



Modifica del valore di reddito agricolo e del calcolo dei fitti agricoli

Il valore di reddito svolge un ruolo fondamentale nel diritto fondiario rurale. In virtù dell'articolo 17 della legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR), un'azienda agricola è imputata per il valore di reddito sulla quota ereditaria dell'erede coltivatore diretto e i limiti di aggravio per diritti di pegno immobiliare corrispondono alla somma del valore di reddito agricolo maggiorato del 35 per cento. La stima di questo valore è effettuata applicando la guida per la stima del valore di reddito agricolo.

La guida per la stima deve essere aggiornata di tanto in tanto e adeguata agli attuali sviluppi economici e tecnici. La guida vigente è entrata in vigore il 1° febbraio 2004. La tecnica di produzione e la dotazione tecnica degli edifici aziendali nell'agricoltura si evolve costantemente. Le aziende si specializzano e puntano su nuovi rami aziendali quali la produzione di energia a partire da biomassa. Dal 2004 il mercato dei capitali è nettamente mutato. Il tasso d'interesse è sceso ai minimi storici. Pertanto la guida del 2004 deve essere integrata e ulteriormente sviluppata onde considerare gli sviluppi degli ultimi 14 anni. Poiché per il 2018 si è rinunciato a modifiche di legge in materia di politica agricola, nel quadro della presente revisione si effettuano adeguamenti soltanto a livello di ordinanza. Le precisazioni necessarie sul piano legislativo saranno attuate nella prossima revisione della LDFR e della legge federale sull'affitto agricolo (LAAgr).

Cosa cambierà concretamente?

Visti gli sviluppi tecnici ed economici, ma anche gli investimenti dei capi azienda, mantenendo lo stesso metodo di calcolo, il valore di reddito sarebbe aumentato considerevolmente. Con il passaggio da un tasso ipotecario a un tasso di costo del capitale per la capitalizzazione delle rendite di terreni ponderato in base al capitale proprio e di terzi è stato possibile contenere l'incremento del valore di reddito. In media il valore di reddito aumenterà del 14 per cento, ovvero un incremento dell'1 per cento all'anno dall'ultima revisione. Poiché l'incremento del valore è stato ripartito in maniera diversa su suolo, edifici di economia rurale e abitazione del capo azienda, il valore di reddito di un'azienda aumenterà, a seconda della dotazione, del 10 fino al 20 per cento. Con l'incremento del valore di reddito aumenterà anche il limite di aggravio delle aziende con conseguenti maggiori opportunità di finanziamento di progetti di investimento.

Per cambiamenti di proprietà al di fuori della famiglia non varia nulla poiché il prezzo massimo consentito in virtù dell'articolo 66 LDFR è rilevato in base agli acquisti precedenti di oggetti comparabili e non è proporzionale al valore di reddito.

Per tutte le aziende agricole secondo gli articoli 5 e 7 LDFR l'abitazione del capo azienda, fino a 14 vani e locali per i dipendenti, sarà stimata secondo norme agricole.



Altre abitazioni, quale l'alloggio per i genitori, saranno stimate in base alla pigione realizzabile a lungo termine. Si tratta di un'equiparazione alle attuali direttive della Conferenza svizzera delle imposte. Le nuove norme ampliano le possibilità di organizzazione delle generazioni che hanno cessato l'attività e migliorano la loro previdenza per la vecchiaia. Le aziende a titolo accessorio non agricole di un'attività agricola continueranno ad essere valutate secondo norme non agricole come accadeva finora.

I fitti di aziende agricole potranno aumentare fino al 40 per cento, poiché gli attuali fitti non coprono più gli oneri del locatore come richiesto dagli articoli 37 e 38 LAAgr. Il nuovo fitto coprirà di nuovo gli oneri medi del locatore. L'obiettivo è quello di rendere più attrattivo l'affitto dell'intera azienda mediante i nuovi fitti e di motivare maggiormente i locatori a investire nei loro immobili.

Anche i fitti per singole particelle in virtù dell'ordinanza sui fitti agricoli aumenteranno del 10 fino al 20 per cento circa. Tale incremento tuttavia riguarda solo i fitti che sono stati calcolati secondo la vigente ordinanza sui fitti agricoli.

Elevato orientamento alla pratica

Per poter garantire un elevato orientamento alla pratica la revisione è stata elaborata all'interno di un gruppo di esperti composto da rappresentanti di diverse cerchie.

In seguito alla conclusione dei lavori le proposte sono state sottoposte ancora una volta alle organizzazioni interessate per il parere finale ed è stata eseguita un'audizione. Il consenso nei confronti del risultato è notevole da parte sia della categoria sia delle autorità di esecuzione cantonali interessate.

Il Consiglio federale deciderà in merito alla modifica probabilmente a dicembre. L'entrata in vigore è prevista il 1° aprile 2018.