

Diritti di superficie: dal 2024 sempre tassati

di [Federico Gavioli](#)

Publicato il 3 Dicembre 2024

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che i corrispettivi percepiti per la costituzione del diritto di superficie su terreni agricoli, destinati anche a energie rinnovabili, sono rilevanti fiscalmente nel periodo d'imposta in cui vengono percepiti, a prescindere dalla data di stipula del contratto. In particolare, i corrispettivi percepiti in una certa annualità per diritti di superficie su terreni acquisiti per successione sono esentasse, mentre quelli incassati in anno successivo, a seguito dell'avveramento di una condizione sospensiva, costituiscono redditi diversi e sono tassati seguendo il principio di cassa. Questo principio si applica anche ai contratti con efficacia sospesa, introducendo novità significative sul trattamento fiscale dei diritti reali di godimento, tema di grande interesse per proprietari di terreni e professionisti del settore.

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che relativamente alla **tassazione dei corrispettivi derivanti dalla costituzione del diritto di superficie**, i corrispettivi per la costituzione di un diritto reale di godimento assumono **rilevanza fiscale nel periodo d'imposta in cui sono percepiti**, a nulla rilevando la data di stipula dell'atto.

Il quesito: la tassazione del diritto di superficie su terreno agricolo destinato alle energie rinnovabili

Il soggetto istante nel porre un quesito all'Agenzia delle Entrate fa presente:

- di essere proprietario di un terreno agricolo ricevuto per successione nell'anno 2002?
- che, in data 13 ottobre 2023, ha stipulato con una società operante nel settore delle energie rinnovabili, un contratto sottoposto a condizioni sospensive per la costituzione su tale terreno del diritto di superficie?
- che nel predetto contratto è previsto che il corrispettivo da riconoscere all'istante è stabilito al netto di quanto già erogato come anticipo e caparra confirmatoria in base a precedenti contratti preliminari?



- che le condizioni sospensive del contratto si sono avverate nell'anno 2024 e, quindi, entro il 31 dicembre di tale anno le parti dovranno dichiarare davanti al notaio l'avveramento delle condizioni poste.

L'istante chiede se il corrispettivo percepito nel 2024 per la costituzione del diritto di superficie debba essere assoggettato a tassazione in base alle nuove disposizioni introdotte dalla legge di Bilancio 2024 o se rilevi la circostanza che l'atto sia stato stipulato nel 2023.

Modifiche al TUIR introdotte dalla Legge di Bilancio 2024

Il **comma 92, dell'articolo 1, della legge di Bilancio 2024**, introduce delle modifiche al DPR 917/86, TUIR, in materia di:

- atti a titolo oneroso che importano costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento e per i conferimenti in società;
- redditi rientranti nella categoria redditi diversi;
- plusvalenze per le cessioni di metalli preziosi.

Il comma 92, lettera a), modifica il comma 9, del TUIR, in materia di determinazione dei redditi e delle perdite. Il comma 5, del richiamato articolo 9, dispone che, 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. Con la norma in esame si precisa che tale disposizione, ai fini delle imposte sui redditi, si applica laddove non è previsto diversamente. La lettera b), del citato comma 92, modifica l'articolo 67, lettera h), del TUIR, in materia di redditi diversi, ampliando il novero dei redditi rientranti in tale categoria residuale. La lettera h) , dell'articolo 67 del TUIR, stabilisce che sono redditi diversi (se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese

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