



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II
FACOLTÀ DI GIURISPRUDENZA

INNOVAZIONE E DIRITTO

Acquisto per usucapione e agevolazione “prima casa”

di Massimo Buonauro

ABSTRACT: The object of this article is the analysis of a circular of Agenzia delle Entrate (Italian fiscal Agency - Administration) n. 25 of 2012: in particular, it recognizes the application of the benefit for the purchase of first house non only in case of contract, but also in case of usucapione, a way to purchase original of real rights.

1. Premessa

In tema di trasferimento immobiliare assume un ruolo rilevante il regime fiscale dell'atto di acquisto del diritto reale, in particolare in ordine all'imposta di registro di cui al D.P.R. n. 131 del 1986.

Nel nostro ordinamento è prevista una disciplina particolare e di favore per quanto concerne gli acquisti di abitazioni che rappresentano per gli acquirenti la loro prima abitazione.

Si è a lungo discusso, in dottrina come in giurisprudenza, dell'applicabilità di tale disciplina non solo agli acquisti a titolo derivativo (quindi mediante un contratto), ma anche a titolo originario, in particolare in caso di acquisto per usucapione ed in riferimento alla registrazione delle sentenze dichiarative dell'acquisto di un immobile, appunto, per usucapione.

Sul punto, a seguito anche di precisa giurisprudenza al riguardo, l'Agenzia delle Entrate ha emanato una circolare, la n. 25/E del 20 Marzo 2012, con la quale equipara ai fini della disciplina della agevolazione “prima casa” gli acquisti a titolo originario a quelli a titolo derivativo: in tale circolare, infatti, secondo l'amministrazione fiscale trova applicazione l'art. 1 nota IIbis dell'allegato al D.P.R. 26 Aprile 1986 n. 131 (Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) anche al di acquisto di diritto reale in seguito a usucapione dello stesso.

2. Inquadramento e disciplina agevolazione “prima casa”

Nel nostro ordinamento, al fine di incrementare e favorire l'acquisto di immobili da destinare ad uso abitativo, sono previste una serie di agevolazioni fiscali in ordine all'acquisto di un immobile da destinare ad uso di abitazione principale degli acquirenti e dei loro familiari, così da soddisfare anche le essenziali esigenze abitative del proprio nucleo familiare.

Sulla scorta di tale impostazione, secondo la disciplina legislativa in materia, all'atto di acquisto è prevista una tassazione agevolata consistente nella previsione di una aliquota ridotta (3%¹³⁴ invece del 7% della base imponibile, calcolata applicando il moltiplicatore di riferimento per l'immobile in oggetto alla rendita catastale) per quanto concerne l'imposta di registro.

Sempre in sede di acquisto, è prevista un'imposta fissa (e non percentuale) di € 168,00 per quanto riguarda l'imposta ipotecaria e l'imposta catastale anziché del 2% e dell'1%.

In tema di imposta di registro, la normativa di riferimento è la nota Iibis dell'art. 1 dell'allegato I (Tariffa I) del D.P.R. 131/86.

La norma, ai fini dell'applicazione di tale agevolazione, richiede:

a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano.

La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà¹³⁵, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

¹³⁴ Ai sensi dell'art. 10 del D.lgs 23/2011 la percentuale non è più del 3% ma del 2%.

¹³⁵ In ordine alla comunione non ordinaria, ma alla comunione legale dei beni ai sensi degli artt. 177 ess. Cod. civ. e l'agevolazione “prima casa” si veda la **Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. n. 38/E del 2005 e Cassazione, Ord. 15426/09, nonché Cass. 14237/00, 8463/01.**

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui in oggetto¹³⁶.

Altro requisito, di natura oggettiva, concerne la classificazione dell'immobile acquistato.

In particolare, tale immobile deve possedere al Catasto la destinazione abitativa e non deve essere una casa di lusso pertanto sono esclusi gli uffici accatastati come A/10, a meno che non siano nuovamente accatastati in modo diverso.

Dal punto di vista formale, per ottenere il beneficio in esame al momento dell'atto di acquisto è necessario una dichiarazione dal notaio al momento della stipula dell'atto con la quale la parte manifesti la volontà di fruirne, dichiarando espressamente, pena l'inapplicabilità dei benefici¹³⁷, la sussistenza dei requisiti richiesti dalla norma e quindi: A) la volontà di stabilire nel comune dove ha acquistato la prima casa ed ha spostato la residenza o intende farlo entro 18 mesi dalla data di acquisto; B) di non essere titolare di altro diritto, né esclusivo né in comunione con altri, di diritti reali su altra abitazione ed acquistate già usufruendo del beneficio fiscale prima casa.

Solo al ricorrere di tali requisiti l'acquirente di un diritto reale immobiliare può beneficiare delle sopramenzionate agevolazioni.

Tale beneficio è volto ad agevolare la reale condizione di "prima abitazione" tutelata non solo se sussistente al momento dell'acquisto, ma anche solo se mantenuta per un certo periodo: è previsto, infatti che, in caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte.

