



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Se nell'eredità c'è un immobile acquistato per usucapione

Autore: Maria Monteleone | 29/12/2017



Immobile acquistato per usucapione dal defunto: gli eredi devono dichiararlo anche se non c'è una sentenza che ha accertato l'usucapione?

Se il *de cuius* ha acquistato un immobile per **usucapione**, cioè per possesso

pacifico e ininterrotto per almeno vent'anni, gli eredi devono inserire tale bene nella **dichiarazione di successione**. L'obbligo di dichiarazione sussiste anche qualora l'usucapione non sia stata dichiarata con **sentenza dal giudice** ma esista solo "di fatto".

La sentenza del giudice è infatti solo accertativa e dichiarativa e non costitutiva del diritto di proprietà: l'acquisto avviene **al verificarsi dei presupposti** dell'usucapione, presupposti che il giudice è chiamato ad accertare su istanza dell'interessato.

Come funziona l'usucapione

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:

- **20 anni** per gli immobili il cui possesso sia stato acquistato in malafede, cioè sapendo che si tratta di una proprietà di un'altra persona. Il termine comincia a decorrere da quando si è acquistato il possesso del bene;
- **20 anni** per gli altri diritti di godimento sopra un immobile (usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.);
- **20 anni** di possesso continuato per i beni mobili;
- **10 anni** se si è acquistato in buona fede, e in base a un atto pubblico registrato, da un soggetto che, tuttavia, non era il vero proprietario del bene;
- **10 anni** di possesso continuato per i beni mobili, relativamente alla proprietà o altri diritti reali acquisiti in buona fede da chi non ne è il proprietario, in presenza o meno di un atto di proprietà.
- **10 anni** di possesso continuato per i beni mobili iscritti nei pubblici registri (v. automobili, imbarcazioni, ecc.);
- **3 anni** dalla trascrizione per i beni mobili iscritti nei pubblici registri acquistati in buona fede da chi non ne è proprietario.

Sentenza usucapione

Secondo la giurisprudenza, l'accertamento per via giudiziale dell'intervenuta usucapione dà luogo ad una **sentenza accertativa**, avente natura dichiarativa e non costitutiva.

A tal fine la **trascrizione 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.

Usucapione nella dichiarazione di successione

Secondo l'**Agenzia delle Entrate [1]**, nella dichiarazione di successione deve essere inserito anche l'immobile acquistato per usucapione, pur **in assenza della sentenza** accertativa di tale acquisto.

Difatti, l'**attivo ereditario** è costituito da **tutti i beni e diritti** che formano oggetto della successione. 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 di successione**, limitandosi all'esame della dichiarazione, senza che sia necessario effettuare ulteriori **accertamenti** circa la titolarità dei beni indicati come facenti parte del patrimonio ereditario.

Gli uffici, inoltre, 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** è prevista limitatamente agli effetti fiscali e non costituisce trascrizione degli acquisti a causa di morte degli immobili e dei diritti reali immobiliari compresi nella successione.

Note

[1] Agenzia delle Entrate, risoluzione n. 52/E del 2009.