

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Giurisprudenza

Registro e sconto “prima casa”: per l’usucapione, regole ordinarie

25 Gennaio 2017

Il contribuente deve dichiarare di trasferirsi nel comune dove è situato l’immobile, di non possedere altri alloggi nello stesso municipio e di non aver già fruito dell’agevolazione



Il passaggio di proprietà per usucapione non segue percorsi alternativi rispetto al riconoscimento dei benefici fiscali “prima casa”. Di conseguenza, prima della registrazione del provvedimento del giudice, che riconosce ufficialmente l’acquisizione del bene, il nuovo proprietario deve presentare le dichiarazioni preventive con le quali assicura che ricorrono le condizioni previste dalla norma per usufruire

dell’agevolazione.

Ad affermarlo la Cassazione, con l’ordinanza 635 del 12 gennaio 2017.

La vicenda

A ricorrere in Cassazione è l’Agenzia delle Entrate. L’ufficio chiede la cancellazione della sentenza d’appello che, confermando la decisione di primo grado, annulla l’avviso di liquidazione dell’imposta di registro recuperata per l’usucapione di beni immobiliari.

In particolare, il tribunale regionale, dando ragione alla contribuente, aveva ritenuto “*errore scusabile*” la mancata presentazione della domanda di agevolazione fiscale e delle dichiarazioni necessarie per beneficiare dell’imposta di registro scontata. Le conclusioni della Ctr derivavano dalla verifica dei requisiti per l’usucapione, compresa l’effettiva occupazione dell’abitazione, confermata con accertamento giudiziale.

La sentenza

L'Amministrazione finanziaria contesta la decisione della Commissione tributaria regionale affermando che, nel caso discusso, non erano state rispettate le condizioni stabilite dalla disciplina di favore (articolo 1, tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986), venendo così a mancare i presupposti dell'agevolazione.

Per essere più precisi, nel ricorso l'ufficio osserva che, né in sede civile né in sede tributaria, era stato verificato il possesso dei requisiti prescritti.

C'è da premettere, come spiegato dai giudici di legittimità, che, in via generale, secondo la norma, a pena di decadenza del beneficio, il nuovo proprietario deve manifestare, nell'atto di acquisto, la volontà di usufruire della diminuzione d'imposta, dichiarando, espressamente, quanto indicato alle lettere a), b,) e c) della nota II-*bis* dell'articolo 1 della tariffa, e cioè:

- di volersi stabilire nel comune dove si trova l'abitazione
- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa nel territorio dello stesso comune
- di non aver già usufruito dello stesso beneficio.

E l'usucapione non fa eccezione. Nel caso specifico, quindi, il contribuente, per non perdere l'agevolazione "prima casa", nei tempi stabiliti (ossia prima della registrazione della traslazione) avrebbe dovuto comunicare l'applicazione del regime e mettere "nero su bianco" il possesso delle condizioni sopra elencate.

Il trasferimento di proprietà dell'abitazione principale per usucapione, quindi, non impedisce il trattamento fiscale *light* ed è anche possibile rimediare a eventuali dimenticanze dopo il pagamento del tributo, ma è indispensabile attenersi alle regole e rispettare i vincoli temporali.

In definitiva, conclude la Corte, l'agevolazione va richiesta e le manifestazioni di volontà espresse " *anche quando il contribuente intenda far valere il proprio diritto all'applicazione dei relativi benefici rendendosi acquirente a titolo originario, come nel caso di usucapione; in tal caso egli dovrà provvedere a rendere le anzidette dichiarazioni prima della registrazione del provvedimento di trasferimento (sentenza o decreto) del giudice, che costituisce l'atto al quale va riconosciuta efficacia traslativa della proprietà del bene*", modalità non rispettate nella vicenda esaminata dalla pronuncia 635.

Di conseguenza, corretto, per la Cassazione, l'avviso di liquidazione dell'imposta di registro

redatto dall'Agenzia delle Entrate.

di

Anna Maria Badiali

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/registro-e-sconto-prima-casa-lusucapione-regole-ordinarie>