

RISOLUZIONE N. 90 /E



Roma, 17 ottobre 2014

OGGETTO: Interpello – Acquisto per usucapione di beni immobili – Applicabilità delle agevolazioni prima casa.

Con l'interpello in esame, concernente l'interpretazione del DPR n. 131 del 1986, è stato esposto il seguente:

Quesito

Con sentenza n. .../14, il Tribunale di ... ha dichiarato, in accoglimento di una domanda formulata ai sensi dell'articolo 1158 del codice civile, l'avvenuta usucapione di alcuni beni immobili in favore di TIZIO, CAIA, SEMPRONIA.

In relazione all'acquisto effettuato, questi ultimi intenderebbero beneficiare delle agevolazioni 'prima casa'.

Tenuto conto, tuttavia, che nella sentenza e negli atti del procedimento non sono state rese le dichiarazioni necessarie per fruire di dette agevolazioni, si chiede di conoscere se il diritto di fruire delle agevolazioni 'prima casa' resti confermato e, in caso di risposta affermativa, con quali modalità debbano essere rese dagli interessati le predette dichiarazioni.

Il dubbio interpretativo sorge in quanto con la risoluzione 20 marzo 2012, n. 25, l'Agenzia delle Entrate, uniformandosi alla giurisprudenza della Suprema Corte, ha chiarito che l'applicabilità delle agevolazioni in argomento resta subordinata alla presenza delle condizioni che dovranno essere dedotte dagli interessati nell'atto introduttivo o nel corso del giudizio per la dichiarazione di intervenuta usucapione.

Soluzione interpretativa prospettata dall'istante

Gli istanti ritengono che sia possibile beneficiare delle agevolazioni 'prima casa', anche nel caso in cui le dichiarazioni non siano state rese nel corso del procedimento.

In tale ipotesi, il contribuente potrà presentare un atto integrativo contenente una dichiarazione del possesso dei requisiti previsti dalle lettere a), b) e c) della nota II - bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al Testo Unico dell'imposta di registro, approvato con DPR 26 aprile 1986, n. 131 (TUR).

L'interpellante rileva, infatti, che, con risoluzione 3 ottobre 2008, n. 370, è stato precisato, con riferimento al caso in cui la dichiarazione del possesso dei requisiti per poter beneficiare delle agevolazioni 'prima casa' non era stata effettuata nella domanda di partecipazione ad un'asta immobiliare, che detta dichiarazione poteva essere resa anche nelle more della registrazione del decreto di trasferimento.

Negare tale possibilità, invece, nel caso di specie, riguardante una sentenza dichiarativa di usucapione, comporterebbe di fatto una discriminazione nei confronti dei soggetti che non hanno potuto rendere dette dichiarazioni nel corso del procedimento.

Parere dell'Agenzia delle Entrate

L'articolo 8 della Tariffa, Parte prima, allegata al Testo Unico dell'imposta di registro, approvato con DPR 26 aprile 1986, n. 131 (TUR), alla nota II - bis prevede 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”*.

Di fatto, tale norma equipara la tassazione delle sentenze che accertano l'acquisto degli immobili per usucapione a quella degli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di immobili, che sono assoggettati ad imposta di registro in misura proporzionale.

Con risoluzione 20 marzo 2012, n. 25, questa Agenzia, nell'esaminare un caso di acquisto di immobile per usucapione, ha precisato, in considerazione dell'interpretazione resa dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 14120 del 2010, che l'applicabilità delle agevolazioni 'prima casa' è subordinata alla presenza delle condizioni previste dalle lettere a) b) e c) della nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, che dovranno essere dedotte dagli interessati nell'atto introduttivo o nel corso del giudizio promosso per la dichiarazione di intervenuta usucapione.

A parere della scrivente, tuttavia, i chiarimenti forniti con la richiamata risoluzione devono essere coordinati con i principi già affermati da questa amministrazione con riferimento alle ipotesi di agevolazioni 'prima casa' richieste in relazione a trasferimenti immobiliari disposti con atti giudiziari.

Come rilevato dal contribuente istante, infatti, con risoluzione 3 ottobre 2008, n. 370, questa Agenzia ha affermato che nel caso in cui il contribuente non abbia richiesto le agevolazioni fiscali 'prima casa' nella domanda di partecipazione ad un'asta immobiliare, le dichiarazioni riguardanti il possesso dei predetti requisiti possono essere rese nelle more della registrazione del decreto di trasferimento.

Con sentenza 4 ottobre 2006, n. 21379, la Corte di Cassazione ha, infatti, 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.

Tale principio trova conferma in diverse altre pronunce della giurisprudenza di legittimità.

Ad esempio, con la sentenza 19 aprile 2013, n. 9569, la Corte di Cassazione ha precisato che 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”*.

Più di recente, la Corte di Cassazione ha avuto modo di confermare detto principio anche con riferimento alla richiesta delle agevolazioni 'prima casa' per un trasferimento di immobile effettuato con sentenza emessa ex articolo 2932 del c.c. (esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto) avente natura costitutiva (si veda la sentenza della Corte di Cassazione 3 febbraio 2014, n. 2261).

Anche con riferimento a tale ipotesi, la Corte di Cassazione ha chiarito che *“Le prescritte manifestazioni di volontà ...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 domanda ex art. 2932 c.c.; in tal caso le anzidette dichiarazioni dovranno essere rese prima della registrazione della sentenza sostitutiva del contratto non concluso....”*.

A completamento di quanto detto, si evidenzia che proprio con riferimento alle agevolazioni 'prima casa' (come disciplinate dall'articolo 16 del DL 20 maggio 1993, n. 155, convertito nella legge 19 luglio 1993, n. 243) relative ad immobile acquisito per usucapione, l'amministrazione finanziaria con la circolare 16 ottobre 1997, n. 267, aveva avuto modo di affermare che "la richiesta di agevolazione doveva essere contenuta, a pena di decadenza, nello stesso atto ovvero nel caso in cui tale dichiarazione era stata omessa veniva consentito al contribuente di conseguire il trattamento agevolato sulla prima casa, mediante integrazione dell'atto giudiziario, con dichiarazione autenticata nelle firme, da autorità anche diversa da quella che aveva redatto il provvedimento giudiziario, stilata ed allegata al provvedimento stesso nelle more della sua registrazione".

Coerentemente con i principi già affermati da questa amministrazione e con le interpretazioni rese dalla giurisprudenza di legittimità si ritiene, quindi, con riferimento al quesito proposto con la presente istanza di interpello, che nel caso in cui le dichiarazioni necessarie per fruire delle agevolazioni 'prima casa' non siano state rese nella sentenza e negli atti del procedimento, i contribuenti interessati potranno, comunque, beneficiare delle predette agevolazioni mediante integrazione dell'atto giudiziario, con 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 (cfr. circolare 12 agosto 2005, n. 38).

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

IL DIRETTORE CENTRALE