



Documento

n. 16

***Il trattamento contabile del
diritto di superficie nel bilancio civilistico***

Aprile 2013



IL TRATTAMENTO CONTABILE
DEL DIRITTO DI SUPERFICIE NEL BILANCIO
CIVILISTICO
*Principali problematiche per il concedente
e per il superficiario*



IL TRATTAMENTO CONTABILE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE NEL BILANCIO CIVILISTICO

PRINCIPALI PROBLEMATICHE PER IL CONCEDENTE E PER IL SUPERFICIARIO

Il diritto di superficie è un istituto giuridico funzionale al conseguimento di molteplici obiettivi economico-aziendali.

L'assenza nel modello di bilancio nazionale di un approccio organico su questa tematica ha favorito l'adozione di comportamenti contabili non uniformi, in larga parte ispirati alle disposizioni di matrice fiscale. La prassi – constatata la crescente diffusione dell'operazione nel contesto imprenditoriale italiano – ha avvertito l'esigenza di poter fruire di linee guida in grado di colmare le attuali lacune regolamentari. Più nel dettaglio, il progetto persegue l'obiettivo di definire delle disposizioni in materia contabile per la superficie coerenti con i postulati cardine del modello di bilancio nazionale e tali da assicurare una coerente rappresentazione tra concedente (nudo proprietario) e superficiario (concessionario).

Il Documento è incentrato sulla costituzione a titolo oneroso del diritto di superficie, distinguendo tra tempo determinato e tempo indeterminato. Il contributo, tuttavia, non affronta il trattamento contabile della proprietà superficiaria e dell'eventuale cessione del diritto di superficie da parte del concessionario. Esula, inoltre, dalle finalità dell'elaborato l'analisi delle varie clausole che possono essere apposte al contratto, quali, ad esempio, la devoluzione gratuita della costruzione e l'obbligo di bonifica del suolo in capo al superficiario.

La trattazione dei profili bilancistici della superficie è preceduta da un sintetico richiamo alla pertinente normativa civilistica, utile ai fini della comprensione delle soluzioni descritte nei paragrafi successivi.

Si precisa che le indicazioni fornite sono applicabili in linea generale anche nell'ipotesi di concessione del diritto di superficie su immobili diversi dai terreni.

Sommario: 1. Breve inquadramento normativo. – 2. La costituzione del diritto di superficie a tempo indeterminato. – 2.1. Rappresentazione in bilancio per il concedente. – 2.2. Rappresentazione in bilancio per il superficiario. – 3. La costituzione del diritto di superficie a tempo determinato. – 3.1. Rappresentazione in bilancio per il concedente. – 3.2. Rappresentazione in bilancio per il superficiario.

1. BREVE INQUADRAMENTO NORMATIVO

La superficie appartiene alla categoria dei diritti reali di godimento ed è disciplinata dagli articoli da 952 a 956 del Codice Civile (Libro terzo Della Proprietà, Titolo III Della superficie)¹.

¹ Gli altri diritti reali di godimento sono l'enfiteusi, l'usufrutto, l'uso, l'abitazione e la servitù.



L'art. 952 c.c. – rubricato “*Costituzione del diritto di superficie*” – individua due fattispecie ben distinte. La prima² è la concessione, da parte del proprietario di un “fondo”, del diritto di erigere e mantenere una “costruzione” al disopra di esso a favore di un terzo (superficiario) il quale acquisirà la proprietà del manufatto, una volta completato³. La seconda consiste nel trasferimento della titolarità giuridica di un immobile separatamente dalla proprietà del suolo che rimane in capo al concedente⁴.

Ancorché il tenore letterale della norme civilistiche possa indurre a ritenere il contrario, il contratto di superficie può interessare, oltre che il nudo suolo, anche una costruzione già edificata. A tale riguardo, si segnala che la costituzione del diritto su porzioni di un fabbricato (lastrici solari, tetti, terrazze, ecc.) è una prassi ricorrente nel settore del fotovoltaico, poiché fattori logistici e legislativi sconsigliano sovente l'installazione degli impianti su terreni agricoli.

Si segnala che il diritto di fare e mantenere la costruzione *ex art. 952, co. 1, c.c.* è soggetto a prescrizione ventennale (art. 954, co. 4, c.c.), mentre la proprietà superficiaria è imprescrittibile. Il perimento della costruzione non comporta, salvo diverse pattuizioni contrattuali, l'estinzione del diritto di superficie (art. 954, co. 3, c.c.).

