



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2018

N.RF097

INFO FLASH

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 3

OGGETTO	CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE - COSTITUISCE RICA VO
RIFERIMENTI	RM 37/E/2018; ART. 83 TUIR E ART. 109 TUIR - RM 112/E/2009;
CIRCOLARE DEL	30/05/2018

***Sintesi:** l'Agenzia ha recentemente mutato orientamento circa la qualificazione del corrispettivo conseguito per effetto della costituzione di un diritto di superficie a tempo determinato, nell'ambito del reddito d'impresa:*

- esso va contabilizzato secondo la maturazione contrattuale, in quanto assimilato ad una locazione immobiliare
- concorre alla formazione del reddito d'impresa a titolo di ricavo (e non come plusvalenza) così come imputato in bilancio, in coerenza con il principio di derivazione rafforzata.

In relazione al diritto di superficie, ai sensi dell'art. 952 C.C., il proprietario del suolo può:

- ⇒ costituire il **diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione** a favore di altri che ne acquista la proprietà (superfidiaria);
- ⇒ **alienare la proprietà della costruzione già esistente**, separatamente dalla proprietà del suolo.

Pertanto, la costituzione del diritto di superficie implica la separazione tra la proprietà del suolo e la proprietà della costruzione soprastante o sottostante già esistente o da costruire.

ESTINZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE	
A TEMPO DETERMINATO	A TEMPO INDETERMINATO
Scadenza del termine, che comporta naturalmente anche l'estinzione degli eventuali diritti reali a sua volta ceduti a terzi dal superficiario (art. 954 C.C.).	<ul style="list-style-type: none"> - per confusione, allorché vengono a coincidere nella stessa persona, il concedente e il superficiario - per rinuncia del superficiario

CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

In relazione alla cessione del diritto di superficie da parte di soggetti imprenditori, l'Agenzia delle Entrate ha mutato orientamento circa la qualificazione fiscale del componente positivo che riviene.

LA POSIZIONE PREGRESSA DELL'AGENZIA

In passato l'Agenzia aveva affrontato la cessione del diritto di superficie nella **RM 112/2009**.

Qualificazione del componente positivo di reddito:

- come previsto dall'art. 9 c. 5 Tuir, le disposizioni relative alle cessioni a titolo oneroso sono applicabili anche agli atti che comportano la costituzione/trasferimento di diritti reali di godimento; di conseguenza, la costituzione di un diritto di superficie va **equiparata ad una cessione a titolo oneroso**
- la componente reddituale dell'operazione in esame (il corrispettivo derivante dalla cessione del diritto di superficie) deve essere qualificata **come plusvalenza, ex art. 86 TUIR**.

Quantificazione della plusvalenza: secondo l'Agenzia la plusvalenza

- è costituita dall'intero corrispettivo di cessione
- posto che **"non è possibile individuare un costo storico, poiché il diritto nasce solo al momento della sua costituzione: la piena proprietà non incorpora in sé, per così dire in potenza, anche l'eventuale diritto di superficie"**

CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA – CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225
Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613 - Email: info@redazionefiscale.it

Rateizzazione: in presenza di **possesso del terreno per un periodo non inferiore a 3 anni** la plusvalenza può essere oggetto di rateizzazione in un massimo di cinque rate (art. 86 c. 4 Tuir).

LA POSIZIONE ATTUALE DELL'AGENZIA

L'Agenzia è tornata sull'argomento con la **Ris. 37/E del 15 maggio 2018** a seguito di istanza d'interpello di una società di capitali che applica il principio di derivazione rafforzata, la quale lamentava che i principi OIC non permettono di individuare la corretta contabilizzazione del corrispettivo di cessione del diritto di superficie concesso a tempo determinato.

La fattispecie: nel caso di specie il corrispettivo è costituito da un canone annuo, incassato in tranches trimestrali anticipate; secondo la società la rilevazione di tali canoni va effettuata tra i ricavi per competenza, in base alla loro **maturazione contrattuale**. Richiede pertanto si anche ai fini dei redditi possa essere recepito il medesimo trattamento.

I chiarimenti dell'Agenzia: al riguardo l'Agenzia fa presente che:

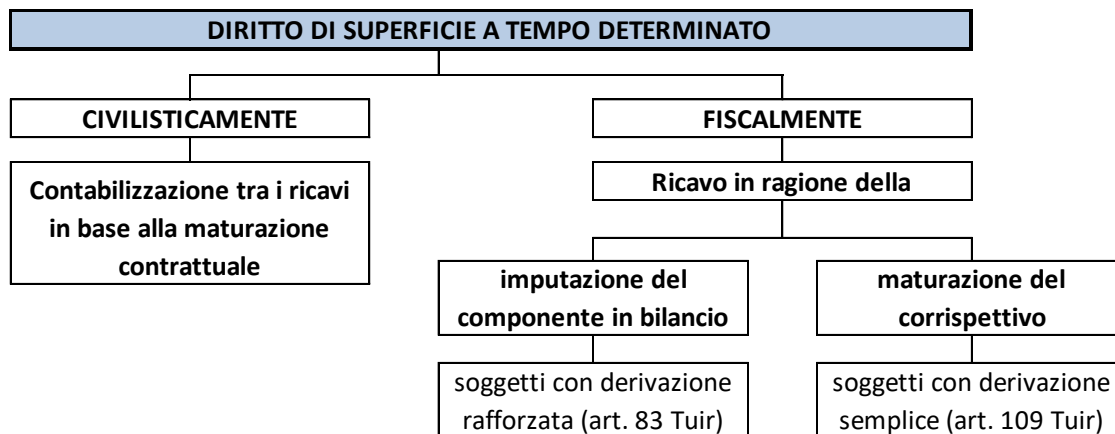
- i principi OIC non trattano espressamente la contabilizzazione di tali ricavi
- in questi casi, gli OIC dispongono che vadano **considerate in via analogica** le **disposizioni** contenute nei documenti Oic **che trattano casi simili** "in ordine gerarchicamente decrescente" relativamente a definizioni, presentazione, rilevazione, valutazione e informativa (Oic 11, par. 4)
- l'Oic 12 par. 65, tratta la diversa ipotesi dei costi sostenuti dal superficiario per i «**canoni periodici corrisposti a terzi**» per la «**concessione del diritto di superficie su immobili**», prevedendo l'iscrizione di questi oneri, come «canoni di locazione» nella voce «B8) Per godimento di beni di terzi».

