



Direzione Centrale Normativa e  
Contenzioso

*Roma, 25 febbraio 2009*

**OGGETTO: Consulenza giuridica - Dichiarazione di successione - Bene immobile acquistato per usucapione ricompreso nell'asse ereditario in assenza della sentenza dichiarativa di accertamento**

Con l'istanza di consulenza specificata in oggetto, concernente la presentazione della dichiarazione di successione e l'indicazione, in essa, di beni acquisiti per usucapione, in assenza di una sentenza dichiarativa è stato esposto il seguente

*Quesito*

Viene chiesto di conoscere se possa ritenersi corretto che in dichiarazione di successione venga indicato, come facente parte dell'asse ereditario del *de-cuius*, un immobile allo stesso pervenuto per usucapione, pur in assenza della sentenza di accertamento della stessa.

*Soluzione interpretativa prospettata dall'istante*

In mancanza di una sentenza di usucapione, non si ritiene corretto enunciare in dichiarazione di successione il diritto di proprietà in capo al *de-cuius* per avvenuta usucapione, al fine di farne valere i diritti successori. Ciò in quanto la sentenza dichiarativa dell'avvenuta usucapione costituisce atto

necessario ai fini dell'opponibilità ai terzi del diritto di proprietà acquisito per effetto dell'usucapione stessa.

#### *Parere della Direzione*

L'usucapione costituisce un modo di acquisto della proprietà a titolo originario e si perfeziona con il decorso di un periodo di tempo predeterminato dalla legge, durante il quale il bene da usucapire deve essere posseduto ininterrottamente.

L'acquisto del diritto per usucapione avviene per legge, nel momento in cui matura il termine previsto dalle norme del codice civile (articoli 1158 e seguenti). Rappresenta oramai un orientamento pacifico in giurisprudenza il principio in base al quale l'accertamento per via giudiziale dell'intervenuta usucapione da luogo ad una sentenza accertativa, avente natura dichiarativa e non costitutiva (v. Cassazione del 19 marzo 2008, n. 12609 e Cassazione del 5 febbraio 2007, n. 2485).

A tal fine la trascrizione, in base all'articolo 2651 del codice civile, della sentenza da cui risulta acquistato per usucapione la proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi ha natura di pubblicità-notizia, in quanto assolve allo scopo di garantire completezza ai pubblici registri.

Ciò posto, si ritiene che alla fattispecie in esame, riguardante la legittimità dell'indicazione in dichiarazione di successione di un immobile acquistato per usucapione, pur in assenza della sentenza accertativa di tale acquisto, si applichi l'articolo 9, comma 1, del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, approvato con D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 (di seguito TUS), per il quale "*L'attivo ereditario è costituito da tutti i beni e diritti che formano oggetto della successione, ad esclusione di quelli non soggetti all'imposta a norma degli articoli 2, 3, 12 e 13*". Ne consegue, che qualora nell'asse ereditario sia presente un bene immobile acquisito per usucapione dal *de-cuius* e manchi una sentenza accertativa di tale diritto, gli eredi o i legatari

sono tenuti a inserire nella dichiarazione di successione i dati identificativi di detto bene, specificando che l'acquisto è avvenuto per usucapione.

Gli uffici locali competenti, che ricevano una dichiarazione di successione nella quale siano stati inseriti i dati identificativi di immobili, che l'erede o il legatario assume essere stati usucapiti dal *de- cuius*, devono procedere a liquidare l'imposta limitandosi all'esame della dichiarazione, come previsto dall'articolo 33, comma 1, del TUS, senza che sia necessario effettuare ulteriori accertamenti circa la titolarità dei beni indicati come facenti parte del patrimonio ereditario.

Gli uffici, inoltre, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del Testo Unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale, approvato con DLGS 31 ottobre 1990, n. 347 (di seguito TUIC), devono redigere il certificato di successione in conformità alle risultanze della dichiarazione di successione, inserendovi anche gli immobili che gli eredi hanno dichiarato essere stati usucapiti dal *de- cuius*, e richiedere la trascrizione del predetto certificato.

Si ricorda che la trascrizione del certificato, in base a quanto stabilito dal comma 2 del predetto articolo 5 del TUIC, “... è prevista limitatamente agli effetti fiscali stabiliti dal presente testo unico e non costituisce trascrizione degli acquisti a causa di morte degli immobili e dei diritti reali immobiliari compresi nella successione”.

Seppure ad altri fini, la Suprema Corte ha precisato che “*L’opinione secondo la quale la trascrizione della denuncia di successione sarebbe di per sé sufficiente ai fini dell’opponibilità a terzi del legato ex lege, è priva di giuridico fondamento....perché una tale trascrizione non rientra tra quelle espressamente previste dalla legge sostanziale, all’articolo 2643 c.c. e ss., considerato peraltro che la denuncia di successione è atto avente rilevanza esclusivamente fiscale...*” (v. Corte di Cassazione Sez. V del 2 agosto 2007, n. 31435).

Quest’ultima pronuncia appare coerente con il principio affermato in altra occasione dalla stessa Corte di Cassazione (sentenza del 12 giugno 1987, n.

5135) secondo cui “...*la circostanza che gli eredi del terzo abbiano trascritto a proprio favore la denuncia di successione (...) ed ottenuto le volture catastali a proprio nome, non costituendo tali operazioni (trascrizioni, voltura) fatti idonei a determinare il trasferimento della proprietà*” non rappresenta titolo idoneo per il trasferimento del diritto di proprietà sul bene oggetto della dichiarazione di successione.

Il medesimo principio, peraltro, è stato ribadito dall’Amministrazione Finanziaria con circolare del 11 luglio 1991, n. 37 - parte 2, nella quale viene espressamente evidenziato che la trascrizione della dichiarazione di successione non costituisce titolo pubblicitario degli acquisti a causa di morte né elemento di continuità delle trascrizioni.

\*\*\*

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