La costituzione del diritto superficie produce l'effetto di sospendere l'efficacia del principio dell'accessione di cui all'art. 934 c.c. in base al quale “*Qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario*”. In entrambe le configurazioni contemplate dall'art. 952 c.c., si assiste alla separazione tra la titolarità giuridica del fondo e quella della costruzione (da edificare o già esistente). L'istituto in parola non comporta un frazionamento della titolarità giuridica del suolo, che rimane in capo al concedente, ma una compressione per quest'ultimo del diritto di proprietà a seguito della rinuncia ad esercitare il suo pieno potere di disposizione sul bene gravato dal diritto di superficie.

Il superficiario, nella veste di proprietario della costruzione, potrà imporre sulla stessa ipoteche e/o diritti reali che, in caso di durata limitata del diritto di superficie, si estingueranno alla scadenza del termine (art. 954, co. 1, c.c.⁵). Egli ha inoltre la facoltà di apportare al bene immobile tutte le varianti ritenute necessarie per renderne più agevole l'uso o il godimento.

² Il primo comma dell'art. 952 c.c. recita: “*Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al disopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà*”.

³ L'art. 955 c.c. precisa che le disposizioni di cui agli art. 952-954 c.c. si applicano anche “*nel caso in cui è concesso il diritto di fare e mantenere costruzioni al disotto del suolo altrui*”.

⁴ Il secondo comma dell'art. 952 c.c. dispone che: “*Del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo*”.

⁵ Ai sensi del primo comma dell'art. 954 c.c., “*i diritti gravanti sul suolo si estendono alla costruzione fatta eccezione per l'applicazione del disposto del primo comma dell'articolo 2816*”. L'art. 2816, co. 1, c.c. recita: “*Le ipoteche che hanno per oggetto il diritto di superficie si estinguono nel caso di devoluzione della superficie al proprietario del suolo per decorso del termine. Se però il superficiario ha diritto a un corrispettivo, le*



Sul significato del termine “costruzione” – non definito dal legislatore – è opinione condivisa che l’ambito di applicazione della disciplina del diritto di superficie non sia circoscritto ai soli edifici “in senso stretto” ma si estenda a tutti i beni immobili realizzati dall’uomo (p.e.: strade, tubazioni), esclusi quelli non acquisibili per accessione (p.e.: piantagioni⁶ ed edifici galleggianti) oppure che non insistono direttamente sul fondo (p.e.: ponti e balconi).

Il diritto di superficie può essere costituito a titolo gratuito o a titolo oneroso⁷.

La superficie può riguardare un arco temporale indeterminato oppure determinato. Nel secondo caso, se alla data di estinzione del diritto sul terreno insiste ancora un immobile, quest’ultimo diviene (o torna) di proprietà del concedente (art. 953 c.c.).

Relativamente a tale disposizione, merita precisare che non è previsto alcun obbligo di devoluzione o restituzione a carico del superficiario per quanto attiene alla costruzione e alla proprietà superficiaria eventualmente presente sul suolo nel momento in cui il diritto si estingue. Il legislatore civilistico si limita a disporre che, qualora il fabbricato non sia stato rimosso dal concessionario, la proprietà dello stesso passa al concedente. In sostanza, l’unico obbligo di restituzione in capo al concessionario concerne il fondo su cui è stato costituito il diritto. Tuttavia, non è da escludere che il superficiario, in forza di altre norme di legge⁸ e/o clausole contrattuali, sia tenuto a bonificare l’area oppure a devolvere la costruzione al concedente.

Per quanto attiene agli aspetti fiscali del diritto di superficie, il D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 (Testo Unico delle Imposte sui Redditi, di seguito TUIR) equipara la concessione a tempo determinato e indeterminato del diritto di superficie alla cessione a titolo oneroso di un immobile⁹.

In tempi recenti, inoltre, l’Agenzia delle Entrate è intervenuta sul tema attraverso le Risoluzioni n.

ipoteche iscritte contro di lui si risolvono sul corrispettivo medesimo. Le ipoteche iscritte contro il proprietario del suolo non si estendono alla superficie”.

⁶ In conformità all’art. 956 c.c.: “Non può essere costituita o trasferita la proprietà delle piantagioni separatamente dalla proprietà del suolo”.

⁷ Rientrano nella fattispecie del diritto di superficie costituito a titolo oneroso gli eventuali accordi tra le parti che prevedono la devoluzione gratuita della costruzione alla scadenza del contratto. Questa ulteriore fattispecie non è considerata nel presente Documento.

⁸ A titolo esemplificativo, in ossequio all’art. 12, co. 4, del D.Lgs. 29 dicembre 2003, n. 387, “Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell’energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell’elettricità”, il rilascio dell’autorizzazione a costruire ed esercire un impianto fotovoltaico “deve contenere, in ogni caso, l’obbligo alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi a carico del soggetto esercente a seguito della dismissione dell’impianto”.

