Cessione del diritto di superficie da privato: il carico fiscale

di Giuseppe Rebecca

Pubblicato il 12 Agosto 2020

Il trattamento fiscale da riservare alla cessione del diritto di superficie; per quanto concerne la determinazione del reddito da tassare, oramai le conclusioni sono chiare. Resta invece incerta la determinazione del valore da attribuire al diritto, rispetto al totale del valore del terreno.

Il diritto di superficie

Il diritto di superficie è un **diritto reale**, trattato dagli articoli 952/953/954 del Codice Civile, la cui cessione è un contratto consensuale ad efficacia reale (art. 1376 codice civile).

Il cedente cede il diritto di superficie (proprietà superficiaria) ad un terzo (superficiario) che così acquisisce il diritto di costruire ed utilizzare un immobile sulla stessa area.

Tale diritto può anche derivare da una cessione a terzi del solo immobile già costruito.

La durata del diritto può essere indeterminata, come pure essere a tempo determinato; in quest'ultimo caso, alla scadenza il proprietario del terreno acquisisce la proprietà dell'immobile costruitovi per il principio della accessione (art. 953 codice civile).

La cessione del diritto di superficie può avvenire a titolo oneroso o a titolo gratuito.

Si tratta di una tipologia contrattuale che ha avuto una particolare diffusione nel campo del **fotovoltaico**.

Per l'Agenzia delle Entrate, un terreno agricolo rimane tale anche con la autorizzazione prevista per la installazione di un impianto **(Risoluzione N. 112/E/2009**).

È comunque una tipologia di contratto utilizzata anche per **altre fattispecie**.

Di seguito ne analizziamo gli aspetti fiscali in capo al cedente persona fisica.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Le imposte indirette

La cessione a titolo oneroso del diritto di superficie da parte di un privato (con atto pubblico o scrittura privata autenticata) è soggetta **all'Imposta di registro**, nella misura del **9%** (oltre ad **imposte ipotecarie e catastali di euro 50 cadauna**) applicata al **corrispettivo della cessione** stessa.

Per prassi, l'Ufficio del Registro nel passato considerava il valore della cessione nella misura del **50% del valore** dell'area[1].

Manca peraltro un sicuro riferimento per la determinazione del valore.

La **Commissione Tributaria Provinciale di Milano**, in una risalente decisione (**sentenza del 27/6 – 19/7/97 n. 135**, Pres. e rel. Guastalla) si è pronunciata sulla valutazione, ai fini dell'imposta di registro, del valore del diritto di superficie ritenendo applicabile lo stesso identico criterio dettato dalla norma per la valutazione dell'usufrutto.

La motivazione, invero scarna, è stata la seguente:

> *"L'evolversi del valore dell'immobile, che risulta tendenzialmente orientato ad assumere valori sempre più bassi con l'avvicinarsi della scadenza del termine di estinzione del diritto di superficie, impone di rispettare dei canoni analoghi a quelli variabili determinati per l'usufrutto.*
>
> *La Commissione ritiene che il criterio automatico di valutazione, nel caso di immobili in diritto di superficie, debba pertanto essere applicato tenuto conto dei criteri stabili*

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D