



Monitoraggio del livello di valore del valore di reddito 2021

Marzo 2023

Il valore di reddito agricolo delle aziende è stimato secondo la Guida per la stima del valore di reddito agricolo¹, la quale, a sua volta, si fonda su un livello di valore calcolato partendo da dati contabili². Sulla base di tale livello di valore sono state definite le singole aliquote di valore per ogni parte dell'edificio. La Guida è stata rivista per l'ultima volta nel 2018 (GS2018) e per i prossimi anni rimarrà in vigore senza ulteriori modifiche. Dall'anno contabile 2019 l'Ufficio federale dell'agricoltura (UFAG) verifica annualmente il livello del valore e ciò consente di riconoscere tempestivamente le tendenze in atto. L'esito di tale verifica non ha alcun effetto sulla stima del valore di reddito. Tuttavia, il livello di valore pubblicato dà alle famiglie contadine un'idea sull'evoluzione del valore medio delle aziende agricole svizzere nelle rispettive regioni.

Nella figura 1 è illustrata l'evoluzione del livello di valore medio del valore di reddito per regione dall'introduzione della prima Guida, nel 1979. Tra il 1976 e il 2019 i livelli di valore venivano calcolati solo periodicamente. Nella figura 1 sono stati riportati i livelli di valore corrispondenti all'ultimo anno dei dati contabili utilizzati (=anno di base). L'andamento (linea tratteggiata) tra questi periodi è frutto di una stima. Dall'anno di base 2019 il livello di valore viene calcolato annualmente dall'UFAG (linea continua). Ora sono integrati anche i dati contabili del 2021.

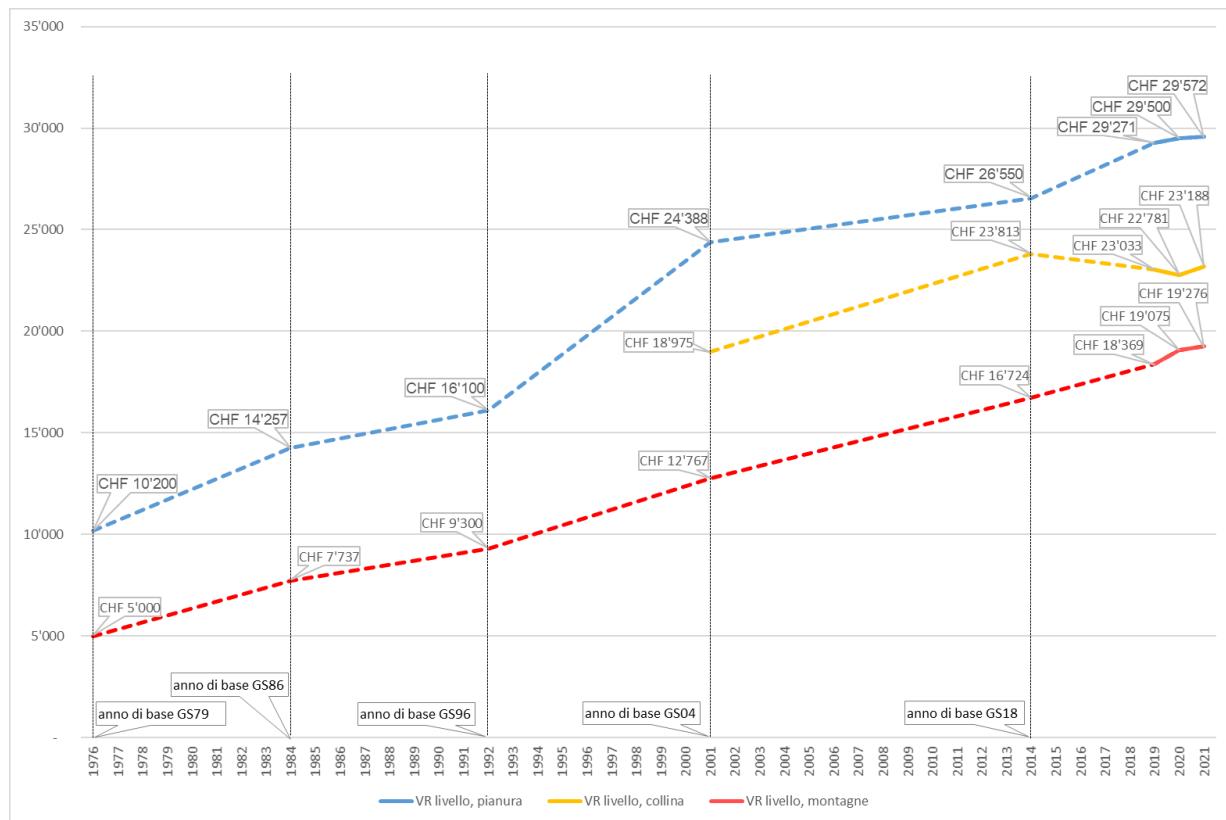


Figura 1: Evoluzione del livello di valore del valore di reddito 1976-2021 in fr. per ettaro di SAU (VR = valore di reddito; GS = Guida per la stima; LV = livello di valore)

¹ Guida per la stima del valore di reddito agricolo, UFAG 2018. www.bundespublikationen.admin.ch > N. dell'articolo 730.650
Rapporto dettagliato sulla revisione del valore di reddito agricolo 2017, UFAG 2018. www.blw.admin.ch > Strumenti > Diritto fondiario rurale e affitto agricolo > Diritto fondiario > Documentazione (in tedesco)

² Analisi centralizzata dei dati contabili, Agroscope. <http://www.agroscope.admin.ch>

Tabella 1: Esempio di calcolo per le aziende di proprietà, regione di pianura - Confronto tra il livello di valore del valore di reddito nel 2021 e nel 2014 (GS2018).

Regione di pianura	Livello di valore 2021		Livello di valore 2014 (GS2018)	
Caratteristica	fr./azienda	fr./azienda	fr./azienda	fr./azienda
Prestazione lorda	517 198		319 198	
Spese materiali	332 753		209 251	
Reddito aziendale effettivo		184 444		109 947
Costi del personale	51 566		27 502	
Investimenti e previdenza	86 933		74 233	
Pretese del lavoro		138 499		101 735
Interessi passivi	8 803		9 858	
Fitti	9 201		7 505	
Interessi sul capitale proprio dell'azienda	28 117		7 869	
Pretese del capitale		46 121		25 232
Reddito aziendale indicativo		184 620		126 967
Edificio di economia rurale	322 065		243 165	
Edificio abitativo, solo abitazione del capoazienda	258 682		188 368	
Terreno	264 181		205 026	
Valore attuale del fitto	169 836		131 801	
Colture permanenti, bonifiche fondiarie, strade, installazioni fisse	70 260		65 300	
Sostanza del podere agricolo corretta		1 085 023		833 660
- Tasso di capitalizzazione WACC	2.95		4.24	
Interessi del podere agricolo		31 977		35 347
Rapporto reddito aziendale effettivo/indicativo		0.965		0.866
Rendita per ciascuna azienda		30 998		30 607
Superficie agricola utile (ha SAU)	29.71		24.37	
Rendita per ha SAU		1 039		1 256
Tasso di capitalizzazione WACC	2.95		4.24	
Valore di reddito agricolo per ha SAU		29 572		26 550
Valore di reddito agricolo per azienda		883 618		647 433