

Roma, 26/08/2025

Prot. 0006708

Com. n. 90

Oggetto: Riforma Irpef – Revisione della disciplina dei redditi dei terreni e aggiornamento delle banche dati catastali - Circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 12/E dell’8 agosto 2025

Con la Circolare n. 12/E dell’8 agosto 2025 l’Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti sul riordino del regime di tassazione dei redditi dei terreni, così come disposto dal decreto legislativo n. 192/2024 pubblicato in attuazione della legge delega per la riforma fiscale (legge 111/2023).

La legge delega prevede, infatti, all’articolo 5, il riordino del regime di imposizione su base catastale delle attività agricole di coltivazione di cui all’articolo 2135, primo comma, cc, stabilendo, al riguardo, la possibilità di ricondurre alla nozione di attività agricola, anche le attività di coltivazione e allevamento dalle quali si ottengono beni, che concorrono alla tutela dell’ambiente e alla lotta ai cambiamenti climatici.

Le modifiche rispondono all’esigenza di adeguare la normativa fiscale alle più moderne modalità produttive agricole, con inclusione di attività come vertical farm, colture idroponiche e la cessione di beni anche immateriali (es. crediti di carbonio).

La circolare dettaglia, inoltre, le nuove regole catastali e le procedure informatiche per mantenere aggiornate le classificazioni colturali dei terreni.

La nuova disciplina si applica ai redditi prodotti a partire dal periodo d’imposta in corso al 31 dicembre 2024 (periodo d’imposta 2024 per i contribuenti con periodo d’imposta coincidente con l’anno solare).

Di seguito, l’analisi delle principali novità sulle nuove attività agricole produttive di reddito agrario.

1. Decreto – sintesi delle novità introdotte

In primo luogo, la circolare ripercorre le modifiche normative apportate dagli articoli 1 «Revisione della disciplina dei redditi dei terreni» e 2 «Aggiornamento delle banche dati catastali» del decreto legislativo n. 192/2024 in attuazione della legge delega.

L'articolo 1 risponde alla necessità di agevolare e semplificare le modalità di imposizione dei redditi derivanti da talune attività agricole, mediante l'estensione della determinazione catastale del reddito ad attività, i cui redditi, prima dell'entrata in vigore della modifica normativa, risultavano esclusi dal regime dei redditi agrari.

Si tratta di quelle attività che, pur non essendo direttamente svolte mediante lo sfruttamento del terreno, hanno a oggetto la cura di un ciclo biologico o di una fase necessaria dello stesso, mediante le più moderne tecniche di coltivazione, o che danno luogo alla cessione di beni, anche immateriali, derivanti dalle attività agricole, che concorrono alla tutela dell'ambiente e alla lotta ai cambiamenti climatici.

L'articolo 2, invece, modifica la disciplina delle banche dati catastali, semplificando e digitalizzando gli adempimenti per l'aggiornamento delle qualità e classi di coltura delle singole particelle indicate nel catasto rispetto a quelle effettivamente praticate.

2. Produzione di vegetali con evoluti sistemi di coltivazione all'interno di immobili censiti al catasto dei fabbricati (articolo 1)

La novità più rilevante apportata dal suddetto articolo 1 è rappresentata dall'introduzione della lettera b-bis) nel comma 2 dell'articolo 32 del Tuir, in base alla quale sono produttive di reddito agrario le attività dirette alla produzione di vegetali mediante sistemi evoluti di coltivazione 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. Si tratta delle cosiddette "vertical farm", delle "colture idroponiche" e della "micropropagazione in vitro", finora considerate a livello fiscale produttive di reddito d'impresa.

La circolare sul punto chiarisce che per potersi configurare un reddito agrario, le due condizioni (sistema evoluto di coltivazione e utilizzo di immobili rientranti nelle indicate categorie catastali) devono ricorrere congiuntamente. Continuano quindi a essere ricondotte alla lettera b) del comma 2 dell'articolo 32 del Tuir le attività di produzione di vegetali con sistemi non innovativi realizzate in strutture fisse o mobili, ancorché accatastate; rientrano nella medesima lettera b) anche quelle attività di coltivazione realizzate mediante sistemi evoluti per le quali, tuttavia, non sono utilizzati gli immobili specificatamente individuati nella nuova norma.

Ciò premesso, a regime, le attività di cui alla lettera b-bis) saranno produttive di reddito agrario entro il limite di superficie adibita alla produzione non eccedente il doppio della superficie agraria di riferimento, mentre il reddito relativo alla parte di produzione che eccede tale limite concorre alla formazione del reddito d'impresa nell'ammontare corrispondente al reddito agrario relativo alla superficie agraria di riferimento, in proporzione alla superficie eccedente. Al riguardo la circolare ricorda che spetterà ad apposito decreto interministeriale disciplinare le modalità di determinazione della "superficie agraria di riferimento", rilevante ai fini del calcolo del reddito agrario.

Nelle more del suddetto decreto, provvisoriamente, il reddito agrario è determinato mediante l'applicazione, alla «superficie della particella catastale su cui insiste l'immobile», della tariffa d'estimo più alta in vigore nella provincia in cui è censita la particella, incrementata del 400 per cento.

A tale riguardo, l'Agenzia, per il periodo transitorio, individua il limite oltre il quale le attività agricole in argomento producono reddito d'impresa, identificando la superficie agraria di riferimento nella «superficie della particella catastale su cui insiste l'immobile». Pertanto, le attività agricole di cui alla lettera b-bis) risulteranno produttive di reddito d'impresa nell'ipotesi in cui la superficie adibita alla produzione ecceda il doppio della superficie della particella catastale su cui insiste l'immobile.

