

COMUNICATO STAMPA

**Agevolazione “prima casa” per l’usucapione  
Il beneficio spetta per il registro**

L’agevolazione “prima casa” si applica, limitatamente all’imposta di registro, anche alle sentenze dichiarative dell’acquisto per usucapione, a patto che l’immobile sia destinato a prima abitazione. E’ il chiarimento contenuto nella risoluzione 25/E dell’Agenzia delle Entrate, diffusa oggi, in cui viene inoltre precisato che il beneficio resta comunque subordinato alla presenza - con riferimento alla data della sentenza con cui viene pronunciato l’acquisto per usucapione dell’immobile da adibire a prima casa - di tutti i requisiti richiesti dalla norma.

Il chiarimento è in linea con una pronuncia della Corte di Cassazione relativa all’equiparazione della tassazione delle sentenze per usucapione a quella degli atti di trasferimento della proprietà, tra cui, per esempio, gli acquisti di immobili destinati a unità residenziali. L’effetto di questa parificazione ha condotto la Corte a ritenere che “i benefici fiscali previsti per l’acquisto a titolo oneroso della ‘prima casa’ si applicano anche alle sentenze dichiarative dell’acquisto per usucapione”.

**Resta ferma la *conditio sine qua non* della “prima casa”** - Naturalmente, a patto che l’immobile usucapito sia destinato a prima abitazione, condizione questa che vincola di fatto la possibilità di fruire o meno del beneficio, che resta comunque subordinato alla presenza di tutte le condizioni stabilite dalla norma.

**L’usucapione non spinge il beneficio oltre il limite dell’imposta di registro** - Nel caso dell’usucapione, l’ampiezza e l’entità dell’agevolazione “prima casa”, come sottolineato dalla Corte e illustrato nella risoluzione, non si estende oltre l’imposta di registro, lasciando quindi fuori dalla portata effettiva del beneficio le imposte ipotecarie e catastali.

**Alle Entrate il compito di verificare la sussistenza dei requisiti** - La verifica dei requisiti richiesti per l’agevolazione, come spiega la risoluzione, sarà effettuata dalla stessa Amministrazione finanziaria con riferimento alla data della sentenza con cui è sancito l’acquisto per usucapione dell’immobile da destinare a prima casa e non dalla data, *ab origine*, da cui si esplicano gli effetti giuridici della stessa.

Il testo della risoluzione è disponibile sul sito Internet dell’Agenzia delle Entrate, [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it), all’interno della sezione “Normativa e prassi”. Su FiscoOggi.it sarà pubblicato un articolo sul tema.

**Roma, 20 marzo 2012**

**UFFICIO STAMPA**

Via Cristoforo Colombo, 426 c/d – 00145 ROMA  
Tel. 06 50545093 – Fax 06 50762485  
E-mail: [ae.ufficiostampa@agenziaentrate.it](mailto:ae.ufficiostampa@agenziaentrate.it)

**INFORMAZIONI AI CONTRIBUENTI**

[www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)  
CALL CENTER 848.800.444  
(tariffa urbana a tempo)