¹³⁶ Ovvero di cui all'art. 1 della **L. 22 aprile 1982, n. 168**, all'art. 2 del **D.L. 7 febbraio 1985, n. 12**, convertito, con modificazioni, dalla **L. 5 aprile 1985, n. 118**, all'art. 3, comma 2, della **L. 31 dicembre 1991, n. 415**, all'art. 5, commi 2 e 3, dei **decreti-legge 21 gennaio 1992, n. 14**, **20 marzo 1992, n. 237**, e **20 maggio 1992, n. 293**, all'art. 2, commi 2 e 3, del **D.L. 24 luglio 1992, n. 348**, all'art. 1, commi 2 e 3, del **D.L. 24 settembre 1992, n. 388**, all'art. 1, commi 2 e 3, del **D.L. 24 novembre 1992, n. 455**, all'art. 1, comma 2, del **D.L. 23 gennaio 1993, n. 16**, convertito, con modificazioni, dalla **L. 24 marzo 1993, n. 75** e all'art. 16 del **D.L. 22 maggio 1993, n. 155**, convertito, con modificazioni, dalla **L. 19 luglio 1993, n. 243**.

¹³⁷ Cfr **Cassazione civile sez. trib.**, 11 giugno 2010 n. 14120.

3. Acquisto a titolo originario (usucapione) e a titolo derivativo e relativo regime fiscale

L'acquisto di un diritto reale può avvenire, secondo i modi di acquisto previsti dal nostro ordinamento, o a titolo derivativo o a titolo originario.

Il codice civile, infatti, all'art. 922 statuisce che la proprietà si acquista per occupazione, invenzione, accessione, specificazione, unione e commistione, usucapione (che costituiscono acquisti a titolo originario) e per effetto di contratti, per successione *mortis causa* (che rappresentano acquisti a titolo derivativo), nonché negli altri modi stabiliti dalla legge (quali ad es. espropriazione, acquisto all'asta giudiziaria, etc...).

La principale differenza tra i due tipi di acquisti riguarda essenzialmente il collegamento con le vicende del precedente titolare del diritto acquistato.

Nel caso di acquisto a titolo derivativo, infatti, tale acquisto si presenta intrinsecamente ed inderogabilmente collegato all'esistenza del diritto acquistato in capo al precedente titolare ovvero a colui che trasferisce il diritto; nel caso di acquisto a titolo originario, invece, è totalmente indipendente dal diritto del precedente titolare, al quale non si collega per nessuno effetto¹³⁸.

Tali caratteristiche si concretizzano nei diversi effetti che producono le vicende del diritto del precedente titolare sul diritto dell'acquirente.

Nel caso di acquisto originario, infatti, le vicende del precedente titolare sono ininfluenti, di tal che da un lato la proprietà si acquista libera da pesi e diritti di terzi, anche se questi insistevano sul diritto del precedente titolare, e dall'altro non rileva l'esistenza del diritto o l'invalidità dell'acquisto del titolare anteriore.

In ordine agli acquisti a titolo derivativo, invece, il collegamento con il diritto del precedente titolare è inscindibile, acquistandosi, in effetti, lo stesso diritto trasferito, con le sue limitazioni e nella sua ampiezza: l'acquisto a titolo derivativo, infatti, è sorretto da due principi cardini, ovvero da un lato *resoluto iure dantis resolvitur et ius accipientis*, secondo il quale se viene meno il diritto trasferito nel patrimonio dell'alienante si risolverà anche il diritto acquistato dall'avente causa, e dall'altro *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*, per cui si acquista lo stesso diritto del dante causa non potendo lo stesso trasferire più di quanto è in suo godimento.

¹³⁸ Cfr **Gazzoni F.**, *Manuale di Diritto Privato*, Edizioni Scientifiche italiane, Ult. Ed..

Come sopra rilevato, da un punto di vista fiscale l'acquisto mediante contratto è sorretto da una disciplina di favore laddove si abbia ad oggetto la prima casa di abitazione per l'acquirente.

Si è dibattuto, sia nella dottrina che in giurisprudenza, in merito all'applicabilità di tale disciplina (in particolare dell'art. 1 nota IIbis del D.P.R. 131/86) non solo agli acquisti a titolo derivativo (quindi mediante un contratto), ma anche a titolo originario, in particolare in caso di acquisto a titolo originario.

La questione riguarda principalmente l'imposta in sede di registrazione delle sentenze dichiarative dell'acquisto di un immobile a titolo originario

A tal proposito va evidenziato l'articolo 8 della Tariffa parte prima allegata al D.P.R. n. 131 del 1986 il quale indica tra gli atti soggetti all'imposta di registro in termine fisso gli atti dell'autorità giudiziaria ordinaria e speciale in materia di controversie civili: in particolare, con riferimento agli atti recanti trasferimento o costituzione di diritti reali su beni immobili la norma 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.

