

Normativa e prassi

Imposta di registro “prima casa” anche per gli immobili usucapiti

20 Marzo 2012

La presenza dei requisiti necessari per la fruizione dell’agevolazione va verificata, da parte dell’Amministrazione finanziaria, alla data della sentenza di trasferimento

Thumbnail
Image not found or type unknown

Anche gli immobili trasferiti con sentenza dichiarativa di usucapione emessa dall’autorità giudiziaria, se destinati a prima abitazione, godono dell’agevolazione “prima casa”, limitatamente però all’imposta di registro, non anche per quelle ipotecaria e catastale.

Questo, in sintesi, il contenuto della **risoluzione n. 25/E** del 20 marzo, in linea con una recente pronuncia della Corte di cassazione sull’equiparazione della tassazione delle sentenze per usucapione a quella degli atti di trasferimento della proprietà.

Va ricordato che l’articolo 8 della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr n. 131/1986, stabilisce che gli atti emanati dall’autorità giudiziaria ordinaria scontano l’imposta di registro in termine fisso, la cui misura varia a seconda del tipo di provvedimento, e che, per gli atti che trasferiscono o costituiscono diritti reali su beni immobili, si applicano le “stesse imposte stabilite per i corrispondenti atti”. In particolare, la nota *Il-bis* all’articolo 8 equipara la tassazione delle sentenze di usucapione a quella degli atti di trasferimento della proprietà.

La questione affrontata dalla risoluzione era stabilire se tale equiparazione comportasse l’applicabilità delle agevolazioni riservate all’acquisto della prima casa anche ai casi di acquisizione dell’immobile per usucapione.

La Corte di cassazione, sull’argomento, si è espressa in senso positivo, richiamando l’evoluzione normativa intervenuta in materia di agevolazioni “prima casa”. Secondo i giudici di legittimità, però, i benefici vanno limitati all’imposta di registro, mentre ne restano escluse le imposte ipotecaria e catastale, in quanto le disposizioni del Dpr 131/1986 riguardano esclusivamente il

Registro.

Le Entrate, così come fatto in materia di piccola proprietà contadina (con la risoluzione n. 76/2011 è stato recepito l'orientamento della Cassazione in merito all'applicazione delle agevolazioni nelle ipotesi di acquisto per usucapione speciale di piccole proprietà rurali accorpate a proprietà diretto-coltivatrici), hanno ritenuto di condividere l'orientamento espresso dalla Suprema corte.

Pertanto, la risoluzione 25/2012 estende l'applicazione dei benefici "prima casa", per la sola imposta di registro, alle sentenze dichiarative dell'acquisto per usucapione di immobili destinati a prima casa di abitazione.

Viene infine precisato che, nonostante l'acquisizione abbia effetto fin dall'inizio del possesso ventennale, la verifica della sussistenza dei requisiti necessari per l'agevolazione va effettuata alla data della sentenza con la quale viene definito l'acquisto per usucapione dell'immobile destinato a "prima casa" e non alla data in cui si esplicano gli effetti giuridici della sentenza stessa.

di

Lilia Chini

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/imposta-registro-prima-casa-anche-immobili-usucapiti>