

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).

Peraltro, 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.