

Accettazione tacita di eredità, trascrizione più agevole nei registri immobiliari

IL Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 14 DICEMBRE 2025 | Angelo Busani

Più facile effettuare la pubblicità nei registri immobiliari degli acquisti per successione ereditaria. È quanto deriva dal disposto dell' articolo 41 della legge 182/2025 (legge semplificazioni, in vigore dal 18 dicembre), recante norme finalizzate a semplificare documenti e procedure.

Per comprendere questa novità occorre ricordare che i registri immobiliari sono impostati secondo il principio della «continuità delle trascrizioni», rappresentabile con il seguente esempio: se Mario ha venduto nel 2021 un immobile a Giovanni con una compravendita non trascritta nei registri immobiliari (si pensi a una vendita stipulata per scrittura privata non autenticata) e poi Giovanni vende quell'immobile a Maria nel 2022 (la quale correttamente trascrive il suo acquisto), Giovanni e Maria perdonano il loro acquisto se Mario nel 2026 vende l'immobile ad Andrea e questi trascrive il suo acquisto (prima che lo trascriva Giovanni).

Tuttavia, il caso di una compravendita non trascritta nei registri immobiliari è più teorico (anche se non inimmaginabile) che pratico. Molto frequente è, invece, il caso che non sia trascritto un acquisto ereditario: se l'erede Filippo non trascrive la sua accettazione dell'eredità di sua madre e poi vende un bene dell'eredità prima a Mattia e poi a Rossella, quest'ultima (nonostante il suo acquisto sia di data posteriore) prevale su Mattia se trascrive il suo acquisto prima che lo trascriva Mattia.

Questa ricorrente situazione di 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:

1 oltre che con atto pubblico o con scrittura privata autenticata (caso nel quale l'accettazione ereditaria dovrebbe essere invariabilmente trascritta poiché, in questa ipotesi, è presente l'operato di un notaio), anche con scrittura non autenticata (articolo 475 del Codice civile); in quest'ultimo caso non può farsi luogo a trascrizione, poiché, per eseguirla, occorre appunto la forma notarile (articolo 2648);

2 in conseguenza del possesso dei beni ereditari protratto per oltre un trimestre oppure per effetto della redazione di un inventario dell'eredità non seguita da una dichiarazione di rinuncia all'eredità (articolo 485);

3 a causa del compimento di un atto (come la vendita di un bene ereditario) che presuppone necessariamente la volontà del chiamato di accettare l'eredità e che il chiamato non avrebbe il diritto di compiere se non nella sua qualità di erede (articolo 476).

Nei due casi ricordati per ultimi, manca dunque un formale atto di accettazione dell'eredità. Pertanto, nell'ipotesi dell'accettazione tacita, si deve utilizzare, per farla risultare dai registri immobiliari, la norma di cui all'articolo 2648: se il chiamato ha compiuto un atto che importa accettazione tacita, si può richiedere la trascrizione dell'acquisto ereditario sulla base di quell'atto (sempre che esso risulti da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente). Quanto, invece, all'accettazione ereditaria per fatti concludenti, mancava sinora nel nostro ordinamento giuridico una norma che ne permettesse la trascrizione nei registri immobiliari.

Si tratta di un'assenza a cui ora appunto rimedia l'articolo 41 della legge 182/2025 (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 del Codice civile. © RIPRODUZIONE RISERVATA