

CIRCOLARE SETTIMANALE - COMISAG Informa

Montichiari, 10 maggio 2024

RICORDIAMO CHE... TASSAZIONE DEI REDDITI DA CESSIONE DI TERRENI, FABBRICATI E DIRITTO DI SUPERFICIE

L'articolo 67 prevede che siano considerati redditi diversi:

- le plusvalenze realizzate mediante la lottizzazione di terreni, o l'esecuzione di opere intese a renderli edificabili, e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni e degli edifici;
- le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni;

Le plusvalenze realizzate mediante costituzione a titolo oneroso del diritto di usufrutto e degli altri diritti reali di godimento.

Nel quadro RL della dichiarazione dei redditi delle persone fisiche, si devono dichiarare i corrispettivi percepiti per la cessione a titolo oneroso di terreni agricoli e fabbricati acquistati e/o costruiti da non più di cinque anni, con esclusione di quelli acquisiti per successione e delle unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

Per gli immobili ceduti a titolo oneroso, pervenuti per donazione, ai fini della individuazione del periodo di cinque anni occorre fare riferimento alla data di acquisto o costruzione degli immobili da parte del donante.

In alternativa, qualora il contribuente abbia optato al momento del rogito notarile per l'assoggettamento all'imposta sostitutiva del 26%, prevista dalla Legge 23 dicembre 2005, n. 266, non si dovranno indicare i corrispettivi di tali cessioni.

La Legge di Bilancio 2024 ha introdotto alcune novità significative in materia di tassazione dei redditi da cessione di terreni, fabbricati e diritto di superficie.

La Legge di Bilancio 2024, comma 92, prevede l'applicazione della nuova norma a tutte le cessioni di diritti reali di godimento, ossia dei diritti di usufrutto, uso, abitazione, servitù, superficie e enfiteusi. La modifica non è di poco conto. Si pensi ad esempio che, fino al 31 dicembre 2023, la costituzione del diritto di superficie in favore di un terzo per la realizzazione di un impianto fotovoltaico rientrava nell'ambito dell'art. 67 lett. b) del TUIR, pertanto se il terreno agricolo sul quale si costituiva in favore di terzi il suddetto diritto era stato acquistato da oltre cinque anni, non si realizzava materia imponibile ai fini delle imposte sul reddito delle persone fisiche, a condizione che l'operazione non rientrasse nell'ambito di un'attività d'impresa. Invece, a partire dal 1° gennaio 2024 la medesima operazione genera una plusvalenza per l'intero valore, dal quale potranno essere dedotti solo i costi di diretta imputazione.

In altri termini, dal 1° gennaio 2024 la costituzione in favore di terzi di un diritto di godimento è ora considerata un'operazione speculativa, indipendentemente dalla data di acquisizione del bene cui si riferisce, ed anche se relativa a terreni non edificabili.

DECRETO LEGGE AGRICOLTURA: SOSTEGNO ALLE IMPRESE AGRICOLE E PESCA E STOP AL FOTOVOLTAICO SUI TERRENI AGRICOLI

Le misure incluse nel Decreto prevedono risorse a sostegno delle imprese agricole operanti nella filiera del grano duro (20 milioni) e a sostegno di quelle della pesca colpite dalla diffusione del granchio blu (12 milioni). Inoltre, è prevista la sospensione delle rate del mutuo per le imprese in difficoltà, sgravi alle imprese colpite dalle alluvioni, indennizzi ai produttori di kiwi e lo stanziamento di altri 10 milioni per indennizzi contro i danni dalla peronospora.

Una delle misure più discusse è quella che prevede lo stop al fotovoltaico sui terreni agricoli coltivabili, mettendo a rischio il raggiungimento dei target europei per le rinnovabili (50 GW al 2030). Questa norma, finalizzata all'aumento della produzione agricola, vieta l'installazione di moduli per il fotovoltaico sui terreni agricoli, a meno che non consentano lo svolgimento dell'attività agricola nell'area sottostante.

