

Valentina Rubertelli

GLI ACQUISTI MORTIS
CAUSA E I RRII



Gli acquisti mortis causa e i RRII

- Funzione della trascrizione ai fini della **continuità**
- **L'acquisto dall'erede apparente** e i rapporti tra 534 e 2652 n. 7 c.c.
- **Responsabilità del Notaio** nel garantire la trascrizione dell'accettazione di eredità
- Le ipotesi di acquisto della qualità di erede ex art **485 c.c.**
- La trascrizione della accettazione di chi acquista per **rappresentazione**
- La trascrizione della accettazione di chi acquista per **trasmissione** della delazione
- Il minore e l'ente che non redigono **l'inventario**
- Atti o fatti che comportano **accettazione tacita** della eredità
- **Tassazione** della trascrizione della accettazione tacita della eredità
- La successione nel regime **tavolare**

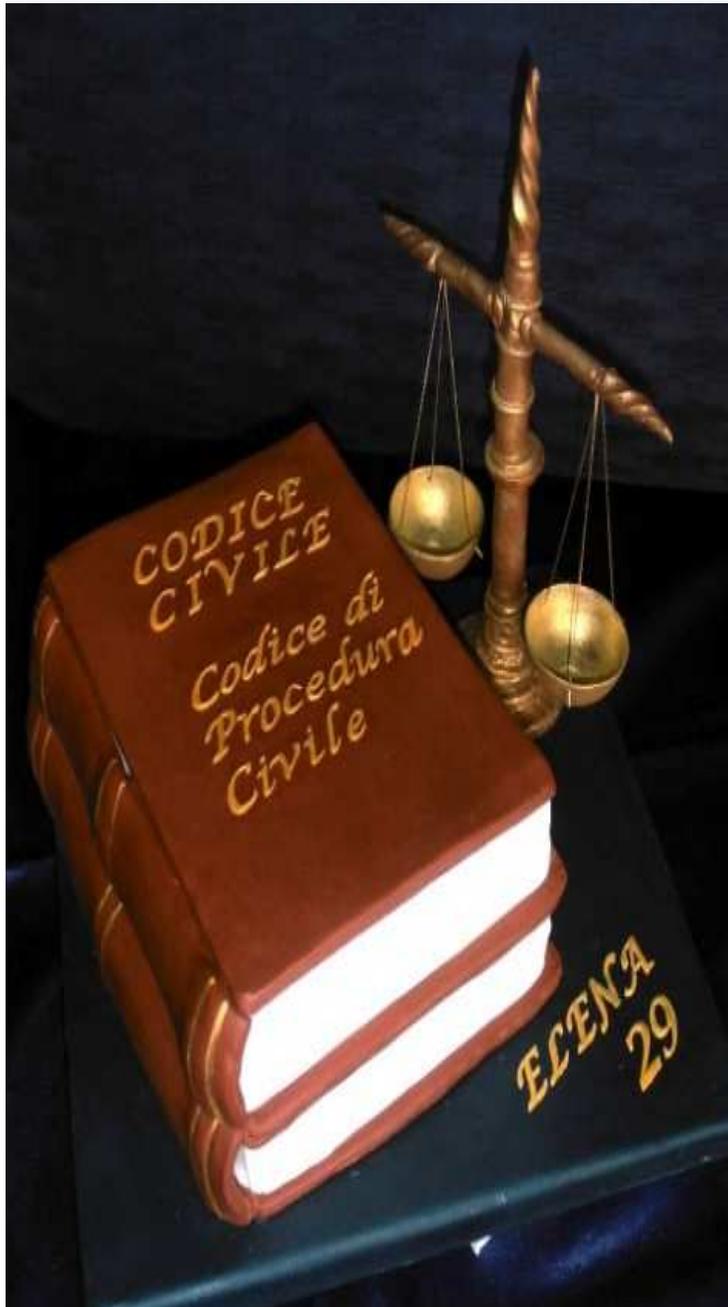
Gli acquisti mortis causa e i RRII

