

Procedura di esproprio: l'indennità di servitù va tassata?

Le somme percepite a titolo di indennità per la costituzione di servitù nell'ambito di una procedura di esproprio rientrano tra i redditi diversi ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. h) TUIR

di [Redazione tecnica](#) – 11.11.2025

Cosa accade quando la costituzione di una servitù deriva da una procedura di esproprio? L'indennità riconosciuta al proprietario va dichiarata come reddito imponibile oppure resta esclusa come risarcimento per un atto coattivo di pubblica utilità?

E, dopo la riforma introdotta dalla Legge di Bilancio 2024, come si coordina la disciplina fiscale con quella espropriativa?

Esproprio e diritto di servitù: l'indennità rientra tra i redditi diversi

Sono le domande al centro della **Risposta dell'Agenzia delle Entrate del 7 novembre 2025, n. 289**, con cui il Fisco ha chiarito il trattamento tributario delle **indennità di servitù** derivanti da **procedure di asservimento per pubblica utilità**, facendo riferimento alle novità introdotte dall'art. **67, comma 1, lett. h)** del TUIR, come modificato dalla **Legge n. 213/2023 (Legge di Bilancio 2024)**.

L'Istante aveva ricevuto nel 2021 la **delibera di approvazione di progetto esecutivo** relativa a un'area dove si trova un immobile di proprietà, con valore di **dichiarazione di pubblica utilità** e previsione di asservimento. Erano quindi seguiti la notifica del **decreto di occupazione d'urgenza** e, successivamente nel 2024, la costituzione del **diritto di servitù per la posa della linea elettrica**, ricevendo l'indennità ai sensi dell'art. 44 del **D.P.R. 327/2001 (TUEPU)**, liquidata in due tranches.

Da qui il dubbio se tale somma dovesse considerarsi **reddito imponibile**, alla luce della nuova formulazione dell'art. 67 TUIR che ricomprende tra i **redditi diversi** anche quelli derivanti dalla **costituzione di diritti reali di godimento**.

Secondo il contribuente, l'indennità non andava tassata in quanto:

- la servitù è stata **imposta per pubblica utilità**, e non costituita volontariamente;
- la disciplina espropriativa di cui al **d.P.R. n. 327/2001** rappresenta una **norma speciale**, che prevale sulle disposizioni generali del TUIR;
- manca il requisito soggettivo previsto dalla relazione tecnica della Legge di Bilancio, in quanto il diritto reale non è stato costituito "ad opera del proprietario".

Le nuove disposizioni del TUIR

L'art. **67, comma 1, lettera h)** del TUIR, come modificato dalla Legge di Bilancio 2024, stabilisce che costituiscono **redditi diversi** anche quelli derivanti "dalla costituzione degli altri diritti reali di godimento".

Il legislatore ha quindi esteso l'ambito impositivo a tutte le ipotesi in cui il proprietario riceva un corrispettivo, anche un tantum, per la **costituzione di un diritto reale** su un proprio bene (come usufrutto, uso, superficie o servitù), in analogia con le fattispecie già previste per la concessione in usufrutto.

La **relazione tecnica** alla Legge di Bilancio ha tuttavia chiarito che l'imponibilità riguarda i casi in cui la **costituzione del diritto** avvenga "**ad opera del proprietario**", escludendo quindi, in linea teorica, le ipotesi coattive derivanti da procedura espropriativa.

La risposta dell'Agenzia delle Entrate

L'Agenzia ha invece ritenuto che, a seguito delle modifiche introdotte dalla **Legge n. 213/2023**, l'indennità di servitù rientri a pieno titolo tra i **redditi diversi** di cui all'art. 67, comma 1, lett. h), TUIR.

Il ragionamento si fonda su due punti principali:

- **superamento della precedente prassi**: la circolare n. 194/E del 24 luglio 1998 escludeva l'imponibilità delle indennità di servitù, poiché il proprietario conservava la titolarità del bene. Tale impostazione, secondo l'Agenzia, **non è più attuale** dopo la riforma del 2024;

- **equiparazione ai diritti reali di godimento:** la nuova formulazione dell'articolo 67, integrata con l'art. 9, comma 5, del TUIR, prevede che le regole fiscali relative alle cessioni a titolo oneroso si applichino anche agli **atti che comportano la costituzione di diritti reali di godimento**, compresa la servitù.

Pertanto, anche se la costituzione deriva da una procedura di esproprio o asservimento, la **somma percepita** rappresenta un **reddito imponibile** nella categoria dei **redditi diversi**, da dichiarare nel periodo d'imposta in cui è incassata.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*