

Ai fini dell'imposta di registro, che si ricollega all'acquisto da parte del nuovo proprietario, **l'usucapione produce i propri effetti soltanto dal momento in cui il bene è stato acquistato dal nuovo proprietario in cui favore opera l'usucapione** (ovvero dal momento in cui quest'ultima si è perfezionata).

**La cessione
senza previo
riconoscimento
giudiziale**

Una questione importante – esaminata dalla **Corte di Cassazione nella sentenza della sez. II civile, n. 2485, depositata il 5.2.2007** - riguarda, in materia di usucapione, il **trasferimento della proprietà rogitato dal notaio in assenza del previo accertamento giudiziale di riconoscimento dell'acquisto della proprietà per effetto del possesso ultraventennale**.

Nel relativo contenzioso era stata affermata dalla parte avente causa la mendacità della dichiarazione resa dal venditore di avere la piena proprietà e disponibilità dei beni compravenduti per possesso ultraventennale, oltre alla mancanza di diligenza del professionista (notaio), per aver espletato il proprio incarico violando gli obblighi imposti dalle norme disciplinanti la professione notarile (artt. 26 e 76, L. 16.2.1973, n. 89¹).

La Suprema Corte, pronunciandosi sull'argomento sulla linea della propria giurisprudenza pregressa², ha concordato con la difesa del notaio ricorrente per cassazione, che aveva affermato **la piena validità della cessione posta in essere da un proprietario che aveva acquisito il bene per usucapione, anche in assenza di un accertamento giudiziale**. A tale proposito, è stato osservato dalla Corte che, diversamente argomentando, « ... si verificherebbe la strana situazione per cui chi ha usucapito sarebbe proprietario, ma non potrebbe disporre validamente del bene fino a quando il suo acquisto non fosse accertato giudizialmente. Come ciò sia compatibile con il normale contenuto del diritto di proprietà non viene chiarito».

**Il trattamento
tributario
dell'usucapione**

Con riguardo alla situazione dei **cedenti persone fisiche che operano al di fuori del regime di impresa**, il **regime impositivo delle plusvalenze immobiliari si colloca nell'ambito dei redditi diversi, ex art. 67, D.P.R. 22.12.1986, n. 917**.

In relazione a tale problematica, può essere richiamata la **risoluzione dell'Agenzia delle Entrate 31.3.2003, n. 78/E**, ove viene esaminata la seguente questione: il signor XZ, con altri due soggetti (XJ e XW) aveva ottenuto dal tribunale una sentenza nella quale era riconosciuta la piena proprietà su un fabbricato, acquisita per usucapione; nello stesso anno, l'immobile era ceduto a terzi.

¹ In particolare, l'art. 76, L. 89/1973 dispone che «quando l'atto sia nullo per causa imputabile al notaio, o la spedizione della copia dell'estratto o del certificato non faccia fede per essere irregolare, non sarà dovuto alcun onorario, diritto o rimborso di spese. Negli accennati casi, oltre il risarcimento dei danni a norma di legge, il notaio deve rimborsare le parti delle somme che gli fossero state pagate».

² Cass., 26.11.1999, n. 13184, e 7.8.2000, n. 10372.