Le norme introdotte prevedono, tra l'altro:

“... la sospensione della parte capitale della rata dei mutui o dei finanziamenti a favore delle imprese agricole, della pesca e dell'acquacoltura che abbiano subito una riduzione di fatturato;

la facoltà, per le imprese agricole colpite dalla “moria del kiwi”, di accedere agli interventi del Fondo di solidarietà nazionale;

per ciascuno degli anni 2024, 2025 e 2026, al fine di potenziare i sistemi informatici dell'ISMEA;

l'introduzione del divieto di installazione di nuovi impianti fotovoltaici con moduli collocati a terra e di aumento della estensione di quelli già esistenti, nelle zone classificate come agricole dai piani urbanistici, fatti salvi gli impianti finanziati nel quadro dell'attuazione del PNRR, quelli relativi a progetti di agrovoltico e quelli da realizzare in cave, miniere, aree in concessione a Ferrovie dello Stato e ai concessionari aeroportuali, aree di rispetto della fascia autostradale, aree interne ad impianti industriali;

uno speciale procedimento di definizione degli interventi urgenti per far fronte alla crisi idrica;

la proroga al 31 dicembre 2050 delle concessioni d'uso relative alle opere e alle infrastrutture trasferite a Acque del Sud S.p.a., la quale può subentrare nei provvedimenti concessori di derivazione a uso potabile e irriguo delle opere e delle infrastrutture del demanio statale o regionale, in concessione agli enti che insistono nel territorio in cui opera la società;

una disciplina più favorevole per gli impianti di interesse strategico nazionale nell'ambito della normativa relativa al procedimento per la valutazione del “rapporto di sicurezza”.

CONTROLLI PAC E PSR: FATE LE FOTOGRAFIE

Fotografie per alcuni adempimenti PAC.

Dal 2024, il controllo delle particelle inserite nelle Domande DU PAC e nelle Domande a Superficie dello Sviluppo Rurale della Lombardia userà il Monitoraggio Satellitare (AMS).

I risultati del controllo saranno indicati da “bandierine”:

verde: OK

rossa: NON OK.

E' possibile contestare la “bandierina rossa” con l'invio, tramite il proprio CAA ad OPR, delle prove a supporto della veridicità delle dichiarazioni/culture inserite (**SERVONO FOTOGRAFIE GEOREFERENZIALI**)

Consigliamo di fotografare **per mezzo di smartphone (con geolocalizzazione inserita)**.

L'operazione va seguita almeno per gli appezzamenti per i quali si chiede un Premio Accoppiato (**riso, soia e pomodoro**), per gli appezzamenti a riposo (in attesa dell'abolizione della BCAA8), a quelli impegnati con ECO 5 “Impollinatori”.

Le fotografie vanno fatte in diversi momenti del ciclo colturale, per dimostrare la semina, la crescita e la raccolta/sfalcio.

Specifiche tecniche relative alle foto georeferenziate (da Manuale OPR Regione Lombardia)

Le immagini dovranno essere prodotte utilizzando fotocamere o smartphone dotati di GPS, dopo aver attivato la funzione TAG GPS, in modo da acquisirne le informazioni geografiche utili al loro georiferimento sul Sistema Informativo Geografico di Sis.Co.. Le fotocamere devono avere una risoluzione sufficiente da consentire la corretta rappresentazione della realtà riscontrata, di cui nello specifico:

- siano correttamente esposte (né buie, né eccessivamente chiare)
- possibilmente contengano (anche nello sfondo) sicuri riferimenti territoriali (case, manufatti, ecc.)

Per una corretta rappresentazione dell'immagine, la fotografia dovrà conformarsi con le seguenti raccomandazioni:

- foto panoramiche: scattate per ciascun appezzamento oppure ettaro di superficie su almeno due punti di ripresa posizionandosi sui vertici del campo;
- foto di dettaglio: scattate per ciascun appezzamento oppure ettaro di superficie su almeno due punti di ripresa posizionandosi all'interno dell'appezzamento;
- scattare almeno 2/3 foto per punto di ripresa.

La trasmissione delle immagini dovrà contenere una dichiarazione resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del

DPR 445/2000 in merito alla conformità e la veridicità delle immagini.

Non saranno ammesse fotografie con assenza dati GPS nella sezione dettagli delle proprietà della foto.

SOSTEGNO ACCOPPIATO PER LA SOIA

Nell'annata 2023, i coltivatori di soia hanno già potuto toccare con mano i cambiamenti apportati dalla nuova programmazione al sostegno accoppiato per la soia. Infatti, se nella programmazione 2015-2022 il sostegno era molto più esiguo e riservato solamente agli agricoltori del Nord Italia, nella PAC 2023-2027, la situazione è cambiata radicalmente.