⁹ Secondo il comma 5 dell’art. 9 del TUIR, “Ai fini delle imposte sui redditi le disposizioni relative alle cessioni a titolo oneroso valgono anche per gli atti a titolo oneroso che importano costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento e per i conferimenti in società”.



157/E del 5 luglio 2007¹⁰, n. 192/E del 27 luglio 2007¹¹ e n. 112/E del 28 aprile 2009¹².

In data 1° marzo 2012, l'Associazione Italiana Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili - Sezione di Milano (AIDCEC Milano) ha emanato la Norma di comportamento n. 183 *“Trattamento ai fini delle imposte dirette ed indirette del corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie su un immobile”* (di seguito, N.C. n. 183)¹³.

2. LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE A TEMPO INDETERMINATO

La costituzione a tempo indeterminato di un diritto di superficie comporta il sostanziale “annacquamento” del diritto di proprietà sull'immobile per il concedente, il quale rinuncia per sempre a recuperare la piena disponibilità del terreno o del fabbricato¹⁴. La fattispecie in esame è dunque assimilabile alla cessione della proprietà di un bene immobile.

L'individuazione della corretta modalità di rilevazione iniziale dell'operazione ha richiesto in prima istanza una ricognizione sistematica delle regole contabili nazionali che presiedono alla rilevazione iniziale delle attività strumentali.

Il Principio contabile nazionale OIC 16 *“Immobilizzazioni materiali”* dispone che: *“Il trasferimento del titolo di proprietà determina l'inclusione dei beni che costituiscono le immobilizzazioni materiali nei relativi conti, in quanto con tale passaggio vengono trasferiti i rischi ed i benefici relativi a tali beni”*.

Pertanto, si precisa che il legislatore della riforma del diritto societario ha introdotto per i contratti di compravendita con obbligo di retrocessione a termine un'eccezione alla regola generale che obbliga a iscrivere i beni nello stato patrimoniale del proprietario¹⁵. Tale deroga non è stata estesa anche ai

¹⁰ Il documento è consultabile al seguente link: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/wcm/connect/474ab080426e1f1cb4d4bfc065cef0e8/157.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=474ab080426e1f1cb4d4bfc065cef0e8>.

¹¹ Il documento è consultabile al seguente link: http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/wcm/connect/f3fd4180426e1eccb41ebfc065cef0e8/ris_192.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=f3fd4180426e1eccb41ebfc065cef0e8.

¹² Il documento è consultabile al seguente link: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/wcm/connect/6d8fef00426e268682799bc065cef0e8/ris+112E+del+28+aprile+2009.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=6d8fef00426e268682799bc065cef0e8>.

¹³ La Norma di Comportamento n. 183, a cui si rinvia anche per approfondimenti circa il trattamento ai fini IVA della costituzione del diritto di superficie, è consultabile al seguente link: <http://milano.aidc.pro/ViewNormaDetail.aspx?idNorma=1923>.

¹⁴ Nel prosieguo del paragrafo, per rendere più scorrevole l'esposizione, si farà riferimento esclusivamente al diritto di superficie costituito sui terreni. Rammentiamo che i criteri di contabilizzazione indicati nel Documento sono generalmente validi anche per la rappresentazione dei diritti di superficie costituiti su fabbricati, fatte salve alcune peculiarità esposte, laddove significative, nel prosieguo dell'esposizione.

¹⁵ L'art. 2424-bis, co. 5, c.c. statuisce che *“Le attività oggetto di contratti di compravendita con obbligo di retrocessione a termine devono essere iscritte nello stato patrimoniale del venditore”*. Il trattamento previsto



contratti di *leasing* finanziario che, in linea con la tradizione contabile nazionale, sono rappresentati negli schemi di bilancio come un normale contratto di affitto (metodo patrimoniale). La nota integrativa espone gli effetti derivanti dall'applicazione del metodo finanziario¹⁶ (art. 2427, co. 1, p. 22 c.c.).

Tornando alla tematica oggetto del Documento, nel precedente paragrafo si è avuto modo di chiarire che il diritto di superficie, anche nell'ipotesi di costituzione a tempo indeterminato, non comporta il trasferimento della proprietà del terreno, il quale, pertanto, rimarrà iscritto nella contabilità del concedente.

Nell'ottica del concessionario, la superficie rientra tra i diritti tutelati dall'ordinamento giuridico italiano che soddisfano la definizione di attività immateriali "vere e proprie" fornita dal Principio contabile nazionale OIC 24 "*Immobilizzazioni immateriali*" che recita: "*I beni immateriali veri e propri hanno una propria identificabilità ed individualità e sono, di norma, rappresentati da diritti giuridicamente tutelati. In virtù di tali diritti, l'impresa ha il potere esclusivo di sfruttare, per un periodo determinato, i benefici futuri attesi da tali beni; essi sono suscettibili di valutazione e qualificazione autonome ed indipendenti dal complesso dei beni dell'impresa*".

