

CIA informa

Dicembre 2025



Indennità per la costituzione di servitù: il trattamento fiscale dal 2024

(Sintesi della Risposta Agenzia Entrate 7.11.2025 n. 289)

Il caso esaminato

Il contribuente è proprietario di un'area coinvolta in un'opera di pubblica utilità.

Durante la procedura di asservimento:

- è stato emesso un decreto di occupazione d'urgenza;
- sull'immobile è stato costituito un diritto di servitù per il passaggio di una linea elettrica;
- al proprietario è stata riconosciuta un'indennità prevista dall'art. 44 del DPR 327/2001.

La servitù è un diritto reale di godimento che limita l'utilizzo del fondo servente a favore di un altro (art. 1027 c.c.).

Per tali limitazioni, il proprietario ha diritto a un'indennità.

Il nodo fiscale: come tassare l'indennità di servitù?

Fino al 2023 (vecchia disciplina)

- L'art. 35 DPR 327/2001 classificava le indennità da esproprio come *redditi diversi*, ma...
- La Circolare 194/E/1998 stabiliva che **l'indennità di servitù non era tassabile**, perché il proprietario **mantiene la proprietà dell'immobile** e non realizza alcuna plusvalenza.

→ **Fino al 2023: l'indennità NON era imponibile.**

Dal 2024 (nuova disciplina)

Con la Legge di Bilancio 2024 (L. 213/2023) sono cambiate due norme chiave:

1. **Art. 67, comma 1, lett. h) TUIR**

Include tra i redditi diversi **i proventi derivanti dalla costituzione di altri diritti reali di godimento**, tra cui **servitù, uso, superficie, enfiteusi**.

2. **Art. 9, comma 5 TUIR**

Chiarisce che gli atti a titolo oneroso che costituiscono diritti reali si trattano come cessioni salvo diversa previsione.

Ma la Relazione illustrativa precisa:

- l'equiparazione alla cessione vale **solo per la vendita** del diritto reale;
- **non** per la sua costituzione.

3. Norma di interpretazione autentica (DL 84/2025)

- Se il proprietario **mantiene un diritto reale** sul bene → reddito diverso (lett. h).
- Se **perde ogni diritto reale** → plusvalenza (lett. b o b-bis) se rispettate le condizioni temporali.

→ **Dal 2024 l'indennità di servitù è tassata come reddito diverso.**

Regole riassunte

Periodo Trattamento fiscale dell'indennità di servitù

Fino al 2023 **NON tassata.** Il proprietario conserva il bene e non realizza plusvalenza (Circ. 194/E/1998).

Dal 2024 **Tassata come reddito diverso** ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. h) TUIR.
L'importo viene tassato **interamente nell'anno di percezione** (non si applica il regime delle plusvalenze rateizzabili, perché non avviene una cessione del diritto reale).

Conclusioni dell'Agenzia delle Entrate (Risposta n. 289/2025)

Per le somme percepite dal contribuente nel **2024** a titolo di indennità per la costituzione del diritto di servitù:

- **valgono le nuove regole introdotte dal 2024;**
- i chiarimenti della Circolare 194/E/1998 sono **superati**;
- l'indennità va tassata come **reddito diverso** (art. 67, comma 1, lett. h, TUIR).

→ **L'indennità di servitù volontaria è imponibile dal 2024**



Scadenziario di Dicembre

16 Dicembre

Iva Liquidazione mensile e trimestrale

Liquidazione IVA riferita a novembre e versamento dell'imposta dovuta

Irpef Ritenute alla fonte redditi di lavoro dipendente e assimilati

Versamento delle ritenute operate a ottobre relative a redditi di lavoro dipendente e assimilati (collaboratori coordinati e continuativi – codice tributo 1001)

Irpef Ritenute alla fonte redditi di lavoro autonomo

Versamento delle ritenute operate a ottobre per redditi di lavoro autonomo (codice tributo 1040).

Inps Dipendenti

Versamento dei contributi previdenziali relativi al personale dipendente, per le retribuzioni maturate nel periodo di paga di novembre.

IMU-IMI-IMIS-ILIA Saldo 2025

Versamento, da parte dei proprietari / titolari di altri diritti reali / detentori di immobili in leasing, della seconda rata (unica soluzione se deliberato dal Comune per la quota di sua competenza) dell'imposta dovuta per il 2025, tramite il mod. F24 o bollettino di c/c/p, relativa a fabbricati, comprese aree fabbricabili e terreni agricoli, ad esclusione dell'abitazione principale, diversa da A/1, A/8 e A/9, e dei fabbricati rurali strumentali

29 Dicembre

IVA Acconto

Versamento acconto IVA per il 2025 da parte dei contribuenti mensili, trimestrali e trimestrali speciali (codice tributo 6013 per mensili, 6035 per trimestrali).