposta di aggiornamento della banca dati catastale, attraverso apposite procedure informatizzate. Agea rilascerà ai soggetti titolari di diritti reali sugli immobili interessati dalle variazioni culturali la ricevuta contenente la proposta dei nuovi redditi attribuiti alle particelle interessate, che ha valore di notifica.

I nuovi redditi attribuiti alle particelle interessate producono effetto fiscale, in deroga alle vigenti disposizioni sopra illustrate, a decorrere dal 1° gennaio dell'anno in cui viene presentata la dichiarazione all'Agea. Ovviamente, per i produttori che non hanno richiesto i contributi Pac resta ferma la procedura di denuncia delle variazioni culturali.

LA PROCEDURA PER I REDDITI DEL 2006

In sede di prima applicazione, l'aggiornamento della banca dati catastale avviene sulla base dei dati

contenuti nelle dichiarazioni Pac presentate dai soggetti interessati nell'anno 2006 e messe a disposizione della Agenzia del territorio dall'Agea. L'Agenzia provvede ad inserire in atti i nuovi redditi relativi ai terreni oggetto delle variazioni culturali, anche sulla scorta delle informazioni contenute nelle suddette dichiarazioni. In deroga alle vigenti disposizioni, l'Agenzia del territorio rende noto, con un comunicato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, il completamento delle operazioni per ciascun comune e provvede a pubblicizzare - presso i Comuni interessati, tramite gli uffici provinciali e sul proprio sito internet - i risultati delle relative operazioni catastali di aggiornamento per i 60 giorni successivi alla pubblicazione del comunicato. I ricorsi contro la variazione dei redditi possono essere proposti entro il termine di sessanta giorni decorrenti dalla data di pubblicazione del comunicato.

I nuovi redditi così attribuiti producono effetti fiscali dal 1° gennaio 2006, cosicché i contribuenti dovranno utilizzarli nella dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2007, a prescindere dal fatto che si tratti di variazioni che producono un aumento o una diminuzione del reddito. In tal caso non sono dovute le sanzioni previste per la mancata denuncia delle variazioni culturali che producono un aumento del reddito dominicale ed agrario. Il comunicato dell'Agenzia delle entrate, recante in ordine alfabetico per provincia l'elenco dei comuni per i quali sono state completate le operazioni di aggiornamento catastale è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 2 aprile scorso. Gli agricoltori che ritengono non congrui tali aggiornamenti potranno quindi proporre ricorso entro e non oltre il 31 maggio prossimo. ■

TARIFE IN CRESCITA

Dai primi riscontri emerge un generale aumento dei redditi attribuiti alle particelle oggetto degli aggiornamenti effettuati da Agea ed Agenzia delle entrate. Per un verso l'aumento delle tariffe può dipendere dal fatto che vengono praticate colture con un reddito più alto di quelle che risultavano iscritte in catasto; dall'altro occorrerà però approfondire i criteri che sono stati utilizzati dalla pubblica amministrazione. Sembra, ad esempio, che a tutte le nuove qualità di coltura siano stata attribuita la "classe 1", cioè quella a più alto reddito. O ancora che colture estensive, come il pomodoro, siano state classificate come "orto irriguo", tipo di coltura che presenta sempre le tariffe più alte. Né sembra che si sia tenuto conto degli avvicendamenti culturali. Tutti aspetti che lasciano presagire la nascita di un forte contenzioso. ■