2.1. Rappresentazione in bilancio per il concedente

La concessione del diritto di superficie a tempo indeterminato origina una componente positiva o negativa di reddito pari alla differenza tra il corrispettivo percepito e il costo sostenuto per l'acquisto del diritto di superficie. Se il prezzo di cessione è superiore al costo storico del diritto si manifesta una plusvalenza, nel caso opposto una minusvalenza.

La classificazione in conto economico della plusvalenza e della minusvalenza derivante dalla "cessione" del diritto di superficie segue le regole previste dal Principio contabile nazionale OIC 12

dalla norma novellata rappresenta una applicazione del postulato della prevalenza della sostanza sulla forma: mantenere il bene "venduto" tra le attività del venditore è infatti il riconoscimento che non di vera e propria cessione si è trattato, ma di una temporanea perdita della titolarità del bene da parte del venditore (Principio contabile nazionale OIC 1 "*I principali effetti della riforma del diritto societario sulla redazione del bilancio d'esercizio*").

¹⁶ In merito alle operazioni di locazione finanziaria, l'OIC 1 afferma: "*Con il novellato articolo 2424 il Legislatore ha voluto esplicitare che anche le società locatrici che redigono il bilancio secondo il Codice Civile devono fornire, tra le immobilizzazioni iscritte nell'attivo dello Stato Patrimoniale, specifica evidenza di quelle concesse in locazione finanziaria. Nulla è stato previsto come informativa aggiuntiva da inserire in Nota Integrativa.*

Con riferimento ai locatari, invece, il Legislatore ha confermato la rappresentazione di tali operazioni secondo il metodo patrimoniale, in linea con l'attuale prassi, ed ha ritenuto opportuno integrare l'informativa complementare da fornire nella Nota Integrativa, aggiungendo all'art. 2427 c.c. il n. 22 relativo alla rappresentazione dei contratti di leasing finanziario secondo il metodo finanziario".



“Composizione e schemi del bilancio di esercizio di imprese mercantili, industriali e di servizi” e dal relativo Documento Interpretativo n. 1 “Classificazione nel conto economico dei costi e ricavi”.

Il costo del diritto di superficie non è spesso esplicitato nel contratto di compravendita dell’immobile. In questa ipotesi, occorrerebbe risalire al valore “economico” del diritto alla data di acquisto del terreno. Qualora tale valutazione non sia stata a suo tempo realizzata e risulti impraticabile effettuarla al momento della costituzione della superficie, è ragionevole ricavare detto costo impostando la seguente proporzione¹⁷:

Costo del diritto di superficie (x) : Costo di acquisto del terreno = Valore del diritto alla data di stipula del contratto di superficie : Valore del terreno alla data di stipula del contratto di superficie.
--

Pertanto, il costo del diritto di superficie si ottiene moltiplicando il prezzo all’epoca sostenuto per l’acquisto del terreno, al netto delle eventuali svalutazioni operate prima dell’operazione, per il rapporto tra il valore del diritto di superficie e quello della piena proprietà del cespite alla data di stipula del contratto di superficie.

Costo diritto superficie	=	$\frac{\text{W. dir. sup. alla data di stipula del contratto di superficie}}{\text{W. terreno alla data di stipula del contratto di superficie}}$	*	Costo storico terreno
--------------------------	---	---	---	-----------------------

È auspicabile che il valore economico attribuito al terreno sia supportato da una perizia di stima.

Il valore del diritto di superficie alla data di stipula del contratto è rappresentato dal corrispettivo riconosciuto dal superficiario, a meno che l’operazione non sia stata conclusa alle normali condizioni di mercato. In questa circostanza, il costo storico del diritto di superficie è determinato in funzione del valore intrinseco del diritto, anche in questo caso preferibilmente attestato da un esperto, e non del prezzo della transazione.

Dal punto di vista patrimoniale, la concessione del diritto di superficie implica la riduzione del valore contabile del terreno per un ammontare pari al costo storico della superficie che si ottiene applicando il procedimento sintetico sopra esposto. Se, alla data di stipula del contratto, il valore economico del diritto di superficie e quello della piena proprietà assumono il medesimo importo, l’utilizzo del criterio proporzionale comporta l’azzeramento del valore di libro del cespite poiché il costo “ricostruito” del diritto di superficie verrebbe a coincidere con il valore contabile del terreno alla data dell’operazione. In questa situazione, l’immobile su cui è stato concesso il diritto di superficie continua a figurare tra le attività patrimoniali del concedente al valore simbolico di 1 euro.