- **Funzione della trascrizione ai fini della continuità**
- L'acquisto dall'erede apparente e i rapporti tra 534 e 2652 n. 7 C.C.
- Responsabilità del Notaio nel garantire la trascrizione dell'accettazione di eredità
- Le ipotesi di acquisto della qualità di erede ex art 485 c.c.
- La trascrizione della accettazione di chi acquista per rappresentazione
- La trascrizione della accettazione di chi acquista per trasmissione della delazione
- Il minore e l'ente che non redigono l'inventario
- Atti o fatti che comportano accettazione tacita della eredità
- Tassazione della trascrizione della accettazione tacita della eredità
- La successione nel regime tavolare

Gli acquisti mortis causa e i RRII

**L'obbligo di trascrivere gli
acquisti mortis causa
ai
sensi dell'art 2648 c.c.**

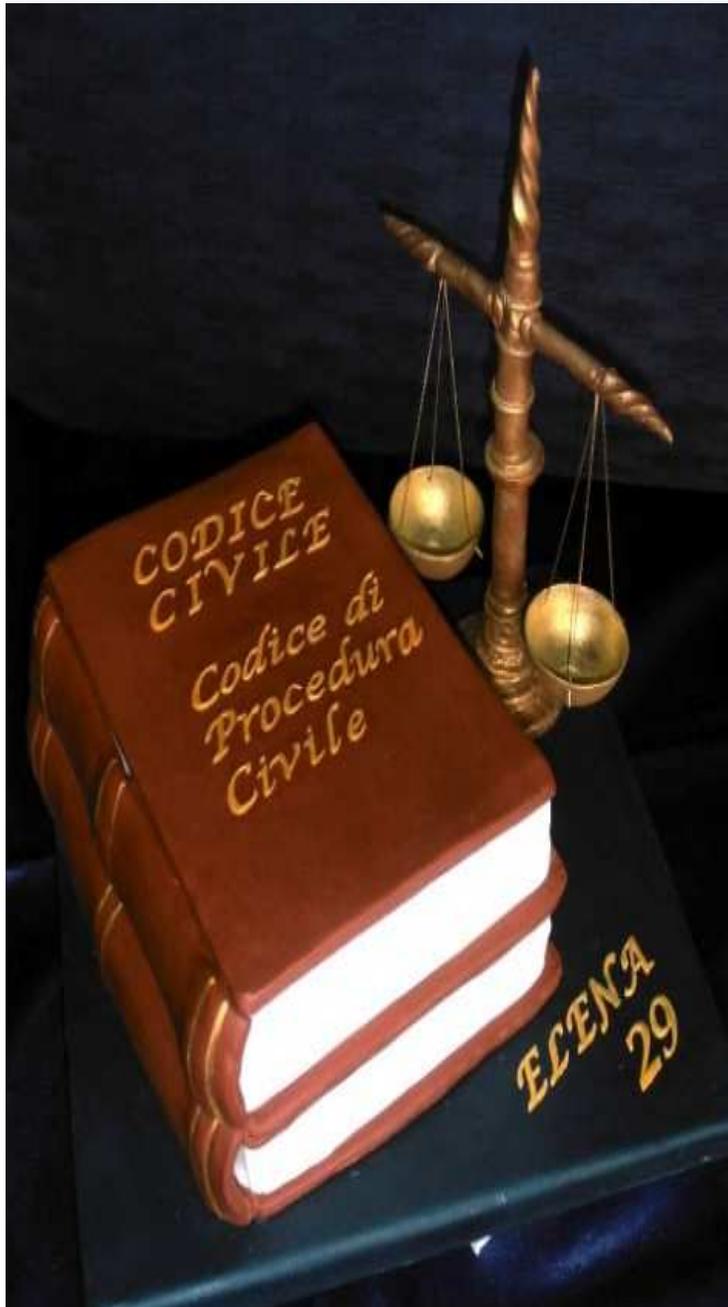
Trascrivere ex art 2648 ...