2.1 Reddito agrario

Fino all'emanazione del decreto interministeriale, l'Agenzia precisa che il reddito relativo alla superficie eccedente concorre a formare il reddito d'impresa nell'ammontare corrispondente al reddito agrario relativo alla superficie della particella catastale su cui insiste l'immobile – determinato con i criteri previsti nel periodo transitorio – in proporzione alla superficie eccedente.

2.2 Reddito dominicale

Con riferimento alla determinazione del reddito dominicale, che a regime sarà determinato sulla base del decreto interministeriale, la disciplina del periodo transitorio prevede anche l'applicazione, alla superficie della particella catastale su cui insiste l'immobile, della tariffa d'estimo più alta in vigore nella provincia, incrementata del 400 per cento. In ogni caso, l'ammontare del reddito dominicale non può essere inferiore alla rendita catastale: a tal fine, occorre confrontare, il reddito dominicale, rivalutato dell'80% e del 30%, con la rendita catastale dell'immobile, rivalutata del 5% (al riguardo, la circolare riporta apposite indicazioni sulle modalità di compilazione dei modelli di dichiarazione dei redditi 2025).

2.3 Rivalutazione dei redditi dominicale e agrario

Con riferimento alle rivalutazioni, l'Agenzia precisa che i redditi dominicale e agrario delle colture di cui alla lettera b-bis) devono essere rivalutati, rispettivamente, dell'80% e del 70%, nonché dell'ulteriore 30%, secondo le relative disposizioni di legge.

Viene inoltre specificato che non si applicano, ai fini delle rivalutazioni, talune specifiche disposizioni agevolative destinate ai coltivatori diretti, agli imprenditori agricoli professionali e ai predetti soggetti che non hanno compiuto 40 anni, in quanto dettate esclusivamente per i terreni.

3. Produzione di beni, anche immateriali, realizzata mediante attività agricole che concorrono alla tutela dell'ambiente e alla lotta ai cambiamenti climatici

L'articolo 1, comma 1, lettera b), n. 3), del Decreto, dopo aver inserito la lettera b-bis), aggiunge la lettera b-ter) nel comma 2 dell'articolo 32 del TUIR.

La lettera b-ter) introduce una seconda nuova categoria di attività agricola produttiva di reddito agrario, costituita dalle «attività dirette alla produzione di beni, anche immateriali, realizzate mediante la coltivazione, l'allevamento e la silvicoltura che concorrono alla tutela dell'ambiente e alla lotta ai cambiamenti climatici, nei limiti dei corrispettivi delle cessioni di beni, registrate o soggette a registrazione agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, derivanti dall'esercizio delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile»

I redditi conseguiti dalla cessione dei beni in questione sono tassati su base catastale, in quanto riconducibili ai redditi agrari, fino a concorrenza dell'ammontare dei corrispettivi delle cessioni di beni, registrate o soggette a registrazione ai fini IVA derivanti dall'esercizio delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile.

Ai fini del calcolo del limite entro il quale i redditi in questione sono considerati assorbiti dal reddito agrario, dalla formulazione della norma in commento si evince, in primo luogo, che i corrispettivi che concorrono a tale calcolo sono quelli riferiti alle cessioni di beni «registrate o soggette a registrazione agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto».

Al riguardo, per ragioni di coerenza l'Agenzia precisa che rilevino esclusivamente i corrispettivi delle cessioni di beni derivanti dall'esercizio di attività rientranti nei limiti di cui all'articolo 32 del TUIR.

4. Novità per le società agricole che esercitano l'opzione di cui all'articolo 1, comma 1093, della legge n. 296 del 2006 e attività agrituristica

La circolare analizza la modifica apportate dal decreto attuativo con la sostituzione del comma 4 dell'articolo 56-bis del Tuir; tale modifica consente anche ai soggetti che rientrano nella fattispecie prevista nel citato comma 1093 (società di persone, società a responsabilità limitata e società cooperative, che rivestono la qualifica di società agricola ai sensi dell'articolo 2 del Dlgs n. 99/2024), di applicare i regimi forfetari di cui all'articolo 56-bis del Tuir.

La circolare, infine analizza la normative per l'attività agrituristica, la cui disciplina fiscale è contenuta nell'articolo 5 della legge n. 413/1991: i soggetti, diversi da quelli indicati alle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 73 del Tuir (ossia, principalmente, i soggetti diversi dalle società di capitali e dalle società cooperative), che esercitano attività di agriturismo, determinano «il reddito imponibile applicando all'ammontare dei ricavi conseguiti con l'esercizio di tale attività, al netto della imposta sul valore aggiunto, il coefficiente di redditività del 25%».

Ne consegue che le società a responsabilità limitata e le società cooperative, non possono determinare forfetariamente il reddito d'impresa derivante da attività agrituristica, neanche avvalendosi del regime di cui all'articolo 56-bis, comma 3, del TUIR, ancorché abbiano optato per il regime catastale. Pertanto, le società a responsabilità limitata e le società cooperative, qualora svolgano attività agrituristica, conseguono un reddito d'impresa determinato secondo le modalità ordinarie.

L'occasione è gradita per porgere i più cordiali saluti.

Il Responsabile
Dott. Vincenzo De Luca