Gli importi per la soia sono aumentati notevolmente e il sostegno è destinato a tutto il territorio nazionale, anche se evidentemente le Regioni del Nord Italia sono le più vocate alla coltivazione della soia.

Le motivazioni di questo rilevante sostegno al settore della soia sono ben descritte nel Piano Strategico per la PAC: "Trattandosi di una coltura azotofissatrice, la soia non necessita di apporto di concimi azotati e pertanto riduce la pressione inquinante sulle acque".

Il premio viene concesso per ettaro ammissibile seminato a soia e coltivato secondo le normali pratiche colturali e mantenuto in normali condizioni almeno fino alla maturazione piena dei baccelli. **Il pagamento dalle stime riportate all'interno del PSP è di 136 €/ha.**

Tuttavia, come per tutti i pagamenti del sostegno accoppiato, occorre considerare che gli importi unitari effettivi che vengono erogati, per ciascun anno di domanda, sono determinati da AGEA in relazione al numero di domande e al numero di ettari ammissibili al sostegno nell'anno considerato, nel rispetto degli importi previsti dal massimale concesso all'eco-schema.

Per tale ragione, se le domande o gli ettari ammissibili al sostegno nell'anno di domanda fossero maggiori rispetto alle disponibilità del plafond, il sostegno si riproporzionerebbe in base alle risorse massime disponibili.

Per il 2024 è probabile che accada quanto successo nel 2023, ovvero che le domande e gli ettari ammissibili connessi al sostegno nell'anno di domanda 2023 non rispecchino del tutto le stime e, di conseguenza, il sostegno possa diminuire leggermente. **Per il 2023 il sostegno è stato erogato a 106,80 €/ha.**

La novità più rilevante, per quanto riguarda questa tipologia di pagamento, è che per le prossime semine del 2024 **l'agricoltore che chiederà il sostegno accoppiato dovrà utilizzare semente certificata**. Con il Decreto Ministeriale del 27 settembre 2023 n. 525680, sono stati definiti i quantitativi minimi di seme certificato che devono essere impiegati dagli agricoltori per ricevere il sostegno accoppiato. Con i successivi Decreti Direttoriali del 27 dicembre 2023 n. 70374 e del 29 gennaio n. 43024, sono state apportate ulteriori modifiche ai quantitativi minimi di seme.

Per la soia sono previsti 70 kg/ha per la prima coltura e 100 kg/ha per la soia in seconda coltura.

La prova dell'utilizzo di seme certificato è assolta dalla presenza nei documenti fiscali delle seguenti informazioni minime: - specie;

- varietà;

- n° di partita (comprensivo del lotto);
- categoria;
- quantità, avendo cura di evidenziare in chiaro l'unità di misura con cui viene indicata la quantità.

I sopracitati documenti devono essere allegati alla domanda unica e solamente in assenza di una delle predette informazioni (su fattura di acquisto o ddt di trasporto) vi è l'obbligo di allegare i cartellini varietali. Se la documentazione non è disponibile entro la data di scadenza, anche tardiva, della domanda in ragione delle tempistiche di semina della coltura, dovrà essere allegata alla domanda unica una dichiarazione sottoscritta dal beneficiario recante la motivazione di tale assenza. Il beneficiario dovrà trasmettere all'Organismo Pagatore della Regione Lombardia la documentazione mancante entro il 30 settembre dell'anno di domanda.

Si precisa che la documentazione fiscale non deve essere antecedente al mese di settembre dell'anno precedente a quello di presentazione della domanda di aiuto

Si precisa che non saranno ammissibili a premio coltivazioni seminate con finalità diverse da quelle produttive, come ad esempio cover crop e/o colture sovesciate.

ASSICURAZIONI

Il 31 maggio è il termine per sottoscrivere le coperture assicurative agevolate per le colture a ciclo autunnale-primaverile e per quelle permanenti (vigneti, frutteti ecc.). Il 30 giugno scade invece quello per le produzioni a ciclo primaverile e olivicole, mentre per le estive e di secondo raccolto c'è tempo sino al 15 luglio.