L'art. 2648 cc: Trascrizione acquisti mortis causa

«Si **devono** trascrivere **l'accettazione** della eredità che importi acquisto dei diritti di proprietà di beni immobili o altri diritti reali immobiliarie l'acquisto del **legato** che abbia lo stesso oggetto».

.....per gli effetti del 2650



L'art. 2650 c.c: Continuità delle trascrizioni

Nei casi in cui, per le disposizioni precedenti, un atto di acquisto è soggetto a trascrizione, **le successive trascrizioni o iscrizioni** a carico dell'acquirente **non producono effetto**, se non è stato trascritto **l'atto anteriore** di acquisto.

Gli acquisti mortis causa e i RRll

**In pratica cosa vuol dire
che la trascrizione non ha
effetti dichiarativi,
ma opera ai soli fini della
continuità?**

La funzione della trascrizione ai fini della continuità

La trascrizione degli acquisti per causa di morte (art. 2648 c.c.), **non assolve alla funzione tipica (cd dichiarativa)** della trascrizione di dirimere i **conflitti tra più aventi causa a titolo derivativo da un comune originario autore** (art. 2644 c.c.).

Se il de cuius dispone con un **testamento a favore di Tizio** e con un **testamento successivo a favore di Caio**, non sono le regole della trascrizione a dirimere il **conflitto**, ma quelle di diritto sostanziale **(data del testamento)**

