

Il diritto di superficie in bilancio

di [Luciano Sorgato](#)

Publicato il 12 Aprile 2024

Il costo del diritto di superficie, nel caso di fabbricato preesistente, ha natura accessoria e segue il regime fiscale dell'immobile. Vediamo come tale posta entra fra le immobilizzazioni, la sua contabilizzazione e la corretta esposizione in bilancio.

Per la Cassazione è corretta l'inclusione del costo del diritto di superficie tra le immobilizzazioni materiali, nel caso di fabbricati già costruiti in precedenza, verso i quali lo *ius aedificandi* assume la condizione di mero costo accessorio.

Il caso: il corretto ammortamento del diritto di superficie secondo la Cassazione

La Corte di Cassazione ha ritenuto che il **costo sostenuto per l'acquisto di un diritto di superficie a tempo determinato** intrinsecamente **funzionale allo sfruttamento di fabbricati già costruiti sul medesimo terreno**, debba essere inteso come **costo accessorio dei fabbricati ed assoggettato al regime fiscale dell'ammortamento di questi ultimi**, e non secondo il regime fiscale dei beni immateriali ex art. 103 TUIR come autonoma voce dello stato patrimoniale, sulla base di un nuovo autonomo piano di

ammortamento raccordato alla durata di utilizzo prevista nel contratto. A tale proposito, proprio ai fini della corretta configurazione del costo in questione rileva quanto rappresentato nel ricorso dalla ricorrente, la quale lamentava l'omessa adeguata rilevanza delle vicende che hanno, nel corso degli anni, interessato le aree in cui insorge lo stabilimento, le quali, inizialmente utilizzate in forza di una concessione amministrativa, con possibilità di edificare sopra di esse edifici strumentali all'attività siderurgica svolta da Ilva Spa, erano state, a seguito di un processo di sdemanializzazione, conferite alla Società Cornigliano Spa, che, pur essendo formalmente un ente di diritto privato, era partecipata dalla Regione Liguria, dalla Provincia di Genova, dal Comune di Genova e da altri enti pubblici. Ilva Spa si era



quindi vista costretta,

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