

## Norme & Tributi



**NT+DIRITTO**  
**Rimessione, la parte privata non paga le spese se l'istanza è rigettata**  
 Le norme che governano l'istituto in esame prevedono esplicitamente

solo la possibilità di comminare un'ammenda.  
**di Paola Rossi**  
 La versione integrale dell'articolo su: [ntplusdiritto.ilssole24ore.com](https://ntplusdiritto.ilssole24ore.com)

# Accettazione tacita di eredità, più facili le trascrizioni nei registri immobiliari

## Semplificazioni

**Richiesta anche su atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizione autenticata**

**La legge colma la lacuna sull'accettazione per fatti concludenti**

**Angelo Busani**

Facilitata la pubblicità nei registri immobiliari degli acquisti per successione ereditaria. È quanto deriverà dalla legge di semplificazione 167/2025, in vigore dal 29 novembre.

I registri immobiliari sono impostati secondo il principio della «continuità delle trascrizioni»: se Tizio ha venduto nel 2023 un immobile a Caio con una compravendita non trascritta e poi Caio lo vende a Sempronio nel

2024, Caio e Sempronio perdono il loro acquisto se Tizio nel 2025 vende l'immobile a Mevio e questi trascrive il suo acquisto (prima che lo trascriva Caio).

Pertanto, che una compravendita non sia trascritta è un caso più teorico (anche se non inimmaginabile) che pratico.

Molto più probabile, invece, che non sia trascritto un acquisto ereditario: se l'erede Tizio non trascrive la sua accettazione dell'eredità di Cesare e poi vende un bene ereditario prima a Caio e poi a Sempronio, Sempronio prevale su Caio se trascrive il suo acquisto prima che lo trascriva Caio.

L'elevata frequenza della mancata trascrizione degli acquisti per successione ereditaria deriva dal fatto che l'eredità può essere accettata dal chiamato all'eredità con tre modalità (l'accettazione espressa, l'accettazione per fatti concludenti e l'accettazione tacita), vale a dire:

- oltre che con atto pubblico o con scrittura privata autenticata (caso nel quale l'accettazione ereditaria do-

vrebbe essere invariabilmente trascritta poiché in tal caso vi è un notaio al lavoro), anche con scrittura non autenticata (articolo 475 del Codice civile); in quest'ultima ipotesi non può farsi luogo a trascrizione, poiché, per eseguirla, occorre la forma notarile (articolo 2648);

- per effetto del possesso dei beni ereditari protratto per oltre un trimestre oppure per effetto della redazione di un inventario non seguita da una dichiarazione di rinuncia all'eredità (articolo 485);
- mediante il compimento di un atto (quale la vendita di un bene ereditario) che presuppone necessariamente la sua volontà di accettare e che non avrebbe il diritto di effettuare se non nella qualità di erede (articolo 476 del Codice civile).

In questi due ultimi casi manca un formale atto di accettazione dell'eredità.

Pertanto, nel caso dell'accettazione tacita, per farla risultare dai registri immobiliari, si deve utilizzare la norma di cui all'articolo 2648 del Codice civile secondo la quale se

il chiamato ha compiuto un atto che comporta accettazione tacita, si può richiedere la trascrizione dell'acquisto ereditario sulla base di quell'atto, qualora esso risulti da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.

Con riguardo invece all'accettazione ereditaria per fatti concludenti, manca una norma che ne permetta la trascrizione.

Ciò a cui ora appunto rimedia la legge 167 (mediante l'aggiunta di un comma in coda all'articolo 2648) disponendo che la trascrizione può essere richiesta anche sulla base di un atto pubblico o di una scrittura privata con sottoscrizione autenticata contenente la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, resa dall'erede o da un suo successore a titolo universale, attestante l'accettazione tacita dell'eredità in base all'articolo 476 o l'avvenuto acquisto della qualità di erede per fatti concludenti in base all'articolo 485.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Stabile organizzazione, nessun automatismo per il lavoro da remoto

### Commentario Ocse

**Sempre esclusa se si lavora in un luogo meno del 50% del tempo in un anno**

**Raffaele Russo**

L'Ocse ha pubblicato l'aggiornamento 2025 del commentario al modello di Convenzione contro le doppie imposizioni, con un capitolo dedicato al lavoro transfrontaliero da remoto. È un intervento atteso, che prova a dare certezza in un'area dove i modelli organizzativi post-pandemia hanno reso più labili i confini tra flessibilità del lavoro e rischi fiscali. Il cuore della novità è nel commentario all'articolo 5 (stabile organizzazione), che viene riformulato in modo sostanziale con nuovi paragrafi 44.1-44.21 e la soppressione di precedenti indicazioni.

### Cosa cambia

L'Ocse ribadisce un principio di fondo: l'esistenza di una stabile organizzazione richiede un'analisi caso per caso, fondata su fatti e circostanze, senza scorciatoie automatiche. Il semplice utilizzo di un luogo da parte di un dipendente o collaboratore non basta, di per sé, a renderlo una «sede d'affari» dell'impresa. Occorre verificare se il luogo è «fisso», se le attività svolte vi si realizzano con regolarità e continuità e, soprattutto, se il luogo è effettivamente a disposizione dell'impresa in funzione delle sue esigenze commerciali.

