

Giurisprudenza

Usucapione: benefici prima casa circoscritti all'imposta di registro

25 Gennaio 2010

Ipotecarie e catastali, dovute per la registrazione della sentenza, soggette ad aliquota proporzionale

Thumbnail
Image not found or type unknown

Le agevolazioni spettanti per l'acquisto della "prima casa" sono limitate in caso di immobile acquisito per usucapione: valgono solo per l'imposta di registro e non anche per quelle ipotecarie e catastali; queste ultime sono applicabili con l'aliquota ordinaria.

Ad affermarlo la Corte di cassazione con la sentenza n. 581 del 15 gennaio.

Il fatto

Premesso che, sul piano civilistico, l'usucapione designa il modo di acquisto a titolo originario della proprietà o di altro diritto reale di godimento con il possesso continuato per venti anni (articolo 1158 cc), nella vertenza in oggetto un contribuente ricorre nei confronti di un avviso di liquidazione in tema di imposte indirette (registro, ipotecarie, catastali e Invim), ritenendo applicabili i benefici prima casa anche a sentenza di acquisto per usucapione, negati invece dall'ente impositore.

La Commissione tributaria provinciale accoglie il ricorso, riconoscendo la spettanza del beneficio per tutte le imposte implicate nella vicenda, il cui giudizio viene confermato in appello con sentenza ora gravata da ricorso per Cassazione, nel cui unico motivo l'Amministrazione finanziaria assume che i benefici prima casa non siano tutti applicabili alle sentenze dichiarative di acquisto per usucapione di un immobile destinato ad abitazione.

Il giudice di legittimità, sovvertendo gli uniformi giudicati di merito, accoglie il ricorso prevedendo un beneficio a stretto giro e cioè circoscritto soltanto al Registro e non anche alle altre imposte, come surrettiziamente ritenuto dalla sentenza opposta.

Tra l'altro, la sezione tributaria, nel passaggio centrale della motivazione, afferma che, secondo l'orientamento di legittimità (Cassazione 29371/2008, 5447/2008), i benefici fiscali previsti per l'acquisto a titolo oneroso della "prima casa" si applicano anche, in linea di principio, alle sentenze dichiarative dell'acquisto per usucapione, a condizione che l'immobile usucapito sia destinato a prima casa di abitazione, in virtù della previsione di cui all'articolo 8, nota II-*bis*), della tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986. In questo caso, però, i suddetti benefici sono limitati soltanto all'imposta di registro e all'Invim (per quest'ultima imposta, vedi Cassazione 7170/2002), mentre ne restano escluse le imposte ipotecarie e catastali (Dlgs 347/1990), in quanto il richiamato articolo 8, nota II-*bis*), non fa menzione di queste ultime. Perciò, i benefici per l'acquisto della "prima casa" non sono applicabili a una sentenza dichiarativa di usucapione (in precedenza, con sentenza 23900/2007, la Suprema corte ha affermato che la nota II-*bis*) - che ha parificato la tassazione delle sentenze dichiarative di usucapione a quella degli atti di trasferimento - non consente affatto un'automatica e indiscriminata estensione agli atti giudiziari accertativi dell'usucapione di qualunque norma, anche a carattere generale, agevolatrice degli atti di trasferimento a titolo oneroso).

Che non possa essere invocato il beneficio in narrativa - conclude la sentenza - a fattispecie di acquisizione della proprietà a titolo originario discende dall'insuscettibilità di applicazione analogica delle leggi eccezionali nonché dall'insussistenza di identità di *ratio*. In tal modo, affermando che le disposizioni agevolative *de quibus* non sono suscettibili di interpretazione estensiva, la Cassazione riconferma il principio di diritto secondo cui, allorché si verte in tema di norme di favore e, quindi, di natura eccezionale, le disposizioni relative vengono a qualificarsi di stretta interpretazione e, come tali, non estensibili a situazioni e negozi giuridici diversi da quelli espressamente contemplati, ai sensi dell'articolo 14 delle disposizioni sulla legge in generale (Cassazione 1613/2002, 10889/2003).

Osservazioni

Sulla questione esaminata dalla pronuncia annotata si osserva che i provvedimenti che accertano l'acquisto per usucapione della proprietà di beni immobili pur distinguendosi, sotto il profilo civilistico, dalle fattispecie negoziali contemplate nell'articolo 1, parte prima, della tariffa allegata al Dpr 131/1986 (atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere, atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, eccetera), sono tuttavia equiparati alle medesime per il trattamento tributario in forza della nota II-*bis*) dell'articolo 8 della stessa tariffa che rinvia, per la relativa tassazione, alle disposizioni dell'articolo I.

In particolare, l'articolo 8, comma 1, lettera c), prevede l'aliquota dell'1% per gli atti dell'autorità giudiziaria di accertamento di diritti a contenuto patrimoniale; tuttavia, la nota II-*bis*) dispone che i

provvedimenti che accertano l'acquisto per usucapione della proprietà di beni immobili sono soggetti all'imposta di registro secondo le disposizioni dell'articolo 1 della tariffa, che disciplina, tra le altre fattispecie negoziali, gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà dei medesimi beni.

La circolare 267/1997 ha chiarito che la nota *II-bis*) è stata introdotta allo scopo di reprimere manovre elusive consistenti nel mascherare gli atti di compravendita per non corrispondere i relativi tributi, escludendo, tuttavia, che l'assoggettamento delle sentenze dichiarative dell'avvenuta usucapione della proprietà di beni immobili alle medesime aliquote previste per i normali trasferimenti realizzati *ex lege* una forma di equiparazione tra le due categorie di atti.

Pertanto, secondo il documento interpretativo, quando si tratta di agevolazioni prima casa, è da escludere un'automatica "simmetria" tra acquisti di abitazioni con sentenza di usucapione e acquisti di abitazioni mediante trasferimenti a titolo oneroso, con la conseguenza che le imposte ipotecaria e catastale dovute in sede di registrazione delle sentenze dichiarative dell'usucapione sconteranno anch'esse le medesime aliquote previste per i trasferimenti di beni immobili, ossia, rispettivamente, il 2 e l'1% (articolo 1, tariffa allegata al Dlgs 347/1990 e articolo 10 dello stesso decreto) (diversa sarebbe stata la tassazione se si fossero applicati i benefici prima casa anche per tali imposte, poiché in detta evenienza i due tributi avrebbero scontato due tasse fisse nella misura di 168 euro ciascuna).

In piena sintonia con l'indirizzo dell'Amministrazione finanziaria, anche la Corte di cassazione che ha confermato la lettura restrittiva della disposizione.

Pertanto, sulla scorta dell'uniforme orientamento amministrativo e giurisprudenziale, si può concludere affermando che le imposte ipotecarie e catastali dovute per la registrazione di sentenza dichiarativa di usucapione siano soggette ad aliquota proporzionale, proprio nel rispetto della funzione antielusiva apposta dal legislatore alla più volte menzionata nota *II-bis*) dell'articolo 8 della tariffa annessa al Dpr 131/1986.

di

Salvatore Servidio

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/usucapione-benefici-prima-casa-circoscritti-allimposta-registro>