PAC, FUMATA BIANCA PER LE NORME DI SEMPLIFICAZIONE

In seguito ad una riunione tecnica andata in scena pochi giorni fa, il **Ministero dell'Agricoltura** ha deciso di applicare sin dal 2024 (e dunque in maniera retroattiva a partire dal 1° gennaio scorso) tutte le modifiche di semplificazione alla **Pac** introdotte dal regolamento di Parlamento e Consiglio che sarà pubblicato alla metà del mese di maggio.

Di cosa si tratta, in concreto? A partire dalla domanda 2024, saranno apportati gli elementi di flessibilità in merito all'applicazione delle norme di condizionalità; in particolare, per la **Bcaa 7** (rotazione) sarà prevista la possibilità di assolvere gli impegni della norma, oltre che con l'attuale rotazione delle colture, anche con la diversificazione colturale. Sarà istituito, dal 2024, l'ecoschema specifico, previsto dal regolamento, che offre sostegno agli agricoltori per il mantenimento di una parte dei seminativi in stato non produttivo o per la creazione di nuovi elementi caratteristici del paesaggio. **Questo specifico ecoschema permetterà di limitare, già da quest'anno, l'applicazione della Bcaa 8 al solo obbligo di mantenimento degli elementi caratteristici del paesaggio esistenti e non applicare, quindi, l'obbligo del 4 per cento di superfici a seminativi improduttive.** Il ministero ha in previsione ulteriori modifiche al Piano strategico della Pac sia per il 2024 sia per il 2025.

Permangono però delle criticità, legate alle tempistiche dal momento che si sta intervenendo per modificare disposizione che verranno rese note solo a ridosso del termine di presentazione delle **domande Pac**.

Si ricorda che l'applicazione di tali modifiche possono essere adottate dagli Stati membri già a partire dall'anno di domanda 2024, senza attendere l'approvazione della Commissione europea. Questo vale anche per le esenzioni delle sanzioni amministrative per la condizionalità per i piccoli agricoltori e per le vecchie misure del PSR ancora attive.

La settimana prossima dovrebbero essere pubblicati i provvedimenti attuativi da parte del Ministero e da parte di Agea.

Bandi e opportunità per aziende:

- **Bando PNRR – Innovazione e meccanizzazione nel settore agricolo:** contributo a fondo perduto dal 65% fino all'80% delle spese per l'acquisto di macchinari ed attrezzature per l'agricoltura di precisione – Nuovo termine invio domande 31/05/2024 **news proroga**
- Bando a favore di **iniziative di biosicurezza per la prevenzione e il controllo della diffusione della peste suina africana (PSA) negli allevamenti suinicoli:** contributo a fondo perduto dell'80% delle spese per investimenti in recinzioni e sistemi di disinfezione effettuati o da effettuare - Termine invio domande 10/05/2024
- Intervento SRE01 **Insedimento giovani agricoltori:** contributo a fondo perduto per giovani imprenditori agricoli che si insediano per la prima volta in un'azienda agricola in qualità di capo azienda - Termine invio domande 16/01/2025
- **Contributi Imprese settore Apistico e Olivicolo – Camera commercio Brescia:** contributo a fondo perduto dell'50% delle spese per investimenti specifici del settore - Termine invio domande 31/10/2024

BANDI IN ATTESA DI PUBBLICAZIONE

ISMEA - **Bando Generazione Terra 2024.** Finanziamento a tasso agevolato per l'acquisto di terreni agricoli da parte dei giovani

ISMEA - **Misure a favore dell'autoimprenditorialità giovanile e femminile in agricoltura.** Contributo in conto capitale unito a un finanziamento agevolato a seguito di progetti di sviluppo e consolidamento dell'attività agricola

ISMEA - **Bando Investimenti innovativi:** contributo per spese per l'acquisto di macchinari ed attrezzature legati all'incremento della produttività con sistemi tecnologici avanzati

PARCO AGRISOLARE: Contributo a fondo perduto per la realizzazione di **impianti fotovoltaici** su edifici del sistema produttivo

Comisag Scarl
Il Direttore

REDATTO DA:

Dott.ssa Monica Facchetti - Direttore

Dott. Andrea Leali – Responsabile Area tecnica

Tutorial a cura di Nicoletta Ferri