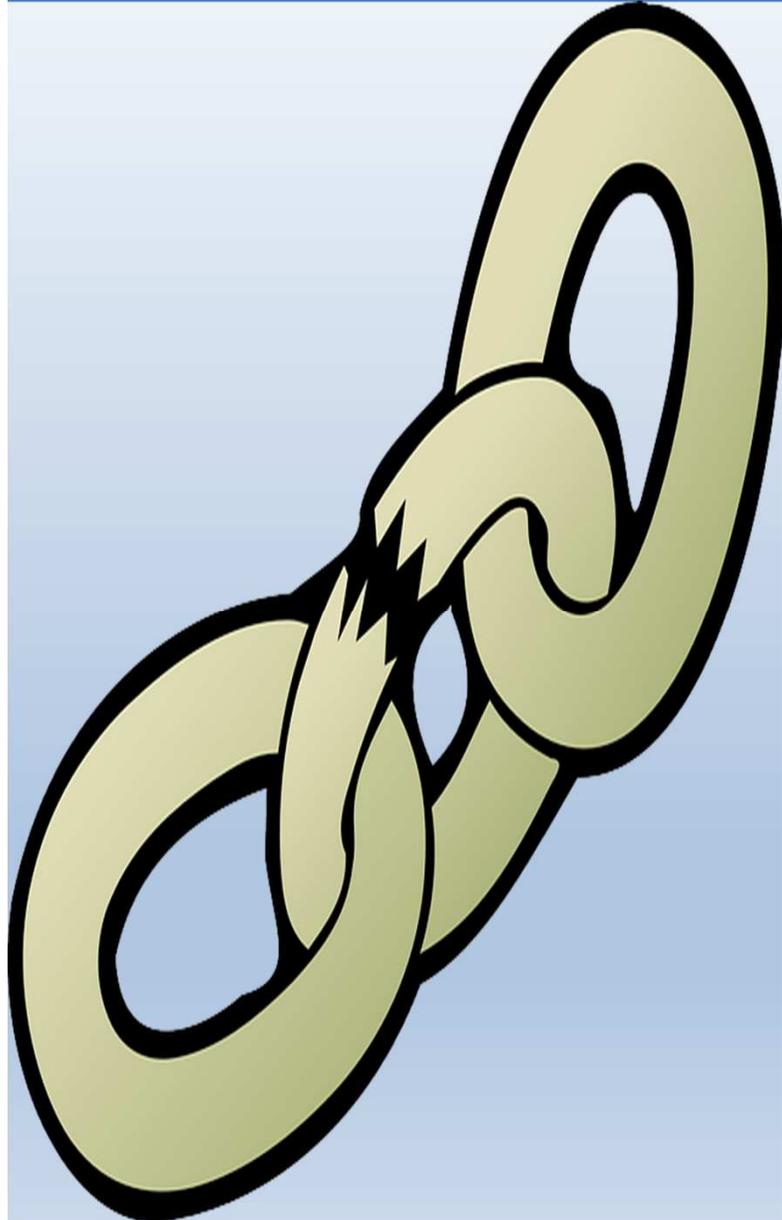
Gli acquisti mortis causa e i RRll

**A cosa serve quindi
trascrivere l'acquisto
mortis causa a favore
dell'erede?**

La funzione della trascrizione ai fini della continuità

A saldare la catena delle trascrizioni e garantire che le trascrizioni a favore e contro **gli aventi causa dall'erede** possano avere piena efficacia (cd principio della **continuità** delle trascrizioni - art. 2650 c.c.).

Rinsaldare la catena delle trascrizioni è fondamentale per rendere operative le regole



della

• Efficacia dichiarativa della trascrizione

• Efficacia costitutiva della iscrizione

• Efficacia della pubblicità sanante

• Efficacia prenotativa della trascrizione di una domanda giudiziale

• Tutela dell'erede vero, contro gli acquirenti dall'erede apparente

• Tutela dell'acquirente in buona fede a titolo oneroso dall'erede apparente (qualora l'erede vero sia inerte).

Quali le conseguenze della mancanza di continuità?

Secondo Cass 11638/2014 e 6833/2015 come causa di improcedibilità per il creditore che voglia intraprendere una procedura esecutiva, salvo che non venga sanata prima della ordinanza di vendita, con una trascrizione tardiva che vada a ricostituire l'anello mancante.

E se l'accettazione non è stata **(i)** né espressa **(ii)** né tacita a mezzo di un atto pubblico o scrittura privata autenticata; **(iii)** bensì sia avvenuta in modo automatico ai sensi degli artt 485 c.c. o 487 c.c. (chiamato nel possesso che abbia fatto inventario ma non l'accettazione) allora il GE non potrà ordinare la vendita fino a quando il creditore procedente non si sia procurato una sentenza che accerti, in sede di cognizione per quanto incidentale, l'avvenuta accettazione e che venga trascritta ai sensi del 2648 c.c. per gli effetti del 2650 2° comma.

Gli acquisti mortis causa e i RRII

- Funzione della trascrizione ai fini della continuità
- **L'acquisto dall'erede apparente e i rapporti tra 534 e 2652 n. 7 c.c.**
- Responsabilità del Notaio nel garantire la trascrizione dell'accettazione di eredità
- Le ipotesi di acquisto della qualità di erede ex art 485 c.c.
- La trascrizione della accettazione di chi acquista per rappresentazione
- La trascrizione della accettazione di chi acquista per trasmissione della delazione
- Il minore e l'ente che non redigono l'inventario
- Atti o fatti che comportano accettazione tacita della eredità
- Tassazione della trascrizione della accettazione tacita della eredità
- La successione nel regime tavolare

