



Roma, 15 maggio 2025

Ai Comitati L.N.D.  
Al Dipartimento Interregionale  
Al Dipartimento Calcio Femminile  
Alla Divisione Calcio a Cinque  
*Loro Sedi*

### **CIRCOLARE N° 61**

**Oggetto: Trattamento fiscale della cessione da parte di una ASD del diritto di superficie – Risposta n. 129-2025 dell’Agenzia delle Entrate ad un interpello posto da una Associazione Sportiva Dilettantistica**

Si trasmette, per opportuna conoscenza, copia della Circolare n. 17-2025 elaborata dal Centro Studi Tributari della L.N.D., inerente l’oggetto.

Si raccomanda la immediata e puntuale informativa a tutte le rispettive Società aderenti.

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Massimo Ciaccolini

**IL PRESIDENTE**  
Giancarlo Abete

CENTRO STUDI TRIBUTARI

CIRCOLARE N. 17 – 2025

**Oggetto: Trattamento fiscale della cessione da parte di una ASD del diritto di superficie -  
Risposta n. 129-2025 dell'Agenzia delle Entrate ad un interpello posto da una  
Associazione Sportiva Dilettantistica-**

Sul sito dell'Agenzia delle Entrate, è stata pubblicata il 13 maggio 2025 la risposta n. 129-2025, relativa a un interpello avanzato da una Associazione Sportiva Dilettantistica – *ente non commerciale* - che nel 2024 ha ceduto, in qualità di proprietaria, una costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo – *cessione della nuda costruzione* – mantenendo la proprietà del terreno.

La ASD ha chiesto di conoscere se, a seguito della Legge di Bilancio 2024 – Legge 30 dicembre 2023, n. 213 – i corrispettivi derivanti dalla costituzione a titolo oneroso dei diritti reali di godimento, dalla cessione della proprietà superficaria, vanno considerati o meno una **plusvalenza** ex art. 67, comma 1, lett. h), del TUIR.

Secondo il parere espresso dalla ASD istante, il trasferimento del diritto di superficie di una costruzione già esistente, mantenendo la titolarità del suolo, è assimilabile alla mera cessione della proprietà; pertanto, si genera una **plusvalenza** tassabile ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. b), TUIR – *reddito diverso* -.

L'Agenzia delle Entrate si è, invece, espressa diversamente concludendo che il corrispettivo derivante dalla costituzione a titolo oneroso del diritto di superficie, oggetto dell'istanza, "costituisce **reddito** diverso ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. h), TUIR, determinato secondo i criteri di cui al successivo art. 71, comma 2".

Ciò in quanto la Legge di Bilancio 2023 ha modificato dal 1° gennaio 2024:

a) l'art. 9, comma 5, del TUIR che, nel testo modificato, stabilisce che ai fini delle imposte sui redditi, le disposizioni relative alla cessione a titolo oneroso valgono anche per gli atti a titolo oneroso che importano costituzione o trasferimento dei diritti reali di godimento;

b) l'art. 67, comma 1 che, nel testo modificato, stabilisce che sono redditi diversi se non costituiscono reddito di capitale o d'impresa:

- **alla lett. b)**, le plusvalenze realizzate a titolo oneroso di beni acquistati o costruiti da non più di cinque anni...nonchè le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria.... ;
- **alla lett. h)**, i redditi derivanti.....dalla costituzione degli altri diritti di godimento (*tra i quali il diritto di superficie*).

Pertanto, dal 1° gennaio 2024, ai corrispettivi derivanti dalla costituzione del diritto di superficie non si applica più il regime fiscale delle plusvalenze di cui alla lett. b), del comma 1 dell'art. 67, TUIR, trovando un'autonoma disciplina nella successiva lett. h).

I predetti redditi, ai sensi dell'art. 71, comma 2, TUIR, sono costituiti dalla differenza tra l'ammontare percepito nel periodo d'imposta e le spese specificamente inerenti alla loro produzione.

Ne consegue che i corrispettivi in argomento, derivando dalla costituzione di diritto reale e non dalla cessione di un bene, non costituiscono **plusvalenza** ma un **reddito imponibile** per l'intero ammontare al netto delle sole spese inerenti, ai sensi dell' art. 71, comma 2, TUIR.