

Prot. n.195/C/2012

A TUTTI I SIGG.SOCI

LORO SEDI

Ragusa, 13 Aprile 2012

Oggetto: **Agevolazioni prima casa anche per l'usucapione -**

La risoluzione n. 25 dell'Agenzia delle Entrate riconosce l'applicazione dell'agevolazione sull'imposta di registro nel caso di acquisto a titolo originario per usucapione

Informiamo le imprese associate che in base a quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella risoluzione 20 marzo 2012 n. 25 (conformandosi ad un recente orientamento della giurisprudenza), le agevolazioni "prima casa" trovano applicazione anche nel caso di acquisto per usucapione di una casa di abitazione non di lusso, in presenza dei requisiti agevolativi richiesti dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86.

A norma dell'art. 1158 c.c. "la proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per venti anni".

In ogni caso l'Agenzia precisa che l'agevolazione "prima casa" trova applicazione limitatamente all'imposta di registro (che risulta dovuta nella misura del 3% anziché del 7%) e non per le imposte ipotecaria e catastale, che devono essere corrisposte nella misura ordinaria del 2% e dell'1% e che devono sussistere tutte le condizioni agevolative indicate dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86.

In particolare, in relazione ai requisiti agevolativi, la risoluzione chiarisce che, sebbene l'acquisto per usucapione avvenga a titolo originario (con la conseguenza che i suoi effetti retroagiscono fin dall'inizio del possesso ventennale dell'immobile), la presenza dei requisiti agevolativi deve essere valutata con riferimento alla data della sentenza con cui viene pronunciato l'acquisto per usucapione e non dalla data da cui si esplicano gli effetti giuridici di essa.

Infine, si ricorda che, per l'accesso all'agevolazione, la norma agevolativa richiede che l'acquirente fornisca alcune dichiarazioni concernenti la presenza delle condizioni agevolative o la volontà di soddisfarle: la risoluzione 25/2012 chiarisce che, nel caso di acquisto per usucapione, tali dichiarazioni debbono essere rese nell'atto introduttivo o nel corso del giudizio per la dichiarazione dell'avvenuta usucapione.

Come di consueto gli Uffici dell'Associazione restano a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Distinti saluti.


ANCE - RAGUSA
Associazione Costruttori Edili della Provincia di Ragusa
IL VICE PRESIDENTE
(Dott. Ing. Giovanni Ravalli)