

La contabilizzazione del diritto di superficie

La corretta contabilizzazione del costo sostenuto da parte di un'impresa per l'acquisto del **diritto di superficie** è direttamente connessa alle **modalità di erogazione del compenso pattuito**: le parti, infatti, possono alternativamente prevedere il versamento di quanto pattuito in un'**unica soluzione** o attraverso il pagamento di un **canone** mensile/annuale.

Nel caso in cui siano corrisposti dei **canoni periodici** per la concessione del diritto di superficie su immobili si determina un **costo di esercizio** da rilevare a conto economico in ossequio al **principio di competenza**.

Il costo sostenuto rientra tra i **costi per godimento beni di terzi** e va iscritto nella voce B 8) del Conto economico, come espressamente previsto dal principio contabile Oic 12 (par. 65).

La scrittura sarà la seguente:

Costi per godimento beni di terzi (acquisto diritto di superficie) a Debiti vs Fornitori

Fiscalmente il costo concorrerà alla formazione del risultato di esercizio ai sensi dell'[articolo 109 Tuir](#).

Al contrario, nell'ipotesi in cui l'acquisto del diritto di superficie sia direttamente e imprescindibilmente connesso alla **realizzazione di un immobile** e la corresponsione di quanto dovuto avvenga in un'**unica soluzione**, ne è ammessa la capitalizzazione.

Le relative scritture contabili saranno le seguenti:

Costi per godimento beni di terzi (acquisto diritto di superficie) a Debiti vs Fornitori

Immobili superficie)	a	Costi per godimento beni di terzi (acquisto diritto di
-------------------------	---	--

In particolare all'atto della capitalizzazione si rende possibile una ulteriore scelta: capitalizzare la spesa ad incremento dell'immobile e quindi nella voce BII1 dello Stato patrimoniale o tra le immobilizzazioni immateriali e quindi in BI7.

In presenza, invece, di un **versamento *una tantum* non connesso alla realizzazione di un fabbricato**, il costo sostenuto dovrà essere iscritto distintamente nella voce B17 dello Stato

patrimoniale, tra le **immobilizzazioni immateriali**.

La **capitalizzazione** di un costo ne comporta la concorrenza al risultato di esercizio tramite la tecnica dell'**ammortamento**.

Premesso che l'acquisto del diritto di superficie a tempo indeterminato è fattispecie difficilmente riscontrabile nella realtà operativa, la nostra attenzione si sofferma sull'ipotesi più verosimile di **acquisto a tempo determinato**.

Detto ciò occorre evidenziare che sono riscontrabili **due differenti modalità di ammortamento**, a seconda che la capitalizzazione abbia comportato un'iscrizione del diritto ad incremento del **fabbricato** e quindi nella voce BII1 dello Stato patrimoniale o tra le **immobilizzazioni immateriali** e quindi in BI7.

Fiscalmente:

- nel primo caso, ai sensi dell'[articolo 102 Tuir](#), l'ammortamento dovrà essere effettuato a partire **dall'entrata in esercizio del fabbricato** e in funzione della stimata **vita utile** dello stesso,
- nel secondo caso la norma di riferimento sarà l'[articolo 103, comma 2, Tuir](#), con conseguente **discrasia** tra ammortamento del diritto di superficie e del fabbricato.

