

Cessione di diritto di superficie, ecco come funziona la tassazione

L'Agenzia delle Entrate con la circolare 6/E del 20 aprile 2018, uniformandosi all'orientamento espresso dalla Corte di Cassazione nella Sentenza 4 luglio 2014, n. 15333, ha chiarito il trattamento fiscale dei corrispettivi ricevuti a seguito di costituzione e cessione di diritto reale di superficie. L'Agenzia spiega che il trattamento fiscale si applica in base alle modalità di acquisizione del diritto reale di superficie con la conseguenza che la costituzione del diritto di superficie genera una plusvalenza qualora il terreno agricolo sia posseduto da meno di 5 anni e in ogni caso per le aree fabbricabili. Se il diritto reale è stato acquistato sul terreno agricolo da un precedente titolare la plusvalenza è soggetta a tassazione solo se realizzata entro 5 anni dal momento in cui si è verificato l'acquisto. Se invece il diritto reale è stato ceduto oltre i 5 anni dall'acquisto la plusvalenza non è fiscalmente imponibile. Nel caso di cessione del diritto di superficie acquistato da meno di 5 anni la plusvalenza, secondo quanto precisa la circolare delle Entrate, sarà costituita dalla differenza tra il corrispettivo percepito nel periodo di imposta e il costo di acquisto del diritto. Nell'ipotesi in cui, invece, il diritto di superficie sia concesso senza un precedente acquisto a titolo oneroso, la plusvalenza è determinata individuando il prezzo di acquisto originario del diritto secondo un criterio proporzionale, fondato sul rapporto tra il valore complessivo attuale del terreno agricolo o dell'area fabbricabile e il corrispettivo percepito per la costituzione del diritto di superficie, da applicare al costo originario di acquisto del terreno.