Gli acquisti mortis causa e i RRII

**L'acquisto dall'erede
apparente
Artt 534 e 2652 n. 7)**

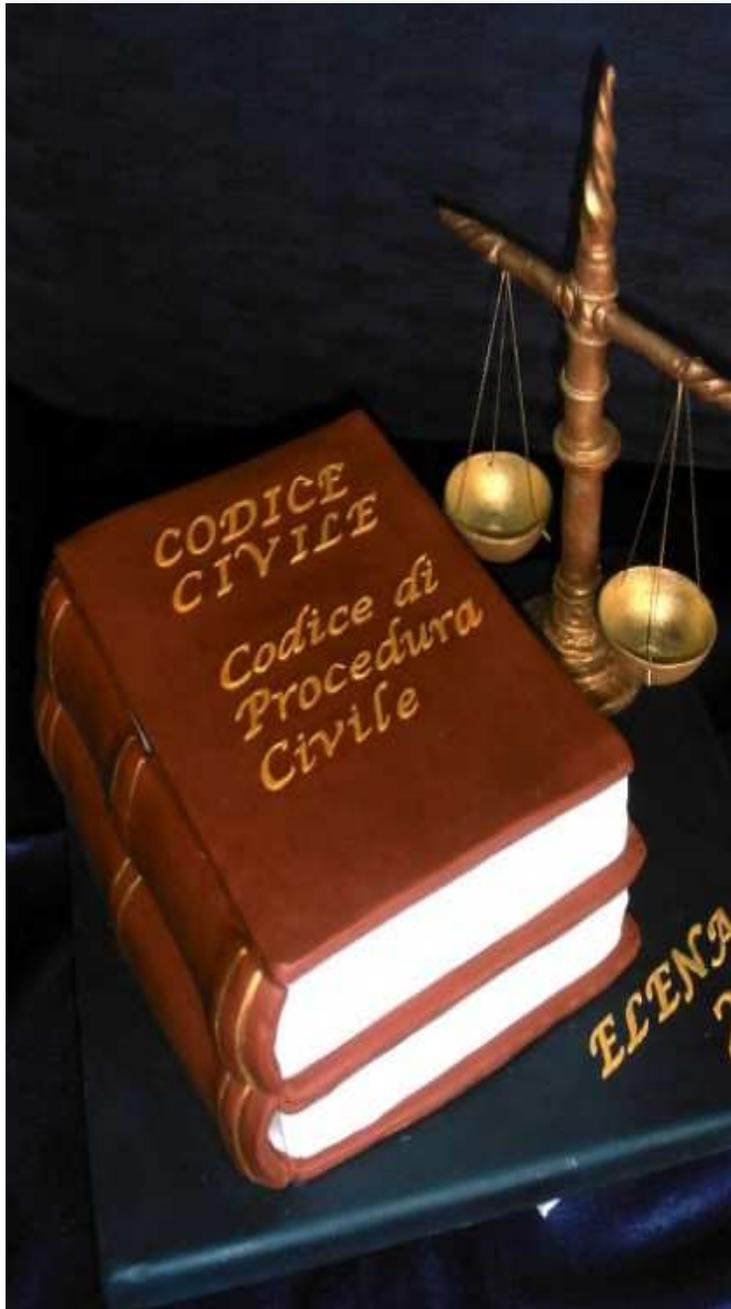
Case Study



Case Study

- Nel **2005** **A** muore lasciando unico **erede legittimo il fratello B.**
- Nel **2006** **B** vende a **C** un appartamento facente parte dell'asse ereditario; C stipula un mutuo con una banca e consente l'iscrizione di un'ipoteca sull'immobile.
- Nel **2007** si scopre un **testamento** con cui A ha nominato erede universale **D.**
- L'erede effettivo (D) può senz'altro agire in petizione ereditaria contro l'erede apparente (B) (art. 533 c.c.) e nel **conflitto esclusivo tra erede vero ed erede apparente** ciò che dirime la controversia tra loro non è la disciplina in tema di pubblicità, bensì quella di diritto **sostanziale**, talché di sicuro l'erede vero vince sull'erede apparente.

Art 533 c.c.



