



Martedì 26/08/2025

Riordino del regime di tassazione dei redditi dei terreni

A cura di: Studio Meli S.t.p. S.r.l.

Con la Circolare 12/E dell'8 agosto 2025, l'Agenzia Entrate ha fornito le istruzioni operative agli Uffici in materia di riordino del regime di tassazione dei redditi dei terreni, come disposto dal decreto legislativo n. 192/2024 pubblicato in attuazione della delega per la riforma fiscale (legge 111/2023).

Tra le novità evidenziamo:

- **Attività agricole tecnologiche e green** – Sono 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, realizzate in immobili accatastati, e delle attività 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. I redditi prodotti da tali attività saranno trattati come redditi agrari.

- **Coltivazioni "fuori suolo"** effettuate all'interno di fabbricati accatastati – Anche le attività dirette alla produzione di vegetali realizzate mediante i più evoluti sistemi di coltivazione all'interno di fabbricati accatastati (categorie C/1, C/2, C/3, C/6, C/7, D/1, D/7, D/8, D/9 e D/10) sono ora riconosciute come produttive di reddito agrario, a condizione che rispettino limiti legati alla superficie agraria di riferimento. Per effetto di tale intervento normativo sono ricondotte nel novero delle attività agricole produttive di reddito agrario le cosiddette "vertical farm", le "colture idroponiche" e la "micropropagazione in vitro".

- **Cessione crediti di carbonio CO₂** – I redditi prodotti dalle produzioni di beni, sia materiali sia immateriali, compresi quelli debitamente certificati, derivanti dalle attività agricole che impiegano modalità e tecniche virtuose sotto il profilo della tutela dell'ambiente e della lotta ai cambiamenti climatici, si configurano come agrari. Si configurano come tali, entro certi limiti, anche quelli conseguiti per la cessione di crediti di carbonio ottenuti mediante la cattura di CO₂, debitamente certificati.