

**Impianti alternativi.** La cessione del diritto di superficie

## Area per il fotovoltaico soggetta al Registro

**Gian Paolo Tosoni**

La cessione del diritto di superficie per la realizzazione di un impianto fotovoltaico di produzione di energia elettrica è soggetta a imposta di registro: lo precisa la risoluzione della Agenzia delle Entrate 112/E diffusa ieri.

La fattispecie riguardava la concessione del diritto di superficie su un terreno agricolo classificato nella zona E del piano regolatore. La società istante aveva proposto l'applicazione dell'Iva in quanto la realizzazione di un impianto avrebbe reso edificabile il terreno in questione.

L'Agenzia invece ha ribadito che pur essendo il diritto di superficie considerato tra le cessioni di beni imponibili ai fini dell'Iva, nel caso in esame si trattava di terreno agricolo secondo la destinazione urbanistica stabilita dal Comune e la costru-

zione dell'impianto fotovoltaico non comportava il cambio di destinazione ai fini urbanistici; pertanto la cessione è considerata fuori campo Iva sulla base dell'articolo 2, comma 3, lettera a) del Dpr 633/1972.

Di conseguenza l'atto di trasferimento rientra nell'ambito applicativo dell'imposta di registro di cui al Dpr 131/1986 avendo riguardo al soggetto acquirente (nella fattispecie una società commerciale) e quindi scatta l'aliquota proporzionale del 15% di cui all'articolo 1 della Tariffa parte I del Tur, con le conseguenti imposte ipotecaria e catastale applicate in misura proporzionale (3% in totale).

Con riferimento alle imposte dirette il diritto di superficie a tempo determinato, costituito sul terreno agricolo e ceduto da una società di capitali, genera plusvalenza in quanto ai sensi

dell'articolo 9 del Tuir la cessione dei diritti reali di godimento è equiparata ai trasferimenti a titolo oneroso. La plusvalenza corrisponde all'intero corrispettivo ricevuto e qualora il terreno sia posseduto da più di tre anni, il percepente potrà scegliere di rateizzare la plusvalenza conseguita in cinque esercizi (articolo 86, comma 4 del Tuir).

Il caso esaminato nella risoluzione riguarda il diritto di superficie ceduto da una società di capitali che genera plusvalenza.

In modo simmetrico qualora la cessione venga eseguita da una persona fisica o società semplice la fattispecie deve essere inquadrata nell'articolo 67 lettera b) del Tuir; quindi se si tratta di terreno agricolo posseduto da oltre 5 anni, la plusvalenza non è rilevante ai fini delle imposte dirette.