N.B.: si rileva, pertanto, una **sostanziale equiparazione**, dal lato dei componenti di reddito negativi, **tra gli effetti contabili prodotti dal diritto di superficie e quelli prodotti dalla locazione**.

Quanto premesso conduce l'Agenzia a **mutare orientamento** rispetto al passato, ritenendo:

- ➔ corretta la **rilevazione dei componenti come "ricavi"** (**non** come **plusvalenza**) dei canoni (con la conseguenza che non risulta più ammessa alcuna rateizzazione in quote costanti)
- ➔ che quindi concorrono alla **formazione del reddito anno per anno** (in applicazione del principio di derivazione rafforzata ex art. 83 Tuir).

Derivazione semplice: il concetto si deve ritenere esteso agli altri soggetti d'impresa che non applicano la derivazione rafforzata, posta l'equiparazione della fattispecie alla locazione immobiliare cui si applica sempre il principio di maturazione del canone ex art. 109 c. 2 lett. b) Tuir..




ASPETTI CONTABILI

La nuova interpretazione dell'Agenzia delle Entrate fa sorgere qualche dubbio in ordine alla contabilizzazione dell'operazione, come evidenziato di seguito.

In passato: secondo l'impostazione prevalente (v. doc. 16/2013 IRDCEC) si trattava di **contabilizzare una plusvalenza**, stornando quindi il bene dall'attivo (non essendovi alcun ammortamento, non si poneva il problema di stornare anche una posta rettificativa dell'attivo).

Anche in questo caso, tuttavia, si trattava di **non stornare il bene per l'intero corrispettivo** pattuito, ma:

- di **valutare autonomamente la perdita di valore** per l'assegnazione a terzi del diritto "parziario"
- di determinare la **plusvalenza rispetto a tale decremento** dell'immobilizzazione.

 **Esempio:** una Srl ha acquistato un terreno per €. 600.000, la cui valutazione attuale è pari a €. 800.000. Procede alla cessione del diritto di superficie per 10 anni al corrispettivo di €. 533.333 + Iva; la società valuta la perdita di valore del terreno in 2/3 del suo valore di mercato; pertanto procede a determinare:

- lo storno contabile in $2/3 \times 600.000 = \text{€} 400.000$
- la plusvalenza contabile in €. 133.333, quale differenza rispetto al corrispettivo riconosciuto

Procede quindi alla contabilizzazione dell'operazione:


Clients	a	Diversi	650.667
		Terreni	400.000
		Plusvalenza	153.000
		Iva 22%	117.333

L'operazione va assoggettata ad Iva in quanto cessione di un diritto reale relativo ad un'area edificabile

In tal modo, dal punto di vista:

- **civilistico:** il valore riferito al terreno veniva parzialmente stornato (rimanendo contabilizzato per la sola nuda proprietà)
- **fiscale:** l'Agenzia ha ritenuto impossibile contrapporre un costo fiscale del bene; pertanto l'importo da tassare rimaneva l'intero corrispettivo, dovendosi operare una variazione in aumento in dichiarazione per € 400.000 (rimanendo aperta la questione sull'eventuale possibilità di rateizzare la plusvalenza di €. 533.000 nei periodi in cui si applicava il principio di derivazione dal bilancio; era ammesso ricondursi ad una tassazione di €. 106.667 per 5 anni semplicemente operando le debite variazioni in dichiarazione?).

Attualmente: secondo la nuova interpretazione si pone il problema di valutare la correttezza delle indicazioni civilistiche offerte dal documento citato del CNDCEC.:

 **DUBBI** - in sostanza la questione principale attiene al fatto se la contabilizzazione della cessione del diritto "parziario" debba essere effettuata assumendo come meccanismo:

- quello relativo alla **cessione di un bene materiale** (avallando l'impostazione del CNDCEC)
- quello relativo alla **concessione in leasing/locazione** (impostazione dell'Agenzia).

Anche se l'interpretazione "civilistica" fornita dall'Agenzia non può certamente assumere alcuna valenza di "interpretazione autentica" (appannaggio solo degli OIC), appare evidente che discostarsi da tale impostazione, nell'ambito di un **principio di derivazione** dal bilancio degli aspetti fiscali, risulta essere estremamente problematico (in assenza di una deroga espressa di legge che permette di operare in modo extracontabile tramite variazioni in aumento in diminuzione in dichiarazione).

Pertanto (finché gli OIC/giurisprudenza non interpretino diversamente l'operazione) si sconsiglia di procedere a contabilizzare un mero ricavo di vendita, senza storno del valore contabile del terreno.

Nell'esempio di cui sopra ci si dovrebbe limitare alla seguente registrazione contabile:

Clients	a	Diversi	650.667
		Ricavi di vendita	533.333
		Iva 22%	117.333