

IMPOSTE SUL REDDITO

In caso di acquisto per usucapione più tempo per la prima casa

di **Leonardo Pietrobon**

L'acquisto per usucapione di un immobile, per il quale si intende fruire dell'agevolazione prima casa, è

equiparato all'acquisto "diretto", in quanto lo stesso articolo 8 della Tariffa Parte Prima, del D.P.R. n.131/86 alla nota II-bis stabilisce che “

i provvedimenti che accertano l'acquisto per usucapione della proprietà di beni immobili o di diritti reali di godimento sui beni medesimi sono soggetti all'imposta secondo le disposizioni dell'articolo 1 della Tariffa”. Da un punto di vista giuridico, si ricorda che per la proprietà (o altri diritti reali) sui beni immobili, l'articolo 1158 del codice civile

richiede il possesso per venti anni e che tale possesso deve essere caratterizzato da specifici requisiti stabiliti nella citata disposizione normativa e seguenti (possesso continuo, non interrotto, non acquisito o non mantenuto in modo violento e pubblico).

Stabilita queste “regola” generale, la questione affrontata dall'Agenzia delle entrate con la [R.M. 90/E/14](#) è la possibilità di accedere alla citata agevolazione nel caso in cui

il contribuente non abbia subito chiesto l'applicazione dell'agevolazione,

omettendo di dichiarare la

sussistenza delle condizioni di cui alle lettere a) b) e c) della nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, nel giudizio per la dichiarazione di intervenuta usucapione.

Il dubbio interpretativo sollevato dall'interpellante è sorto in quanto, con la

[R.M. n.25/E/12](#), l'Agenzia delle entrate, uniformandosi alla giurisprudenza della Suprema Corte, ha chiarito che

l'applicabilità delle agevolazioni in argomento è subordinata alla

presenza delle condizioni che devono essere rese dagli interessati

nell'atto introduttivo o nel corso del giudizio per la dichiarazione di intervenuta usucapione,

soluzione che tuttavia

contrasta con le conclusioni a cui è giunta la stessa Agenzia con la precedente

[R.M. n.370/E/2008](#), riguardante l'aggiudicazione di

un immobile ad un asta, nella quale, invece, viene precisato che

la dichiarazione di possesso di tutti i requisiti può essere

resa anche nelle more del decreto di trasferimento.

In altri termini, l'Agenzia affrontando due specifiche situazioni, ma riguardanti la medesima agevolazione, è arrivata a

due conclusioni diametralmente opposte da un punto di vista temporale, stabilendo:

1. con la R.M. n.370/E/2008, che la richiesta di agevolazione mediante la dichiarazione di sussistenza dei requisiti può essere fatta **anche in un momento successivo** alla richiesta di partecipazione all'asta, purché nelle more del decreto di trasferimento;
2. con la R.M. n.25/E/12, invece, che la richiesta di agevolazione prima casa deve essere resa **nell'atto introduttivo del giudizio** per la dichiarazione di intervenuta usucapione.

Con la R.M. n.90/E/14 l'Agenzia delle entrate ristabilisce un po' di ordine sulla questione, affermando

quanto già espresso con la C.M. n.267/E/97, secondo cui l'agevolazione prima casa può essere conseguita

anche se le dichiarazioni che la legge richiede al contribuente, come presupposto applicativo del beneficio fiscale,

sono rese al di fuori degli atti del procedimento giudiziario, purché siano contenute in una "**dichiarazione autenticata**

nelle firme, da autorità anche diversa da quella che aveva redatto

il provvedimento giudiziario

, da allegare al provvedimento stesso nelle more della sua registrazione".

Le conclusioni a cui è giunta l'Agenzia delle entrate sono in linea con le diverse pronunce emesse dalla Corte di Cassazione nel corso degli anni.

A tal proposito, infatti, la stessa Agenzia ricorda che la Corte di Cassazione con la sentenza 4 ottobre 2006 n. 21379 ha precisato che il termine finale entro il quale il destinatario dell'agevolazione può far valere il suo diritto a chiedere l'applicazione dell'agevolazione prima casa è costituito

dalla registrazione dell'atto davanti all'Amministrazione fiscale.

In tale direzione sono orientate anche le

sentenze 19 aprile 2013 n. 9569 e 3 febbraio 2014 n. 2661, secondo cui le manifestazioni di volontà di fruire delle agevolazioni prima casa "

vanno dunque rese, attenendo ai presupposti dell'agevolazione, anche, quando il contribuente intenda far valere il proprio diritto all'applicazione dei relativi benefici rendendosi acquirente in sede di vendita forzata; in tal caso egli dovrà provvedere a rendere le anzidette dichiarazioni prima della registrazione del decreto di trasferimento del giudice dell'esecuzione, che costituisce l'atto al quale va riconosciuta efficacia traslativa della proprietà del bene".

In conclusione, quindi,

il momento in cui si instaura il giudizio per l'intervenuta usucapione non rappresenta, per il soggetto interessato all'acquisizione dell'immobile, il termine ultimo per la richiesta dell'agevolazione prima casa.