### La soglia del 50%

Una delle novità più operative è l'indicazione di una soglia di fatto: se, in un periodo di 12 mesi, l'individuo lavora da casa o da altro luogo rilevante per meno del 50% del tempo complessivo di lavoro per l'impresa, in linea generale quel luogo non costituirà stabile organizzazione. Se la soglia è raggiunta o superata, serve invece un'analisi ulteriore.

### La «ragione commerciale»

Elemento decisivi ai fini di tale analisi diventa la presenza di una ragione commerciale perché l'attività sia svolta nell'altro Stato. In termini pratici, c'è ragione commerciale quando la presenza fisica dell'individuo in quello Stato facilita lo svolgimento del business dell'impresa: per esempio, l'interazione con clienti o fornitori, l'accesso a risorse locali o la necessità di presidio per erogare servizi in tempo reale. Non bastano però, da sole, la presenza di clienti nello Stato, differenze di fuso orario o scelte dettate unicamente da risparmio di costi o comodità del lavoratore.

Se manca la ragione commerciale, normalmente manca anche la stabile organizzazione, pur in presenza di un uso regolare del luogo.

### Gli esempi che orientano l'applicazione

Il commentario offre esempi utili che, pur non vincolanti, orientano l'interpretazione, come:

- un utilizzo temporaneo di tre mesi in un anno non conferisce di regola il requisito della «fissità»;
- lavorare da casa uno o due giorni alla settimana per un totale del 30% del tempo, anche se continuativo sull'anno, non porta a una stabile organizzazione in assenza di ulteriori elementi;
- al contrario, se l'individuo lavora da casa per l'80% del tempo e incontra regolarmente clienti nello Stato, la ragione commerciale è evidente e la stabile organizzazione può configurarsi;
- nel caso in cui si superi il 50% ma l'attività sia resa a distanza e senza reale necessità di presenza locale, non si forma stabile organizzazione;

**Il lavoro ibrido e cross-border è fra le novità del commentario al modello di Convenzione contro le doppie imposizioni**

- viceversa, quando lo svolgimento dell'attività del dipendente in quello Stato consente di assicurare servizi in tempo reale ai clienti in altri fusi orari, la ragione commerciale può sussistere e il rischio di stabile organizzazione cresce;
- particolare attenzione è richiesta quando l'individuo è, di fatto, l'unico o il principale soggetto che svolge l'attività dell'impresa in quello Stato: in tali circostanze, l'home office tende a qualificarsi come luogo d'affari dell'impresa.

### Le implicazioni

Il nuovo commentario non introduce esenzioni specifiche oltre alle tradizionali attività preparatorie o ausiliarie e non offre *safe harbour* universali. Rimane centrale la verifica se il luogo sia realmente a disposizione dell'impresa. La distinzione tra scelta personale del lavoratore e richiesta, esplicita o implicita, dell'impresa resta un profilo delicato. Ne discende l'esigenza di mappare con cura i modelli di lavoro ibrido e cross-border, chiarire per iscritto le ragioni organizzative e commerciali delle scelte, e allineare i comportamenti effettivi agli assetti contrattuali. L'aggiornamento Ocse, in definitiva, non cambia la natura fattuale dell'analisi sulla stabile organizzazione, ma offre una bussola più precisa per orientarsi nel lavoro da remoto oltre confine.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

160°  
ANNIVERSARIO

Il Sole  
24 ORE

## Il supporto che ogni docente merita: i nostri contenuti autorevoli, ogni giorno.

Con il nuovo bando del Dipartimento per l'informazione e l'editoria, le scuole possono ottenere il rimborso del 90% sugli abbonamenti a molti prodotti del Sole 24 Ore, sia cartacei che digitali.

Un'occasione unica per arricchire la didattica con contenuti autorevoli, strumenti sempre aggiornati e materiali capaci di collegare la teoria al mondo reale.

**90%** rimborso statale



Per maggiori informazioni sul bando e su come attivare gli abbonamenti  
 Servizio Clienti Tel 02 30 300 600  
[ilssole24ore.com/bandoscuole25](https://ilssole24ore.com/bandoscuole25)



### MODULO 24

## L'opzione put traccia la rotta per uscire dall'investimento

Uno dei temi più delicati nel mondo del private equity e del venture capital è certamente l'exit, la cui funzione primaria è quella di regolare, con meccanismi certi e predeterminati, le modalità di disinvestimento, garantendo agli investitori (istituzionali e non) una protezione adeguata del proprio capitale di rischio. In questo contesto, assumono primaria rilevanza nella prassi contrattuale le opzioni put, ossia quelle pattuizioni che consentono a un socio di «provocare» l'acquisto delle proprie partecipazioni da

parte di uno o degli altri soci a condizioni predeterminate. La peculiarità risiede nella predeterminazione delle condizioni di trasferimento, in particolare del prezzo, che può risultare svincolato dalle dinamiche di mercato e dalla performance della società.

— **Leo De Rosa**  
 — **Alberto Russo**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**NT+FISCO**  
 La versione integrale dell'articolo [ntplusfisco.ilssole24ore.com](https://ntplusfisco.ilssole24ore.com)