L'art. **533 c.c.**: **Petizione di eredità:**
Nozione

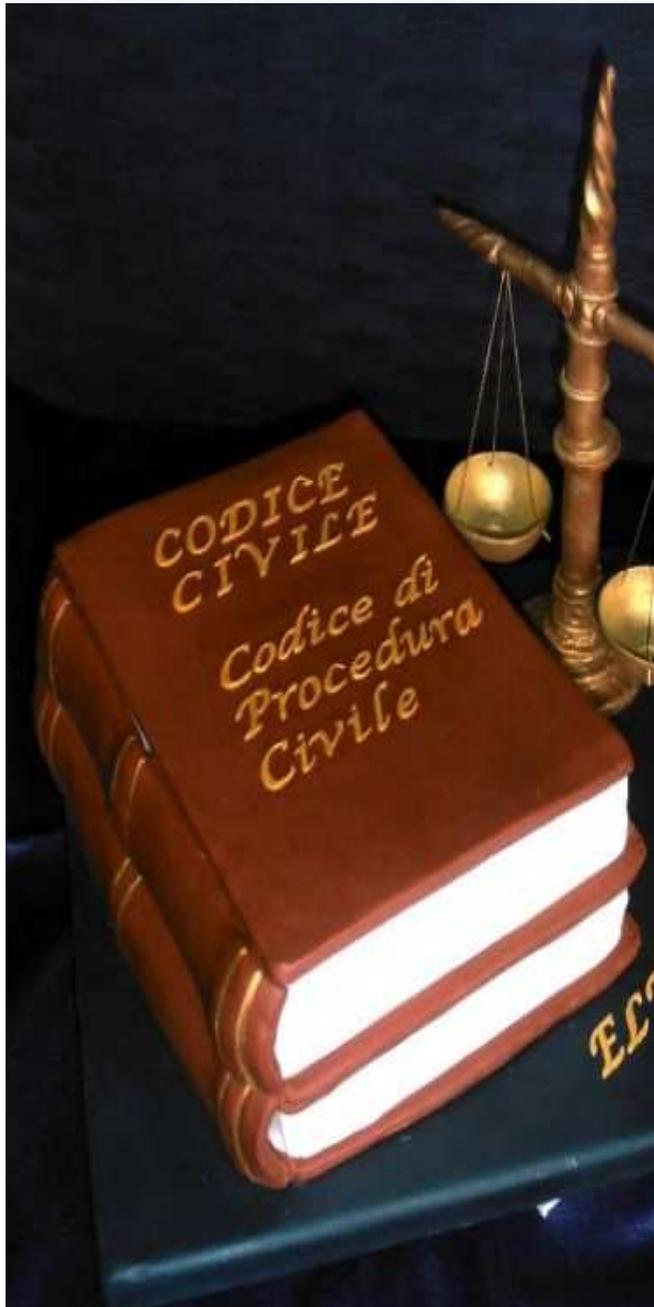
L'erede può chiedere il riconoscimento della sua qualità ereditaria contro chiunque possiede tutti o parte dei beni ereditari a titolo di erede o senza titolo alcuno, allo scopo di ottenere la restituzione dei beni medesimi.

L'azione è imprescrittibile, salvi gli effetti dell'usucapione rispetto ai singoli beni».

Case Study

- Questo sino a che l'erede apparente non abbia rimesso in **circolazione** il bene, **coinvolgendo dei terzi** che, in buona fede, hanno fatto affidamento sulla apparente sua legittimazione a disporre.
- Ed è qui che entrano in gioco le norme in tema di pubblicità e gli artt **534 e 2652 n. 7.**

Art 534 c.c.



Art **534 cc:**

- 1. L'erede può agire anche **contro gli aventi causa** da chi possiede a titolo di erede o senza titolo.
- 2 Sono **salvi** i diritti acquistati, per effetto di **convenzioni a titolo oneroso** con l'erede apparente, **dai terzi** i quali provino di avere contrattato in **buona fede**.
- 3 La disposizione del comma precedente non si applica ai (ie **non sono fatti salvi** gli acquisti di) beni **immobili** e ai beni mobili iscritti nei pubblici registri, se **(i)** l'acquisto a titolo di **erede** e **(ii)** l'acquisto **dall'erede apparente** non sono stati trascritti **anzichè** alla trascrizione dell'acquisto da parte **dell'erede** o del legatario vero, o alla trascrizione della domanda giudiziale contro l'erede apparente».

