

Roma, 2 agosto 2007

OGGETTO: *Istanza d'interpello – imposta di registro ipotecaria e catastale - articolo 9 , secondo comma, d.P.R. n. 601/73 – applicabilità agevolazioni alle sentenze dichiarative dell' usucapione dei fondi rustici.*

Con istanza di interpello, concernente il trattamento fiscale, ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, applicabile alle sentenze dichiarative dell'usucapione dei fondi rustici, la Sig.ra GAMMA ha esposto il seguente

QUESITO

L'interpellante fa presente di attendere alla coltivazione di alcuni appezzamenti di terreno siti nel comune di, di proprietà di un'altra persona “(ultraottantenne già emigrato in Germania e disinteressato della sua proprietà)”; in tal proposito intende intraprendere un giudizio avente ad oggetto la declaratoria di usucapione dei suddetti terreni, che sono siti in zona montana.

Pertanto chiede di conoscere quale sia il trattamento fiscale da applicare ai provvedimenti giudiziali di trasferimento di immobili situati in comuni montani, “a seguito di declaratoria di usucapione”.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante ritiene che con la disposizione dell'articolo 9, comma 2, del d.P.R. n. 601/73, “...il trattamento di favore veniva previsto nel caso di trasferimento a qualsiasi titolo, ovvero sia a titolo derivativo che originario”.

Precisa in proposito che *“...il modo di acquisto a titolo originario indica una fattispecie in cui l’acquisto da parte del nuovo titolare sarebbe l’antecedente logico costituirebbe la causa della perdita del diritto dell’interessato”*.

Osserva inoltre che *“l’art. 1159-bis, comma 1, c.c. stabilisce che la proprietà dei fondi rustici con annessi fabbricati situati in aree montane si usucapisce a seguito di un possesso continuato di quindici anni”*, e che, ai sensi dell’articolo 3 della legge 10 maggio 1976, n. 346, qualora ricorrano le condizioni di cui al citato articolo 1159-bis, possa essere richiesto il riconoscimento del diritto di proprietà con ricorso al pretore.

In tal proposito, ritiene che il provvedimento emesso dal giudice adito debba essere *“tassato in misura fissa e ciò in ragione di quanto stabilito dall’art. 4 che applica ai trasferimenti che abbiano realizzato accorpamento di proprietà diretto coltivatrici le agevolazioni di cui all’art. 9 comma 2 d.p.r. 601/73 ovvero a tassazione fissa. Invero, in forza della normativa di cui al d.p.r. 601/73 e alla l. 346/76, i provvedimenti giudiziali di trasferimento di immobili situati in comuni montani (a seguito di accertamento giudiziale di usucapione) devono essere tassati in misura fissa.”* .

Inoltre, con successiva nota integrativa fa presente che: *“nella circolare n. 267 del 16/10/1997 viene chiarito che le agevolazioni fiscali previste dalla legge 6 agosto 1954, n. 604, non possono essere applicate in caso di acquisto per usucapione visto che l’articolo 1 della citata legge, nel prevedere la casistica cui torna applicabile il regime fiscale agevolato, fa espresso riferimento a n. 6 fattispecie negoziali inter vivos.*

Tale circolare non considera la legge n. 346 che riguarda l’usucapione e il D.p.r. 601/73 che riguarda qualsiasi acquisto purchè il terreno si trovi in zona montana.

Nel D.P.R. 601 non c’è piu’ l’elencazione tassativa di cui alla legge – ma al contrario viene precisato che le agevolazioni vengono riconosciute in caso di

acquisto per usucapione. Per tale motivo la circolare si astiene dal considerare i terreni siti in zone montane – non potendo una circolare modificare una legge dello Stato...”.

RISPOSTA DELL’AGENZIA DELLE ENTRATE

Si riporta preliminarmente il quadro delle norme rilevanti ai fini del corretto inquadramento della fattispecie rappresentata:

- articolo 8 della tariffa allegata al testo unico delle disposizioni concernente l'imposta di registro, approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, nota II bis secondo cui *“I provvedimenti che accertano l'acquisto per usucapione della proprietà di beni immobili o di diritti reali di godimento sui beni medesimi sono soggette all'imposta secondo le disposizioni dell'art. 1 della tariffa”*;
- l'articolo 1159 - *bis* del codice civile che prevede due ipotesi di usucapione speciale per la piccola proprietà rurale: 1. in virtù del possesso continuato di quindici anni di fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni classificati montani dalla legge (comma 1); 2. in virtù del decorso di cinque anni dalla data di trascrizione del titolo di acquisto in buona fede che sia, in astratto, idoneo a trasferire la proprietà di un fondo rustico con annessi fabbricati, situati in comuni classificati montani dalla legge, da chi non è proprietario (comma 2).
- articolo 4 della legge 10 maggio 1976, n. 346 ai sensi del quale: *“Ai trasferimenti immobiliari, regolarizzati a norma degli articoli precedenti, che abbiano realizzato arrotondamento o accorpamento di proprietà dirette coltivatrici, singole o associate, sono applicabili le agevolazioni previste dall'articolo 9, secondo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973 n. 601”*;
- articolo 9, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601 il quale prevede che *“Nei territori montani di cui al precedente comma i trasferimenti di proprietà a qualsiasi titolo di fondi rustici, fatti a scopo di arrotondamento o di accorpamento di proprietà diretto-coltivatrici, singole o*

associate, sono soggetti alle imposte di registro e ipotecaria nella misura fissa e sono esenti dalle imposte catastali”.

In sintesi, l'articolo 4 della legge n. 346 del 1976, sopra citato, stabilisce un particolare regime di favore - costituito dall'applicazione delle imposte di registro e ipotecaria nella misura fissa e nell'esenzione dall'imposta catastale, di cui all'articolo 9, comma 2 - per “trasferimenti immobiliari” che abbiano realizzato arrotondamento e accorpamento di proprietà diretto coltivatrici, regolarizzati con la particolare procedura prevista per l'usucapione speciale dalla legge n. 346 del 1976.

Il tenore letterale di tale articolo (*trasferimenti immobiliari regolarizzati a norma...*) porta a ritenere che l'agevolazione fiscale sia riferita esclusivamente a tali trasferimenti, vale a dire quelli individuati dal comma 2 dell'articolo 1159 bis c.c. e non anche agli acquisti a titolo originario di cui al comma 1 dello stesso articolo.

L'istanza di interpello riguarda l'ipotesi di “un giudizio avente ad oggetto la declaratoria di usucapione ...” di terreni coltivati da oltre un ventennio, dalla istante, regolarmente iscritta in qualità di coltivatrice diretta negli elenchi dell'INPS. Nel silenzio del contribuente sembra potersi escludere che ricorra l'ipotesi di cui al comma 2 dell'articolo 1159 bis c.c.. Pertanto, nel caso specifico, trova applicazione la regola generale di cui alla Nota II bis della Tariffa allegata al testo unico dell'imposta di registro, secondo la quale ai provvedimenti che accertano l'acquisto per usucapione della proprietà di beni immobili o di diritti reali di godimento sui beni medesimi si applica l'imposta di registro secondo le disposizioni previste dall'articolo 1 della Tariffa, e analogamente, le imposte ipotecarie e catastali in misura proporzionale, ai sensi del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347. La presente viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4 del decreto ministeriale 26 aprile 2001, n. 209.