Esempio 1 - Scritture contabili del concedente

In data 1/5/2012, la società ALFA concede a tempo indeterminato un diritto di superficie su un terreno dietro un corrispettivo, non comprensivo di IVA, di 450. Il prezzo convenuto è allineato ai parametri di mercato.

¹⁷ Per approfondimenti si rimanda alla N.C. n. 183.



Il valore di perizia della piena proprietà del terreno ammonta a 500.

Il valore di bilancio del terreno, pari a 400, coincide con il costo di acquisto dell'immobile.

Accertata l'impossibilità di stimare in modo attendibile il valore economico del diritto di superficie, il costo storico è ottenuto forfetariamente attraverso la seguente proporzione:

$$X : 400 = 450 : 500$$

Il costo di acquisto ricostruito del diritto di superficie da portare a rettifica del valore contabile del terreno è 360. Il concedente realizza un plusvalenza di 90 (450-360).

Banca	a	Diversi		xxx
		Terreno	360	
		Plusvalenza	90	
		Erario c/IVA	xxx	

2.2. Rappresentazione in bilancio per il superficario

Il costo sostenuto per l'acquisto del diritto di superficie, comprensivo degli oneri accessori, è iscritto alla voce B.I.7 - Altre immobilizzazioni immateriali.

Il diritto di superficie a tempo indeterminato segue le disposizioni previste per le valutazioni successive dell'attività materiale a cui è riferito.

Di conseguenza, se il diritto di superficie è costituito su un terreno – in analogia a quanto stabilito dall'OIC 16 per tale bene – l'attività immateriale non è sottoposta al processo di ammortamento poiché la sua utilità non si esaurisce nel tempo. Resta fermo l'obbligo di accertare, alla data di riferimento del bilancio, che l'*asset* immateriale non abbia registrato perdite durevoli di valore ai sensi dell'art. 2426, co. 1, p. 3, c.c..

Viceversa, il diritto di superficie ottenuto su un fabbricato, sempre in conformità alla disciplina delle immobilizzazioni materiali, è soggetto sia ad ammortamento sia al test di svalutazione¹⁸.

Esempio 2 - Scritture contabili del superficario

Riprendendo i dati dell'esempio 1, la scrittura contabile da effettuare alla data della costituzione del diritto è la seguente:

Diversi	a	Banca c/c		xxx
Altre immobilizzazioni immateriali			450	
Erario c/IVA			xxx	

¹⁸ Si precisa che il trattamento contabile in capo al concedente non subisce invece alcuna variazione. Il valore contabile del fabbricato registra un decremento pari al costo storico del diritto di superficie.



Le sopra esposte linee guida si prefiggono di realizzare un compromesso equilibrato tra l'obiettivo di garantire una rilevazione conforme alla natura traslativa del contratto e l'esigenza di rispettare i postulati fondamentali del modello di bilancio civilistico.

Nella prospettiva del concedente, la rettifica del valore contabile dell'immobile in contropartita del credito verso il superficiario, e la conseguente imputazione a conto economico della plusvalenza (minusvalenza) conseguita sul diritto di superficie, permette di pervenire a effetti patrimoniali e reddituali assimilabili alla rappresentazione che si avrebbe rendicontando l'operazione come la cessione a titolo oneroso dell'immobile.

Al contempo, il mantenimento del terreno (o del fabbricato) nello stato patrimoniale del concedente, seppur ad un valore di libro ampiamente decurtato rispetto all'importo ante operazione, è in linea con l'orientamento del legislatore nazionale che attribuisce preminenza agli aspetti giuridici degli accadimenti gestionali piuttosto che alla loro sostanza economica.

Inoltre, come evidenziato dall'AIDCEC nella N.C. n. 183, lo scorporo del costo del diritto di superficie dal valore contabile del terreno trova la sua giustificazione nel fatto che il diritto di superficie è un elemento permanente della piena proprietà che si separa in modo definitivo dalla stessa al momento della costituzione a tempo indeterminato. Muovendo da tale assunto, è corretto affermare che esiste, in ogni circostanza, un valore di costo del diritto da mettere a confronto con il valore di cessione del diritto, ferme restando le possibili difficoltà pratiche legate alla sua individuazione¹⁹.

La scelta di non richiedere l'ammortamento del diritto di superficie a tempo indeterminato su terreni appare anch'essa in linea con il disposto civilistico secondo cui tale procedimento riguarda le immobilizzazioni – materiali e immateriali – a vita utile limitata.

Nella fattispecie in esame, l'utilità del bene intangibile non si esaurisce nel tempo rendendo quindi applicabile per analogia il precetto riportato nell'OIC 16 per il bene immobile in discorso.

3. LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE A TEMPO DETERMINATO

Prima di entrare nel dettaglio delle specificità contabili del contratto di superficie a tempo determinato, si espongono alcune considerazioni di carattere generale poste a fondamento delle modalità di rappresentazione in bilancio suggerite dal Documento.

Diversamente da quanto accade nella cessione a tempo indeterminato, la fattispecie oggetto del presente paragrafo non realizza la definitiva compressione del diritto di proprietà. Alla scadenza del termine, infatti, il concedente ritorna in pieno possesso del terreno o del fabbricato su cui era stato concesso il diritto di costruzione a favore del superficiario.

¹⁹ Il metodo proporzionale suggerito nel Documento nel caso in cui il costo del diritto non sia disponibile oppure attendibilmente stimabile è contemplato, tra gli altri, dalla N.C. n. 183 e dalla Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 379/E/2008.



Chiarito che nell'ipotesi di tempo determinato il contenuto economico del diritto è tale da non renderlo assimilabile dal punto di vista sia formale che sostanziale alla proprietà del fondo, è lecito concludere che l'operazione in questione generi in capo al concedente un ricavo di natura pluriennale di importo pari al corrispettivo riconosciuto dal superficiario. In altre parole, l'operazione in questione non comporta in sede di rilevazione iniziale la rettifica del valore contabile del terreno iscritto nell'attivo dello stato patrimoniale del concedente. Tale impostazione, che contraddistingue l'approccio seguito per il tempo indeterminato, implicherebbe la rinuncia definitiva al diritto di superficie, rinuncia che non è coerente con le peculiarità giuridiche ed economiche del contratto a tempo determinato.

Con riferimento al superficiario, l'impegno finanziario assunto nei confronti del "nudo proprietario" misura, così come nel tempo indeterminato, un diritto reale di godimento tutelato giuridicamente da iscriversi, eccetto situazioni particolari, tra le immobilizzazioni immateriali.

La soluzione preferita propone un'iscrizione "uniforme" a prescindere dalla modalità di pagamento: il superficiario, dietro il pagamento di un corrispettivo (che può essere periodico o una tantum), assume la titolarità di un diritto giuridicamente tutelato che viene iscritto per l'intero importo nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni immateriali.

3.1. Rappresentazione in bilancio per il concedente

La concessione del diritto di superficie rappresenta una delle varie possibilità con le quali il proprietario del terreno può utilizzare il suo diritto pieno ed esclusivo sull'immobile. Assunta tale considerazione, alla data dell'operazione, il concedente registra un ricavo di ammontare pari al prezzo stabilito per la "cessione" del diritto di superficie da ripartire pro-quota attraverso la tecnica dei risconti passivi.

Esempio 3 - Scritture contabili del concedente

In data 1/1/2012, la società ALFA concede a tempo determinato per anni trenta un diritto di superficie su un terreno alla società BETA dietro un corrispettivo, non comprensivo di IVA, di 600. Il corrispettivo è versato in un'unica soluzione alla data di stipula del contratto. Non sono previsti canoni periodici.

A seguito della concessione del diritto di superficie, dietro il corrispettivo di 600, la rilevazione contabile per il concedente al momento della costituzione a tempo determinato è la seguente:

Banca	a	Diversi	xxx
		Ricavi	600
		Erario c/IVA	xxx

La ripartizione del componente positivo di reddito viene contabilmente realizzata mediante la rilevazione di risconti passivi cosicché alla determinazione del reddito di esercizio partecipi la sola quota di competenza. In sede di scritture di assestamento, quindi, si effettua la seguente scrittura:



Ricavi	a	Risconti passivi	580
--------	---	------------------	-----

Senza volersi dilungare eccessivamente sul tema, è necessario evidenziare che, sempre in sede di formazione del bilancio, il concedente è tenuto a iscrivere le eventuali imposte anticipate (o più difficilmente le eventuali imposte differite) derivanti dalla differenza tra l'importo versato (o da versare all'Erario) a seguito dell'operazione e l'importo rappresentativo delle imposte di competenza dell'esercizio.

È, inoltre, opportuno far presente che l'applicazione delle suesposte linee guida consentirebbe di addivenire a una rappresentazione in bilancio del contratto di superficie a tempo determinato simile a quella che si configura nella concessione della licenza d'uso di un brevetto, contratto per mezzo del quale un soggetto (licenziante) concede a un terzo (licenziatario) il diritto di utilizzazione economica dell'intangibile, senza "spogliarsi" della titolarità giuridica dell'*asset*. In siffatta fattispecie, infatti, il licenziante mantiene il brevetto tra le attività e rileva un ricavo pluriennale pari al valore di scambio del diritto.

3.2. *Rappresentazione in bilancio per il superficiario*

Nel presente paragrafo si affronteranno le tematiche contabili relative al trasferimento del diritto di superficie per un tempo determinato nel bilancio del superficiario.

Il concessionario, a fronte del corrispettivo riconosciuto al "nudo proprietario", acquista il diritto tutelato giuridicamente (per un tempo determinato) di fare e/o di mantenere al di sopra del suolo altrui (ovvero del fabbricato) una costruzione fino al momento dell'estinzione del diritto.

Soluzione preferita

Il superficiario, nell'esercizio in cui avviene la stipula del rogito, iscrive il diritto di superficie nella voce B.I.7 - Altre immobilizzazioni immateriali dell'attivo dello stato patrimoniale per un importo pari al corrispettivo riconosciuto al concedente, maggiorato degli oneri accessori.

Si suggerisce di procedere alla capitalizzazione, e al successivo ammortamento, sia della somma versata una tantum (di sovente al momento della stipula del contratto) sia degli eventuali importi da corrispondere periodicamente. In altri termini, il valore di prima rilevazione del diritto di superficie comprende l'importo complessivo dei pagamenti dovuti al concedente, a prescindere dalla modalità di regolamento risultante dal contratto.

Come già indicato al paragrafo 2, l'appostazione tra le immobilizzazioni immateriali è conforme alla definizione di "*beni immateriali veri e propri*" dell'OIC 24.

Di contro, l'iscrizione tra le immobilizzazioni immateriali dell'importo dei canoni periodici non è conforme al disposto dei vigenti Principi contabili nazionali.

In particolare, il sopraccitato Documento interpretativo n. 1 dell'OIC statuisce che "*nella voce B.8 Costi per godimento di beni di terzi devono essere iscritti i corrispettivi per il godimento di beni di*



terzi materiali e immateriali, includendo anche i canoni periodici corrisposti a terzi per l'usufrutto di beni mobili ed immobili, l'enfiteusi e la concessione del diritto di superficie su immobili”.

Sempre con specifico riferimento alla tematica in esame, la regola generale esposta nell'OIC 24 prevede che il costo da ammortizzare sia costituito solo dalla somma erogata una tantum, mentre i canoni periodici commisurati ai volumi della produzione devono essere imputati a conto economico *pro-rata temporis*²⁰. La capitalizzazione dei canoni periodici è consentita esclusivamente per le concessioni a condizione che il periodo di pagamento sia inferiore alla durata del diritto²¹.

Giova precisare che la Bozza di OIC 24, licenziata dallo *standard setter* nazionale in data 12 febbraio 2013 nell'ambito del progetto di aggiornamento dei Principi contabili nazionali, propone di estendere la regola contabile in ultimo riportata anche ai brevetti in licenza d'uso, alle licenze, ai marchi e ad altri diritti simili. Pertanto, nell'ipotesi in cui la durata della dilazione risulti inferiore a quella del brevetto in licenza d'uso, della concessione, della licenza, o del periodo stimato di utilizzo del marchio o diritto simile, l'ammontare dei canoni periodici è iscritto tra i beni immateriali²². Al contrario, qualora, oltre alla somma una tantum, si convenga anche il pagamento di una parte del corrispettivo sulla base di altri parametri, come ad esempio le percentuali di vendita (*royalties*), tale frazione del costo è sempre rilevata in conto economico come costo d'esercizio (si veda la Bozza dell'OIC 24, paragrafi 57 e 65).

²⁰ Con riferimento ai brevetti si prevede che: *“quando per il brevetto acquistato da terzi è previsto un pagamento di importi annuali commisurati agli effettivi volumi della produzione o delle vendite è iscrivibile tra le immobilizzazioni immateriali il solo costo pagato inizialmente ‘una tantum’”.*

Con riferimento ai diritti d'autore: *“quando il diritto d'autore è acquistato da terzi ed è previsto un pagamento di importi annuali commisurati agli effettivi volumi delle vendite è capitalizzabile il solo costo pagato inizialmente una tantum”.*

Con riferimento alla concessione: *“quando la concessione, oltre il pagamento di un eventuale canone annuo, comporta il pagamento di una somma iniziale una tantum, solo quest'ultima è iscritta nella voce B.I.4 ed ammortizzata in relazione alla durata della concessione stessa. Medesimo trattamento contabile viene applicato per i software acquistati su licenza d'uso” (OIC 24 “Immobilizzazioni immateriali”).*

²¹ *“Nel caso in cui i canoni periodici non siano correlati a tutta la durata della concessione, ma siano previsti per un periodo più breve, i canoni possono essere capitalizzati ed ammortizzati su tutta la durata della concessione”.* (OIC 24, *Immobilizzazioni immateriali*).

