

Diritto di superficie: quale reddito? Novità da 1/1/2024

di [Giuseppe Rebecca](#)

Pubblicato il 14 Marzo 2024

Approfondiamo i nuovi effetti reddituali della cessione del diritto di superficie come normata dalla Legge di Bilancio 2024: in questo intervento puntiamo il mouse sulla corretta determinazione del reddito tassabile.

Cessione diritti reali sugli immobili: le novità dal 1° gennaio 2024

 Dal 1° gennaio 2024 la cessione del diritto di superficie è considerata operazione **speculativa**, sempre. Invero la nuova previsione si riferisce a tutti i diritti reali sugli immobili, ma qui trattiamo specificatamente del diritto di superficie. La legge di bilancio 2024 (Legge n. 213 del 30 dicembre 2023) all'articolo 1, comma 92 prevede la applicazione della lettera h) del primo comma dell'articolo 67 TUIR a tutte le cessioni di diritti reali. Pertanto, **dal 1° gennaio 2024 tutte le cessioni di diritti reali sono considerate operazioni speculative**, indipendentemente dalla data di acquisizione del bene cui si riferiscono, ed anche se relative a terreni non edificabili. Ne abbiamo già trattato nel nostro precedente articolo [“Diritto di superficie e altri diritti reali maltrattati: dal 2024 la cessione è sempre speculativa”](#) sempre ne Commercialista Telematico del 15 gennaio 2024, dal quale riporteremo qualche limitata parte; qui approfondiamo un aspetto specifico, la determinazione del reddito da dichiarare. L'**art. 9 del TUIR, comma 5, come modificato dalla legge di bilancio 2024**, così recita (in grassetto la modifica) :

“Ai fini delle imposte sui redditi, laddove non è previsto diversamente, 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”.

La diversa previsione riguarda appunto il trattamento riservato ai diritti reali, sempre tassati, al contrario delle cessioni di immobili, esclusi in certi casi da imposte dirette. Ma non si comprende la ragione per la quale in certi determinati casi la cessione di un terreno sia esclusa da tassazione, mentre invece vi rientra la cessione di un diritto parziale su tale terreno. La cessione dell'intero è esclusa da tassazione, e la cessione di una parte, di un diritto reale, ne è soggetta! Qualcosa sembra non quadrare, nel ragionamento. Trattandosi di redditi diversi, si è tassati in base al principio di cassa; qualora il

corrispettivo fosse dilazionato nel tempo, anche il reddito sarà da dichiarare frazionatamente, in base agli incassi.

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

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