Verifiche su usucapione, Registro sopra 50mila euro

IMPOSTE INDIRECTE

Le regole per l'accordo di conciliazione in analogia alla sentenza giudiziale

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, docu-

menti 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.

Intenzione cassa SR/41 con due termini: