

RISOLUZIONE N. 25/E



Direzione Centrale Normativa

Roma, 20 marzo 2012

OGGETTO: Applicabilità dell’agevolazione “prima casa” ai trasferimenti immobiliari derivanti da sentenza dichiarativa di usucapione

Sono pervenute a questa Direzione richieste di chiarimenti in merito all’ambito applicativo della c.d. “agevolazione prima casa” in presenza di trasferimenti immobiliari derivanti da una sentenza dichiarativa di usucapione emessa dall’autorità giudiziaria ordinaria.

A riguardo si precisa che l’articolo 8 della Tariffa parte prima allegata al DPR 131 del 1986 indica gli atti dell’autorità giudiziaria ordinaria e speciale in materia di controversie civili, soggetti all’imposta di registro in termine fisso. La misura dell’imposta varia a seconda della tipologia di provvedimento e con riferimento agli atti recanti trasferimento o costituzione di diritti reali su beni immobili prevede come regime di tassazione l’applicazione delle “stesse imposte stabilite per i corrispondenti atti”. In particolare, la nota II bis al suddetto articolo, introdotta con l’art. 23, co. 2, del D.L. 69 del 1989, ha equiparato la tassazione delle sentenze di usucapione a quella degli atti di trasferimento della proprietà.

Tanto premesso, occorre stabilire se da tale parificazione discenda o meno l’applicabilità delle agevolazioni relative all’acquisto della prima casa di cui all’art.1, nota II bis, della tariffa, parte prima, allegata al DPR 131 del 1986, in sede di registrazione delle sentenze dichiarative dell’acquisto di un immobile per usucapione.

La Corte di Cassazione si è recentemente espressa sul punto affermando che l'evoluzione della normativa relativa alle c.d. agevolazioni "prima casa" ha comportato delle modifiche in termini di "requisiti soggettivi e oggettivi e ai diritti oggetto del trasferimento" guardando con favore anche agli acquisti della casa non conseguenti ad atti traslativi a titolo oneroso. Secondo la Suprema Corte di legittimità, l'equiparazione tra i provvedimenti che accertano l'acquisto per usucapione della proprietà di beni immobili o di diritti reali di godimento sui medesimi e gli atti traslativi a titolo oneroso di cui all'art. 1, nota II bis, della Tariffa allegata al DPR n. 131 del 1986, va inserita nel contesto di tale evoluzione normativa all'insegna del favor legis posto, appunto, alla base della introduzione della nota II bis all'art. 8 della Tariffa, parte prima, del TUR operata dal D.L. n. 69 del 1989 (art. 23, comma 2). Pertanto, la Corte conclude nel senso di ritenere che "i benefici fiscali previsti per l'acquisto a titolo oneroso della "prima casa" si applicano anche alle sentenze dichiarative dell'acquisto per usucapione, ove l'immobile usucapito sia destinato a prima casa di abitazione, in virtù della previsione di cui all'art. 8, nota 2[^] bis, della Tariffa allegata al DPR n. 131 del 1986". Limitando tale applicabilità alla sola imposta di registro e non anche alle imposte ipotecarie e catastali proprio in virtù dell'esistenza di specifiche previsioni normative, come sopra richiamate, all'interno del TUR (cfr. sentenze n. 29371 del 16/12/2008 e 581 del 15/01/2010).

Già in materia di piccola proprietà contadina la scrivente ha ritenuto di recepire il recente orientamento favorevole della Cassazione (sentenza n. 14520 del 16/06/2010) fornendo con la Risoluzione n. 76 del 2011 il superamento della precedente posizione (ris. n. 201 del 2007 e 244 del 2008) e stabilendo che "le agevolazioni fiscali disposte dall'art. 4 della legge n. 346 del 1976 trovano applicazione anche con riferimento alle ipotesi **di acquisto per usucapione speciale** – derivante dal possesso continuato per quindici anni del fondo rustico a norma dell'articolo 1159- bis, comma 1, del c.c. – di piccole proprietà rurali site in territori

montani, finalizzate all'arrotondamento e all'accorpamento di proprietà diretto-coltivatrici".

Pertanto, alla luce dei chiarimenti illustrati, si reputa condivisibile l'interpretazione che vale ad estendere l'applicabilità dei benefici "prima casa", limitatamente all'imposta di registro, anche alle sentenze dichiarative dell'acquisto per usucapione, ove l'immobile usucapito sia destinato a prima casa di abitazione.

L'applicabilità di tale agevolazione resta subordinata alla presenza delle condizioni stabilite dalla norma, fra cui le dichiarazioni contenute nelle lett. a), b) e c) che dovranno essere dedotte dagli interessati nell'atto introduttivo o nel corso del giudizio per la dichiarazione d'intervenuta usucapione (cfr. Cass. n. 14120 del 2010).

Si precisa, comunque, che, nonostante si tratti di un acquisto a titolo originario, con effetto ab origine, cioè sin dall'inizio del possesso ventennale, la verifica della sussistenza dei requisiti richiesti dalla nota II bis dell'art. 1 della Tariffa allegata al DPR n. 131 del 1986 per l'accesso all'agevolazione, andrà effettuata, da parte dell'Amministrazione finanziaria, con riferimento alla data della sentenza con cui viene pronunciato l'acquisto per usucapione dell'immobile da adibire a prima casa e non dalla data da cui si esplicano gli effetti giuridici della medesima.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE CENTRALE