

Verifiche su usucapione, Registro sopra 50mila euro

Il Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 01 AGOSTO 2020 | Angelo Busani

L'accordo di conciliazione inerente all'accertamento di una intervenuta usucapione, stipulato in esito a un procedimento di mediazione: a) è soggetto, in analogia con la normativa in tema di tassazione dell'usucapione accertata con sentenza, alla medesima imposizione del provvedimento giudiziale che accerta l'usucapione; b) l'imposta di registro si rende peraltro dovuta per l'imponibile eccedente il valore di 50mila euro e l'accordo di conciliazione è esente da imposte ipotecaria e catastale (articolo 17, comma 2, Dlgs 28/10). È questa il contenuto della risposta a interpello n. 235 del 31 luglio 2020, la quale è importante per quattro motivi. Anzitutto, è la prima volta che l'Amministrazione ammette l'esenzione da imposte ipotecaria e catastale degli accordi di conciliazione stipulati in esito a una mediazione. Prima di questa esplicita pronuncia dell'Agenzia, infatti, il testo della norma in questione («gli atti, documenti e provvedimenti relativi al procedimento di mediazione sono esenti ... da ogni spesa, tassa o diritto di qualsiasi specie e natura») si prestava anche a una lettura restrittiva, che limitava l'esenzione agli «atti del procedimento» e non all'accordo finale. In secondo luogo, si ha la conferma che, con riguardo all'imposta di registro, quando il valore imponibile supera 50mila euro, non è tassato tutto l'imponibile, ma solo il valore che eccede rispetto a 50mila euro. In terzo luogo, l'Agenzia ammette che, per analogia, all'accordo di conciliazione si applica il medesimo trattamento impositivo che la legge riserva (nota II-bis all'articolo 8, tariffa parte prima annessa al Dpr 131/86) alla sentenza che dichiara l'usucapione in esito a un procedimento giurisdizionale. Quindi, ad esempio, l'aliquota applicabile all'usucapione di un fabbricato urbano è quella del 9% sul valore venale del bene usucapito (a meno che si tratti di un'abitazione e sia richiesta, dalla persona fisica avente causa, la tassazione su base catastale e eventualmente anche l'applicazione dell'agevolazione «prima casa»). In quarto luogo, più in generale, vi è da osservare che se l'Agenzia ammette l'applicazione analogica della normativa in tema di usucapione dichiarata giudizialmente anche agli accordi di conciliazione in esito a una mediazione (indipendentemente dal fatto che si tratti di una mediazione «obbligatoria», il cui esperimento costituisce condizione di procedibilità della domanda giudiziale; una mediazione «facoltativa», rimessa all'iniziativa delle parti o del giudice, nel corso di un giudizio; o di una mediazione «concordata», prevista da un'apposita clausola contrattuale o statutaria), la stessa estensione analogica può reputarsi applicabile anche nel caso dell'accordo di accertamento dell'usucapione che avvenga «privatamente», al di fuori di un procedimento giurisdizionale o di una procedura di mediazione. © RIPRODUZIONE RISERVATA