



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

DIRITTO DI SUPERFICIE E TASSAZIONE IRPEF: NOVITÀ NORMATIVE E INTERPRETAZIONI

Pubblicato il 21 Maggio 2025 di Sabatino Pizzano



La recentissima risposta a interpello dell'Agenzia delle Entrate n. 129, pubblicata il 13 maggio 2025, ha finalmente fatto chiarezza su un tema controverso che, nella prassi quotidiana, genera non poche incertezze tra i contribuenti. Si tratta del trattamento fiscale applicabile alla costituzione del diritto di superficie, con particolare riferimento alla sua tassazione attraverso l'IRPEF progressiva. L'Amministrazione finanziaria ha stabilito che l'atto con cui il pieno proprietario cede la sola proprietà superficaria di un fabbricato già edificato, mantenendo per sé la titolarità del suolo, genera redditi diversi imponibili ai sensi dell'art. 67, comma 1, lettera h) del TUIR.

La nuova disciplina delle plusvalenze immobiliari

Dal primo gennaio 2024 - e questo è un aspetto che merita particolare attenzione - abbiamo assistito a un cambiamento sostanziale nella normativa fiscale. L'art. 1, comma 92 della Legge n. 213/2023 (Legge di Bilancio 2024) ha infatti introdotto una distinzione fondamentale nel trattamento impositivo di due diverse fattispecie:

- Da un lato, le **cessioni a titolo oneroso di beni immobili e diritti reali immobiliari**, che continuano a ricadere nella lettera b) dell'art. 67 del TUIR, con le relative agevolazioni legate al periodo di possesso;
- Dall'altro, le **costituzioni di diritti reali di godimento**, che ora rientrano inequivocabilmente nella lettera h) del medesimo articolo, generando redditi diversi a prescindere dal periodo di possesso precedente e dalla natura dell'immobile oggetto dell'operazione.

Non si tratta di una modifica di poco conto, anzi... la qualificazione di un'operazione nell'una o nell'altra categoria comporta conseguenze fiscali rilevanti, soprattutto in termini di base imponibile e di applicazione dell'IRPEF progressiva anziché dell'imposta sostitutiva del 26%.

Il caso concreto: un'associazione sportiva dilettantistica

Per comprendere meglio la portata pratica di questa interpretazione, è utile analizzare il caso che ha dato origine all'interpello. Si tratta di un'associazione sportiva dilettantistica, qualificata come ente non commerciale, che nel corso del 2024 ha ceduto la proprietà di una costruzione già esistente, mantenendo però la proprietà del suolo su cui l'edificio insiste. L'operazione è stata effettuata ai sensi dell'art. 952, comma 2 del codice civile, che disciplina appunto la cessione della proprietà della costruzione separatamente dalla proprietà del suolo.

Il dubbio dell'associazione - e qui troviamo la questione centrale dell'interpello - riguardava proprio il corretto inquadramento fiscale dei corrispettivi derivanti da questa cessione. Non si tratta di una questione meramente teorica, visto che le implicazioni pratiche sono notevoli: se l'operazione viene qualificata come "costituzione" di un diritto reale di godimento ai sensi dell'art. 67, comma 1, lettera h) del TUIR, non rileva il periodo di possesso dell'immobile e l'intero corrispettivo (al netto delle spese inerenti) viene assoggettato a tassazione IRPEF progressiva.

Le argomentazioni dell'Agenzia delle Entrate

La risposta dell'Amministrazione finanziaria si fonda principalmente su quanto riportato nella Relazione illustrativa al disegno di legge di bilancio 2024. È interessante notare come l'Agenzia, attraverso una minuziosa analisi testuale di tale documento, arrivi a sostenere che "l'equiparazione fra il diritto di proprietà e i diritti reali di godimento opera esclusivamente nell'ipotesi di cessione del diritto reale, mentre tale equiparazione è esclusa nell'ipotesi della loro costituzione".