Tutto ciò considerato, il dibattito ha avuto ad oggetto se da tale parificazione discenda o meno discenda 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, in particolare per usucapione.

La fattispecie più rilevante tra gli acquisti a titolo originario, infatti, è costituita senz'altro dall'usucapione, come dimostra anche la giurisprudenza in materia che si occupato prevalentemente di tale fattispecie.

Una delle sentenze principali al riguardo è rappresentata dalla sentenza 581 del 15/01/2010.

In tale sentenza la Suprema Corte¹³⁹ sancisce 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 dall'art. 8, nota II bis, della Tariffa allegata al d.P.R. n. 131/86.

La sentenza, tuttavia, precisa che in quest'ultimo caso, però, i suddetti benefici sono limitati all'imposta di registro ed all'in.v.im., mentre ne restano escluse le imposte ipotecarie e

¹³⁹ Richiamando anche altri precedenti giurisprudenziali in materia, quali **Cass. n. 29371/08**, e **Cass. n. 5447/08**).

catastali, in quanto il citato art. 8, nota II bis, non fa menzione di queste ultime e non è suscettibile di interpretazione estensiva.

(cfr. sentenze n. 29371 del 16/12/2008).

Tra le varie sentenze della giurisprudenza va evidenziata, inoltre, la Cassazione civile sez. trib., 11 giugno 2010 n. 14120, già richiamata in nota 4, secondo la quale il godimento dei benefici fiscali concernenti l'imposta di registro per l'acquisto della prima casa è subordinato alla condizione che il contribuente nell'atto di acquisto dell'immobile manifesti la volontà di fruirne, dichiarando espressamente, pena l'inapplicabilità dei benefici stessi: a) di volere stabilirsi nel Comune dove si trova l'immobile; b) di non godere di altri diritti reali su immobili siti nello stesso Comune; c) di non avere già fruito dei medesimi benefici, secondo quanto prescritto dalla nota II bis della tariffa allegata al d.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (nel testo vigente a seguito del d.l. 22 maggio 1993 n. 155, conv. in l. 19 luglio 1993 n. 243).

Pertanto, nel caso di acquisto di immobile in forza di sentenza dichiarativa dell'usucapione, laddove non sono rinvenibile, ad es. nell'atto introduttivo o nel corso del giudizio per la dichiarazione d'intervenuta usucapione, le suddette dichiarazioni, l'aliquota agevolata dell'imposta di registro non è applicabile venendo a mancare le condizioni richieste dall'art. 8, nota II bis, e dall'art. 1, nota II bis, della tariffa (parte prima) allegata al d.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, nel testo modificato dal d.l. 22 maggio 1993 n. 155, conv. dalla l. 19 luglio 1993 n. 243.

Va evidenziato in ogni caso che, pur rientrando l'usucapione tra gli acquisti a titolo originario, con effetto ab origine, ovvero a far data dall'inizio del possesso ventennale, il momento al quale l'Amministrazione finanziaria deve far riferimento per verificare la 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, sarà non quello in cui si esplicano gli effetti giuridici della sentenza, ma quello della sentenza con cui viene pronunciato l'acquisto per usucapione dell'immobile da adibire a prima casa.

Conclusioni:

Alla luce delle osservazioni svolte, in considerazione della Circolare dell'Agenzia delle Entrate in esame, nonché della giurisprudenza esaminata che rappresenta l'antecedente e il background giuridico della detta circolare, va ribadita, dunque, l'applicabilità delle agevolazioni relative all'acquisto della prima casa di cui all'art.1, nota II bis, della tariffa,

parte prima, allegata al D.P.R. 131 del 1986, in sede di registrazione delle sentenze dichiarative dell'acquisto di un immobile per usucapione.

Tale considerazione è ancor più condivisibile se si focalizza l'esame della questione sulla ratio del regime dell'agevolazione fiscale per l'acquisto della prima casa: dal momento che essa è ravvisabile, come sopra evidenziato, nella tutela che l'ordinamento intende fornire agli acquirenti di abitazioni da destinare ad uso di abitazione principale al fine, da un lato, di incrementare e favorire l'acquisto di immobili da destinare ad uso abitativo, e dall'altro di soddisfare le essenziali esigenze abitative del proprio nucleo familiare, non può non rilevarsi come le medesime esigenze ricorrano non solo in caso di acquisto a titolo di derivativo ma anche in caso di acquisto a titolo originario, come in particolare l'usucapione.

Infine, va rilevato come, sia la Circolare dell'Agenzia delle Entrate sia la giurisprudenza esaminate, abbiano limitato tale applicabilità alla sola imposta di registro e non anche alle imposte ipotecarie e catastali proprio in virtù dell'esistenza di specifiche previsioni normative nel TUIR: restano escluse dalla agevolazione in esame, dunque, le imposte ipotecarie e catastali, in quanto il citato art. 8, nota II bis, della Tariffa allegata al d.P.R. n. 131/86, non fa menzione di queste ultime e non è suscettibile di interpretazione estensiva.