

# Diritto di superficie e altri diritti reali maltrattati: dal 2024 la cessione è sempre speculativa

di [Giuseppe Rebecca](#)

Pubblicato il 18 Gennaio 2024

Dal 1° gennaio 2024 la cessione dei diritti reali sugli immobili è considerata sempre operazione speculativa. In particolar modo per il diritto di superficie, contratto che ha trovato una larga diffusione proprio in questi ultimi anni, soprattutto per il settore fotovoltaico, vi sono evidenti problematiche applicative.

In questo articolo tratteremo del **nuovo regime impositivo riservato alla cessione dei diritti reali di superficie, uso e enfiteusi**, soffermandoci in particolare sul **diritto di superficie**. Ne abbiamo già trattato, seppur marginalmente, per il futuro, nell'articolo specifico relativo all'usufrutto (["Usufrutto sempre più maltrattato"](#) ne Commercialista Telematico del 15 dicembre 2023) e in generale, sulle problematiche oramai del passato, nell'articolo sul diritto di superficie, dal quale riportiamo anche qualche parte limitata (["Cessione del diritto di superficie da privato: il carico fiscale"](#), Commercialista Telematico del 12 agosto 2020). Ora approfondiamo le **problematiche relative alla nuova norma, che decorre dal 1° gennaio 2024**, norma che ha un relevantissimo impatto, e al momento non è ancora stato oggetto di un adeguato approfondimento.

## 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 c.c.). **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 c.c.). 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.

## La nuova norma

La **legge di bilancio 2024** (Legge n 213 del 30 dicembre 2023) all'articolo 1, comma 92 (nello stesso identico testo previsto dall'articolo 23, comma 5, titolato "*Misure di contrasto all'evasione...*" del ddl 926 approvato dal Senato) prevede la applicazione della lettera h) del primo comma dell'articolo 67 TUIR a tutte le cessioni di diritti reali. Quindi non solo per l'usufrutto (ora previsto specificatamente, e per la cui relativa analisi rimandiamo al citato nostro articolo), ma anche per gli altri diritti reali, che fino al 2023 ne erano invece esclusi, rientrand

## Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

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