In sostanza - e qui sta il punto nodale della questione - l'Agenzia ritiene che:

- Se il titolare di un diritto reale minore (già costituito) lo cede a un terzo, si applica la disciplina delle plusvalenze ex lettera b) del comma 1 dell'art. 67 del TUIR, con la conseguente non imponibilità in caso di cessione ultra-quinquennale;
- Se invece il proprietario "pieno" costituisce ex novo un diritto reale a favore di un terzo ricevendo un corrispettivo, tale operazione configura un reddito diverso ai sensi della lettera h) del comma 1 dell'art. 67 del TUIR, con tassazione IRPEF progressiva sull'intero importo percepito, al netto delle sole spese inerenti.

Il contributo interpretativo del Notariato

La questione, va detto, non è affatto pacifica. Anche il Consiglio nazionale del Notariato, nello Studio n. 14-2024/T, ha cercato di fornire criteri distintivi tra "trasferimento" e "costituzione" del diritto reale. L'approccio dei notai, però, appare parzialmente diverso e forse più articolato rispetto a quello dell'Agenzia.

I notai, infatti, propongono di affiancare al criterio tradizionale - fondato sulla "novità" o sulla "preesistenza" del diritto reale in capo al cedente - un secondo criterio che guardi anche agli effetti dell'operazione. In particolare, secondo il Notariato, bisognerebbe "valutare caso per caso se in capo al cedente/costituente, e con riferimento al bene ceduto, a negozio concluso, sia rimasto in essere un diritto reale compatibile con quello costituito/trasferito oppure se non sussista più alcun diritto a suo favore". Nel secondo caso, si configurerebbe la cessione.

Questa distinzione, apparentemente sottile, porta a conseguenze pratiche di non poco momento. Se a seguito dell'operazione:

- "il diritto reale oggetto del negozio cessa totalmente, si avrà una «cessione» regolata ex lett. b) dell'art. 67 Tuir";
- "persiste in capo al disponente un diritto reale sul bene oggetto del negozio, si avrà una «costituzione» regolata ex lett. h) dell'art. 67 Tuir".

Una divergenza interpretativa significativa

È interessante rilevare come, per una fattispecie analoga a quella oggetto dell'interpello, il Notariato giunga a conclusioni diverse rispetto all'Agenzia delle Entrate. Il riferimento è al caso della cessione, da parte del pieno proprietario, dell'usufrutto e della nuda proprietà, separatamente ma contemporaneamente a due soggetti diversi.

Mentre l'impostazione dell'Agenzia farebbe propendere per la qualificazione di tale operazione come "costituzione" di diritti reali di godimento (con conseguente tassazione ex lettera h), i notai ritengono che si configurerebbe una cessione ricadente nella lettera b) dell'art. 67, anche se l'operazione "crea" due diritti prima inesistenti separatamente.

Questa divergenza interpretativa rappresenta, nella pratica professionale quotidiana, un elemento di incertezza non trascurabile, che costringe gli operatori a muoversi con estrema cautela in un terreno ancora non del tutto esplorato.

Implicazioni pratiche e conclusioni operative

Alla luce di quanto sopra esposto, emerge con chiarezza che la distinzione tra "cessione" e "costituzione" di diritti reali assume oggi un'importanza cruciale sul piano fiscale. La scelta dell'una o dell'altra modalità contrattuale può infatti determinare conseguenze fiscali significativamente diverse.

In particolare, il contribuente che intenda cedere un diritto reale su un immobile posseduto da più di cinque anni dovrà valutare

attentamente la struttura dell'operazione, al fine di evitare - ove possibile e legittimo - il regime fiscale più oneroso della lettera h) dell'art. 67.

D'altra parte, gli enti non commerciali - come l'associazione sportiva dilettantistica del caso esaminato - dovranno tenere presente che la costituzione di diritti reali di godimento su immobili di loro proprietà genererà sempre redditi diversi tassabili con IRPEF progressiva, indipendentemente dal periodo di possesso dell'immobile.

In attesa di ulteriori chiarimenti o di eventuali interventi normativi correttivi, la prudenza suggerisce di valutare con estrema attenzione le implicazioni fiscali delle operazioni di costituzione o cessione di diritti reali immobiliari, possibilmente ricorrendo a una consulenza professionale qualificata che tenga conto delle più recenti interpretazioni dell'Amministrazione finanziaria.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA