

Normativa e prassi

## Successione: l'immobile usucapito entra sempre in dichiarazione

25 Febbraio 2009

La proprietà del bene si acquisisce con il maturare del termine, senza dover attendere la sentenza accertativa



Gli eredi o i legatari sono tenuti a inserire nella dichiarazione di successione l'immobile usucapito dal *de cuius*, anche nell'ipotesi in cui l'acquisto non sia stato accertato con sentenza.

Questo è, in sintesi, quanto affermato dall'agenzia delle Entrate con la **risoluzione n. 52/E** del 25 febbraio.

Nel documento di prassi, ripercorrendo le disposizioni codicistiche dell'istituto dell'usucapione, è evidenziato che l'acquisto del diritto per usucapione avviene per legge, nel momento in cui matura il termine previsto dalle norme del codice civile (articoli 1158 e seguenti).

L'Agenzia richiama, in proposito, l'orientamento ormai consolidato della giurisprudenza, in base al quale l'accertamento giudiziale dell'intervenuta usucapione dà luogo a una sentenza avente natura dichiarativa e non costitutiva (Cassazione, sentenze 12609/2008 e 2485/2007).

La natura dichiarativa della sentenza che accerta l'avvenuto acquisto per usucapione della proprietà di beni immobili e altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si evince, tra l'altro, dalla circostanza che, in base all'articolo 2651 del codice civile, la trascrizione della stessa ha natura di pubblicità-notizia, in quanto assolve allo scopo di garantire la completezza dei pubblici registri.

In effetti, la previsione contenuta nell'articolo 2651 non è coordinabile né con le regole dettate dall'articolo 2644 del codice civile - inerenti alla risoluzione dei conflitti tra più aventi causa dal medesimo dante causa - né con quanto stabilito dall'articolo 2650 del codice civile relativamente alla necessaria continuità delle trascrizioni.

A supporto di questa interpretazione, come sostenuto anche in dottrina, soccorre la collocazione sistematica del richiamato articolo 2651 tra quelli relativi alla trascrizione: infatti, la disposizione in parola segue e non precede sia l'articolo 2644 che il 2650.

In linea con la disciplina privatistica dell'usucapione, così come delineata secondo i principali orientamenti manifestati da dottrina e giurisprudenza, l'Agenzia perviene alla conclusione che un bene immobile acquisito per usucapione dal *de cuius* è da considerare ricompreso nell'asse ereditario, pur in mancanza di una sentenza accertativa di tale diritto.

Pertanto, nel caso in esame, trova applicazione l'articolo 9, comma 1, del Testo unico in materia di successioni, approvato con Dlgs 346/1990, ai sensi del quale *"L'attivo ereditario è costituito da tutti i beni e diritti che formano oggetto della successione, ad esclusione di quelli non soggetti all'imposta a norma degli articoli 2, 3, 12 e 13"*.

Viene conseguentemente precisato che gli eredi o i legatari sono tenuti a inserire nella dichiarazione di successione i dati identificativi del bene, avendo cura di specificare che l'acquisto è avvenuto per usucapione; gli uffici preposti a ricevere la dichiarazione di successione devono, inoltre, procedere a liquidare l'imposta limitandosi all'esame della stessa, senza che sia necessario effettuare ulteriori accertamenti circa la titolarità dei beni indicati come facenti parte dell'asse ereditario.

Gli stessi uffici devono, infine, redigere e far trascrivere il certificato di successione previsto dall'articolo 5, comma 1, del Testo unico delle imposte ipotecaria e catastale (Dlgs 347/1990), inserendovi, in conformità alle risultanze della dichiarazione di successione, anche gli immobili che gli eredi hanno dichiarato essere stati usucapiti dal *de cuius*.

Al riguardo, è di particolare rilevanza la precisazione che la trascrizione del certificato di successione ha valenza soltanto ai fini fiscali e non costituisce trascrizione degli acquisti a causa di morte e dei diritti immobiliari compresi nella successione.

Ciò in quanto, come più volte affermato dalla giurisprudenza, la denuncia di successione è un atto avente rilevanza esclusivamente fiscale e, quindi, la trascrizione del relativo certificato non è riconducibile tra le ipotesi di trascrizione che sono tassativamente elencate nell'articolo 2643 del

codice civile.

di

**Franca Cirimele**

**Carla Tiberino**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/successione-limmobile-usucapito-entra-sempre-dichiarazione>