

D.D.L. BILANCIO 2024

CAMBIA LA TASSAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

La diffusione delle energie rinnovabili, anche nel contesto agricolo, ha contribuito a rivitalizzare il diritto di superficie. In effetti, la separazione tra la titolarità del suolo e ciò che ci sta sopra si presta ad essere quanto mai duttile a fini della realizzazione di impianti di biogas, di impianti fotovoltaici o di impianti agrivoltaici.

Dal punto di vista fiscale, la costituzione del diritto di superficie arrecava un vantaggio significativo per il proprietario del suolo, che fosse tale da almeno cinque anni. Il corrispettivo erogato per la costituzione di questo diritto reale limitato non era interessato da tassazione.

A differenza, infatti, dell'usufrutto, la giurisprudenza di legittimità ha più volte escluso che il corrispettivo tratto dalla costituzione del diritto di superficie rientrasse nell'ambito dei c.d. redditi diversi di cui all'art. 67 TUIR.

Rispetto a quest'esenzione, il D.D.L. Bilancio 2024, in discussione presso il Parlamento, contiene una significativa quanto deleteria novità.

Qualora dovesse entrare in vigore, l'art. 23, comma quinto, lett. b), del D.D.L. prevede che la costituzione dei diritti reali di godimento, ivi compreso il diritto di superficie, costituisca una fattispecie assoggettata a tassazione quale reddito diverso.

La conseguenza è presto detta. Tutti coloro che, in questi anni, hanno stipulato preliminari per la costituzione di un diritto di superficie, rispetto ai quali il rogito del definitivo avverrà solo dopo il 01.01.2024, saranno soggetti a tassazione per l'intero corrispettivo percepito.

La scelta del legislatore si rivela estremamente penalizzante per tutti i numerosi imprenditori agricoli che, spesso lusingati da corrispettivi molto più elevati rispetto a quelli normalmente fruibili nel mercato, hanno stipulato preliminari rispetto ai quali i tempi del rogito sono lunghi e dilazionati a causa dei ritardi nel rilascio di concessioni, autorizzazioni e permessi da parte degli enti preposti. Se, infatti, al momento della stipula, spesso, non era prevista la tassazione del corrispettivo ottenuto, per il futuro, non sarà più così con il rischio di ridurre in modo più che significativo il possibile guadagno ottenuto.

Si raccomanda vivamente coloro i quali hanno stipulato preliminari relativi alla costituzione di diritti di superficie di verificare se, quanto meno, il preliminare sia stato registrato o di procedere quanto prima in tal senso.