Si precisa che l'iscrizione tra le attività immateriali costituisce una facoltà e non un obbligo per il redattore del bilancio.

²² Merita puntualizzare che ai sensi della Bozza dell'OIC 24 – in consultazione fino al 31 maggio 2013 – la capitalizzazione dei canoni periodici è il solo trattamento contabile applicabile alla fattispecie in oggetto. Pertanto, contrariamente a quanto stabilito dal testo in vigore per le concessioni, l'OIC 24 revisionato non consente di imputare a conto economico i canoni periodici allorché il periodo di pagamento risulti inferiore alla vita utile del diritto.



Ciò premesso, si ritiene che il trattamento contabile proposto – seppur disallineato rispetto al disposto dei vigenti *standard* contabili nazionali – presenti il vantaggio di rendere indipendenti le regole di rappresentazione in bilancio del diritto di superficie per il soggetto superficiario dalla tempistica dei pagamenti concordata con il concedente. La validità concettuale della soluzione indicata sembra inoltre trovare sostanziale conferma nella posizione assunta dai *Board* dell'OIC in sede di revisione dell'OIC 24.

Esempio 4 - Scritture contabili del superficiario

Riprendendo i dati dell'esempio n. 3, all'1/1/2012, la scrittura contabile del superficiario BETA è la seguente:

Diversi	a	Banca		xxx
Altre immobilizzazioni immateriali			600	
Erario c/IVA			xxx	

Qualora il contratto preveda il pagamento di una somma una tantum alla data della stipula (150) e la corresponsione di canoni periodici per il residuo (450), all'1/1/2012 l'operazione è così contabilizzata:

Diversi	a	Diversi	600	xxx
Altre immobilizzazioni immateriali				
Erario c/IVA			xxx	
		Banca	xxx	
		Debiti verso concedente	450	

Negli esercizi successivi a quello iniziale, il diritto è esposto al valore netto contabile, pari alla differenza tra il valore originario (il costo sostenuto comprensivo degli oneri accessori) e i relativi ammortamenti ed eventuali svalutazioni per perdite durevoli.

Il costo del diritto di superficie deve essere ammortizzato, preferibilmente a quote costanti, in funzione della durata legale del contratto nei casi in cui ci si aspetta ragionevolmente di ottenere benefici economici apprezzabili in tale periodo. Al contrario, quando le aspettative di utilità futura interessano un periodo più breve di quello legalmente tutelato, la vita utile del diritto sarà proporzionalmente ridotta.

Il piano di ammortamento deve essere rivisto annualmente per accertarne la congruità. Il regolamento del debito segue il percorso previsto per la restituzione del finanziamento.

Esempio 4 - Scritture contabili del superficiario

Alla data di redazione del bilancio, il superficiario rileva una quota di ammortamento parametrata alla vita utile del bene (costo storico 600, vita utile 30 anni).

La scrittura contabile del superficiario BETA è la seguente:



Ammortamento immobilizzazioni immateriali

a

Altre immobilizzazioni immateriali

20

Soluzione consentita

Nel caso in cui l'atto di costituzione preveda il pagamento di canoni periodici, si ritiene ammissibile applicare l'approccio dell'Interpretativo 1, confermato dall'OIC 24, in alternativa a quanto proposto come soluzione preferita.

È consentito, quindi, rilevare i suddetti canoni periodici alla voce B.8 - Costi per godimento di beni di terzi del conto economico. Resta inteso che l'ammontare pagato una tantum è sempre iscritto tra le immobilizzazioni immateriali.

Si osserva che la rilevazione a conto economico dei canoni periodici e dell'importo una tantum è l'unico trattamento contabile possibile qualora gli accordi fra le parti siano tali da far assumere al contratto di superficie, nella sostanza, la natura di una prestazione di servizi, delimitando la disponibilità del diritto per il superficiario. Di conseguenza, in questa specifica situazione, la rappresentazione dell'importo iniziale è analoga a quella prevista per la quota di maxi-canone iniziale di *leasing* con la conseguente iscrizione dei pertinenti risconti attivi.

Si ringraziano per il loro contributo: Luciano Berzé, Gianfranco Capodaglio, Guglielmo Antonacci, Pier Giorgio Bedogni, Luigi Borrè, Ubaldo Cacciamani, Ciro Rodolfo Di Carluccio, Elisa Ferrari, Raffaele Fiume, Alberto Lang, Massimo Levrino, Raffaele Mazzeo, Franco Zanovello, Matteo Pozzoli, Elisa Sartori, Elisa Menicucci, Valerio Luciani.

