

# **Dietrofront. Agli atti di “costituzione” del diritto di superficie su terreni agricoli si applica l’aliquota del 9 per cento**

È stata pubblicata dall’Agenzia delle Entrate, la risoluzione n. 23/E di oggi (3 aprile 2025) che, alla luce del recente orientamento della giurisprudenza di legittimità, precisa che agli atti di “costituzione” del diritto di superficie su terreni agricoli si applica l’aliquota del 9 per cento prevista dal primo periodo dell’articolo 1, comma 1, della Tariffa allegata al Testo unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro (TUR), approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131,, in luogo dell’aliquota del 15 per cento di cui al terzo periodo del medesimo comma.

---

## **Applicazione dell’aliquota proporzionale di registro al 9% alla costituzione di servitù su fondo agricolo.**

# L'Agenzia delle Entrate si arrende al persistente orientamento contrario della Cassazione

In tema di imposta di registro, il termine “trasferimento” contenuto nell’art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986 è stato adoperato dal legislatore per indicare tutti quegli atti che prevedono il passaggio da un soggetto ad un altro della proprietà di beni immobili o della titolarità di diritti reali immobiliari di godimento e non può essere riferito agli atti costituenti diritti reali di godimento come la servitù, la quale non determina il trasferimento ma la compressione del diritto di proprietà del fondo servente per l’ “utilitas” del fondo dominante, non autonomamente trasferibile dalla proprietà del medesimo; ne consegue che all’atto costitutivo di servitù su terreni agricoli si applica non già l’aliquota del 15%, prevista per gli atti di trasferimento di terreni agricoli a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale, ma l’aliquota dell’8% (ora 9 per cento), prevista per gli atti traslativi o costitutivi di diritti reali di godimento. Questa la massima della Sentenza n. 22198 del 5 settembre 2019 della Suprema Corte di Cassazione (Conf: Cass. nn. 22199, 22200, 22201 del 2019 nonché nn. 6761, 6762, 6763, 6764, 22188 del 2020).

Alla luce dell’indirizzo assunto dai giudici di legittimità nelle plurime pronunce richiamate, devono ritenersi superate – con riferimento alla tassazione ai fini dell’imposta di registro degli atti costitutivi di servitù su terreno agricolo – le indicazioni contenute nella risoluzione n. 92 del 22 giugno 2000 e riprese nella circolare n. 18 del 29 maggio 2013 (par. 4.16), con conseguente applicazione agli stessi atti

dell'aliquota del 8 per cento (ora 9 per cento) prevista dal primo periodo del comma 1 dell'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al DPR n. 131 del 1986 in luogo di quella del 15 per cento applicata dall'Ufficio in sede di controllo.