



approfondimenti

SUL DIRITTO DI SUPERFICIE *DIETROFRONT* DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'Agenzia delle entrate, con la **circolare n. 6/E del 20 aprile 2018** è intervenuta in rettifica di quanto precedentemente affermato (vedasi circolare n. 36/E del 19 dicembre 2013) in materia di trattamento fiscale dei corrispettivi ricevuti a seguito di costituzione e cessione di diritto di superficie.

Il diritto di superficie, come noto, è un diritto reale di godimento disciplinato dagli articoli 952-956, cod. civ. e consiste nella concessione, da parte del proprietario di un terreno o di un immobile, a terzi del diritto a costruire sopra o sotto il suolo.

In particolare, ai sensi dell'articolo 952, cod. civ. *"Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà. Del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo."*

Ne Deriva che il diritto di superficie può avere le seguenti forme:

Riconoscimento a favore di un terzo del diritto a costruire al di sopra e/o al di sotto del suolo di proprietà del concedente

Trasferimento della proprietà di un edificio senza il trasferimento della proprietà del terreno su cui lo stesso sorge

Ai sensi dell'articolo 1350, cod. civ., il diritto di superficie deve essere sempre, a pena di nullità, costituito per atto pubblico o per scrittura privata autenticata e può essere concesso sia a tempo determinato sia a tempo indeterminato, con la conseguenza che nella prima ipotesi si assisterà, allo scadere del termine previsto, al ripristino del principio di accessione di cui all'articolo 934, cod. civ..

Nel tempo, soprattutto nel settore delle energie rinnovabili, si era sviluppata, fintantoché era possibile la realizzazione di campi fotovoltaici, la prassi di procedere alla cessione del diritto di superficie inerente i terreni.

Su questo aspetto, per quanto riguarda il regime impositivo in capo alle persone fisiche, nonostante l'indirizzo dottrinario e giurisprudenziale sia stato sempre pressoché univoco, l'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 36/E/2013 aveva offerto un'interpretazione alquanto restrittiva e penalizzante per il contribuente negando, di fatto, l'applicabilità dell'articolo 9, comma 5, Tuir ai sensi del quale:

"Ai fini delle imposte sui redditi le disposizioni relative alle cessioni a titolo oneroso valgono anche per gli atti a titolo oneroso che importano costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento e per i conferimenti in società."

In particolare, l'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 36/E richiamata ammetteva l'applicabilità dell'articolo 9, Tuir, con tutte le conseguenze normative che ne derivano, esclusivamente nell'ipotesi in cui l'atto di provenienza del fondo su cui il contribuente procede alla cessione del diritto di superficie, contenesse l'espressa e distinta valorizzazione del diritto stesso.

Con la recente circolare n. 6/E/2018, l'Agenzia delle entrate, in correzione del precedente indirizzo, si è allineata a quanto affermato dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 15333/2014 ai sensi della quale si rende pienamente applicabile quanto previsto dall'articolo 9, comma 5, Tuir, con la conseguenza che per le

Aderente a:



persone fisiche la cessione o la costituzione del diritto di superficie determina un reddito diverso ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera b), D.P.R. 917/1986.

Si vengono così a determinare le seguenti fattispecie:

costituzione del diritto su terreno edificabile	sempre plusvalente
costituzione su terreno agricolo	nessuna tassazione se il terreno è posseduto da almeno 5 anni o è pervenuto da successione

Ai fini della determinazione dell'eventuale plusvalenza originatasi, sempre la circolare n. 6/E ricorda come ai sensi del successivo articolo 68, comma 1, Tuir, essa si determina quale differenza tra i *“corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo”*.

Ne deriva che la plusvalenza potrà essere alternativamente determinata nei seguenti modi:

In caso di precedente acquisto a titolo oneroso del diritto di superficie si prendere quale costo fiscalmente riconosciuto quello sostenuto a suo tempo

In caso di assenza di precedente acquisto a titolo oneroso, come già precisato con la precedente risoluzione n. 379/E/2008, si utilizzerà un criterio di tipo proporzionale, fondato sul rapporto tra il valore complessivo attuale del terreno agricolo o dell'area fabbricabile e il corrispettivo percepito per la costituzione del diritto di superficie, da applicare al costo originario di acquisto del terreno

Brescia, 17 maggio 2018

per informazioni Ufficio Fiscale Apindustria Brescia:
tel. 03023076 - fax 0302304108 - email fiscale.tributario@apindustria.bs.it