

L'atto costitutivo di diritto di superficie su terreno agricolo non si tassa come trasferimento

di [Gianfranco Benetti](#)

Publicato il 14 Luglio 2025

Come si tassa la costituzione di diritto di superficie su terreno agricolo, utilizzatissimo per la costruzione di impianti agrivoltaici? Dipaniamo il filo nel labirinto di novità normativa, prassi del fisco e giurisprudenza di Cassazione...

Il diritto di superficie

La costituzione del diritto di superficie (art. 952 ss. cod. civ.) crea sul terreno come una sottile pellicola che separa il suolo da ciò che sta sopra o vi verrà costruito, in modo che la proprietà del suolo sia scissa da quella dell'edificio ivi realizzato; il titolare del diritto può *“fare e mantenere la costruzione”* acquisendone la c.d. *“proprietà superficiaria”*, limitata al fabbricato e non estesa al terreno e al sottosuolo, proprietà che potrà essere alienata *“separatamente dalla proprietà del suolo”* (art. 952 comma 2 c.c.).



L'atto che costituisce il diritto per essere opponibile ai terzi va trascritto (art. 2643 n. 2 c.c.) e stipulato quindi dal notaio (art. 2657 c.c.), che procede a registrarlo (art. 10 c. 1, lett b) DPR 26 aprile 1986, n. 131, Testo unico Imposta di Registro, TUIR) ed a liquidare e versare la relativa imposta. Ma con quali criteri?

Costituzione diritto di superficie: quale tassazione?

Nessun dubbio sulla **base imponibile**, cioè l'importo su cui calcolare l'imposta, che come per tutti i contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti

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