

Diritti di superficie, per le Entrate la nuova tassazione ha effetto retroattivo



Norme&Tributi Plus Fisco | 28 agosto 2026 | Alessandra Caputo e Marcello Valenti

La tassazione dei corrispettivi derivanti dalla costituzione del diritto di superficie ha attraversato, in poco più di due anni, una modifica normativa una serie di interventi di prassi e da ultimo, una norma di interpretazione autentica. Vale la pena ricostruire il percorso e, soprattutto, provare a fissare le coordinate applicative oggi disponibili.

Il quadro anteriore al 2024

Fino al 31 dicembre 2023 l'articolo 9, comma 5, del Tuir si limitava a equiparare, ai fini delle imposte sui redditi, le cessioni a titolo oneroso e gli atti a titolo oneroso che importano costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento. L'articolo 67, comma 1, lettera h), del Tuir, dal canto suo, attraeva alla categoria dei redditi diversi i soli redditi derivanti dalla concessione in usufrutto.

Ne derivava che la costituzione del diritto di superficie era ricondotta al regime delle plusvalenze di cui alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 67: con la conseguenza, particolarmente rilevante sul piano pratico, che l'operazione risultava non imponibile quando il bene era posseduto da oltre cinque anni e non si trattava di terreno edificabile.

La legge di bilancio 2024

Il comma 92 della legge 213/2023, è intervenuto su entrambe le disposizioni. All'articolo 9, comma 5, è stato aggiunto l'inciso "laddove non è previsto diversamente", rendendo l'equiparazione residuale; alla lettera h) dell'articolo 67, comma 1, è stata affiancata alla concessione in usufrutto la costituzione degli altri diritti reali di godimento. Il reddito diverso di cui alla lettera h) è determinato, ai sensi dell'articolo 71, comma 2, del Tuir, come differenza tra l'ammontare percepito nel periodo d'imposta e le spese specificamente inerenti alla sua produzione.

Ne consegue una scissione del trattamento fiscale sulla base della distinzione tra cessione e costituzione: la prima resta nel perimetro delle plusvalenze di cui alla lettera b), la seconda confluisce nella lettera h).

I dubbi immediati: la decorrenza

La mancanza di una disciplina transitoria ha subito posto un problema per chi, prima del 1° gennaio 2024, avesse stipulato contratti preliminari. Il tema è stato affrontato in sede di Question Time in Commissione VI Finanze (n. 5-00424): il Ministero ha precisato che il nuovo regime si applica agli atti che si perfezionano successivamente all'entrata in vigore della norma.

L'agenzia delle Entrate ha però adottato una lettura diversa. Con la risposta n. 224 del 2024 ha affermato che i redditi in questione sono imputati al periodo d'imposta di effettiva percezione, secondo il principio di cassa, «a nulla rilevando la data di stipula dell'atto». Ne consegue l'applicazione della nuova disciplina ai corrispettivi incassati dal 2024 anche se riferiti ad atti anteriori. Tale impostazione, a parere di chi scrive, non è condivisibile: sebbene i redditi diversi siano tassati per cassa, il presupposto impositivo nasce con la stipula dell'atto costitutivo del diritto reale. D'altronde l'articolo 3, comma 1, della legge n. 212/2000, principio generale dell'ordinamento tributario, sancisce che, salvo le norme di interpretazione autentica, le disposizioni tributarie non hanno effetto retroattivo.

La norma di interpretazione autentica

Sul tema, è intervenuto l'articolo 1, comma 1-bis, del Dl 84/2025. La disposizione, qualificata espressamente come norma di interpretazione autentica e quindi efficace fin dal 1° gennaio 2024, stabilisce che il reddito derivante dalla concessione di usufrutto o dalla costituzione di altri diritti reali di godimento su un bene immobile costituisce reddito diverso ex articolo 67, comma 1, lettera h), quando il disponente mantiene un diritto reale sul bene, mentre si qualifica come plusvalenza ex lettere b) e b-bis) se il disponente si spoglia contestualmente e integralmente di ogni diritto reale.

Il criterio discrezionale diventa dunque sostanziale: non la qualificazione formale del negozio, ma la permanenza o meno di un diritto reale in capo al disponente all'esito dell'operazione.

La risposta n. 51/2026: l'applicazione del nuovo criterio

Il criterio ha trovato applicazione nella risposta n. 51 del 2026, resa a un agricoltore che intendeva costituire il diritto di superficie su terreni posseduti da oltre cinque anni in favore di una società e, contestualmente, cedere la nuda proprietà al figlio. L'Agenzia ha confermato l'assenza di imposizione ai sensi della lettera b) dell'articolo 67 poiché il disponente non conservava alcun diritto reale e il terreno era posseduto da più di cinque anni.

Il discrimine operativo è quindi uno solo: verificare che cosa residua in capo al disponente. Se conserva un diritto reale sul bene, il corrispettivo è integralmente imponibile come reddito diverso, senza franchigie temporali e senza possibilità di imposta sostitutiva. Se non conserva nulla, si torna alla disciplina delle plusvalenze, con la rilevanza del quinquennio, della natura del bene e delle relative opzioni impositive.

Ciò che resta aperto

La norma interpretativa ha risolto la questione della qualificazione, ma nulla dispone quanto all'imputazione temporale. Resta pertanto irrisolta la sorte degli atti perfezionatisi prima del 2024 i cui corrispettivi siano stati incassati successivamente, rispetto ai quali permane il contrasto tra la posizione ministeriale espressa in sede di Question Time e l'orientamento dell'Agenzia. Si auspica, su questo specifico profilo, un chiarimento che tenga conto del principio di irretroattività sancito dallo Statuto del contribuente.