In sintesi...nell'ottica dell'erede vero

...da un lato il 533 e 534 statuiscono che l'azione di petizione è **imprescrittibile** e può essere esperita anche contro gli **aventi causa** dell'erede apparente (art. 534 1 c.c.) salvi gli effetti dell'**usucapione sui singoli beni** (art. 533 2° comma c.c.);

...ma dall'altro **vede scattare la protezione del legislatore a tutela della circolazione dei beni di provenienza ereditaria** (che altrimenti sarebbero **banditi** dal mercato per la loro instabilità) nei confronti di chi contratta con un erede apparente (qui **certat de damno vitando**);

L'azione di petizione dell'eredità (534 c.c.)

L'erede vero può agire in petizione dell'eredità contro qualsiasi avente causa dall'erede apparente, ma questi fa salvo il proprio acquisto, ai sensi del 534 c.c., se ed in quanto:

- abbia contrattato a **titolo oneroso**
- sia stato regolarmente **trascritto** il titolo di acquisto mortis causa in capo **all'erede apparente**; (la mancanza di trascrizione rende più difficile la prova della buona fede)
- sia stato regolarmente trascritto **l'acquisto oneroso (proprio)** dall'erede apparente;
- la domanda giudiziale dell'erede vero di **petitio hereditatis** sia stata **trascritta successivamente** alle precedenti **due**.
- sia stato in **buona fede** (e l'onere della prova grava a suo carico).

In sintesi...nell'ottica dell'erede vero

Ecco perché l'erede vero, pur se sa di poter battere l'erede apparente sul piano del diritto sostanziale (perché il proprio testamento istitutivo è oggettivamente idoneo a revocare quello di data anteriore istitutivo dell'erede apparente) comunque deve tutelarsi dal rischio di essere battuto dagli aventi causa in buona fede dell'erede apparente ed ecco che deve quanto prima trascrivere il proprio acquisto mortis causa o la domanda giudiziale di petizione dell'eredità.

La buona fede del terzo avente causa

- La buona fede del terzo che acquista un bene ereditario è di fondamentale importanza e l'onere della prova grava a suo carico.

Quale il contributo del notaio nella tecnica redazionale dell'atto?

Inserire da parte del dante causa dichiarazione di atto notorio.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO

In ordine alla suindicata successione, per gli effetti degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445 del 28.12.2000, la parte alienante, consapevole delle conseguenze cui può andare incontro per le ipotesi di mendacio, sotto il vincolo del giuramento:

* conferma:

- la data innanzi indicata di apertura della successione del predetto de cuius;

- **che oltre gli eredi risultanti dalle documentazioni reperibili presso la Conservatoria dei RRII di * e/o indicati in questo atto, non vi sono altri aventi diritto per legge o per testamento;**

- che tutti i chiamati all'eredità godevano, all'epoca della apertura della successione, della piena capacità di agire;

* garantisce, altresì, di essere in regola con il pagamento di qualsiasi imposta derivante dalla indicata successione, con esonero della parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo;

* autorizza la trascrizione (EVENTUALMENTE: anche in qualità di trasmissario del diritto di delazione ex articolo 479 c.c.) ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2648 c.c.

Presunzione di buona fede

**L'acquisto
da erede
apparente
munito di
CSE**



L'acquisto da erede apparente munito di CSE

Nel silenzio del Regolamento UE 650/2012 (che, per sua espressa previsione, non incide sui meccanismi pubblicitari nazionali) non è chiaro se il CSE possa essere titolo idoneo alla trascrizione di una accettazione (espressa o tacita).

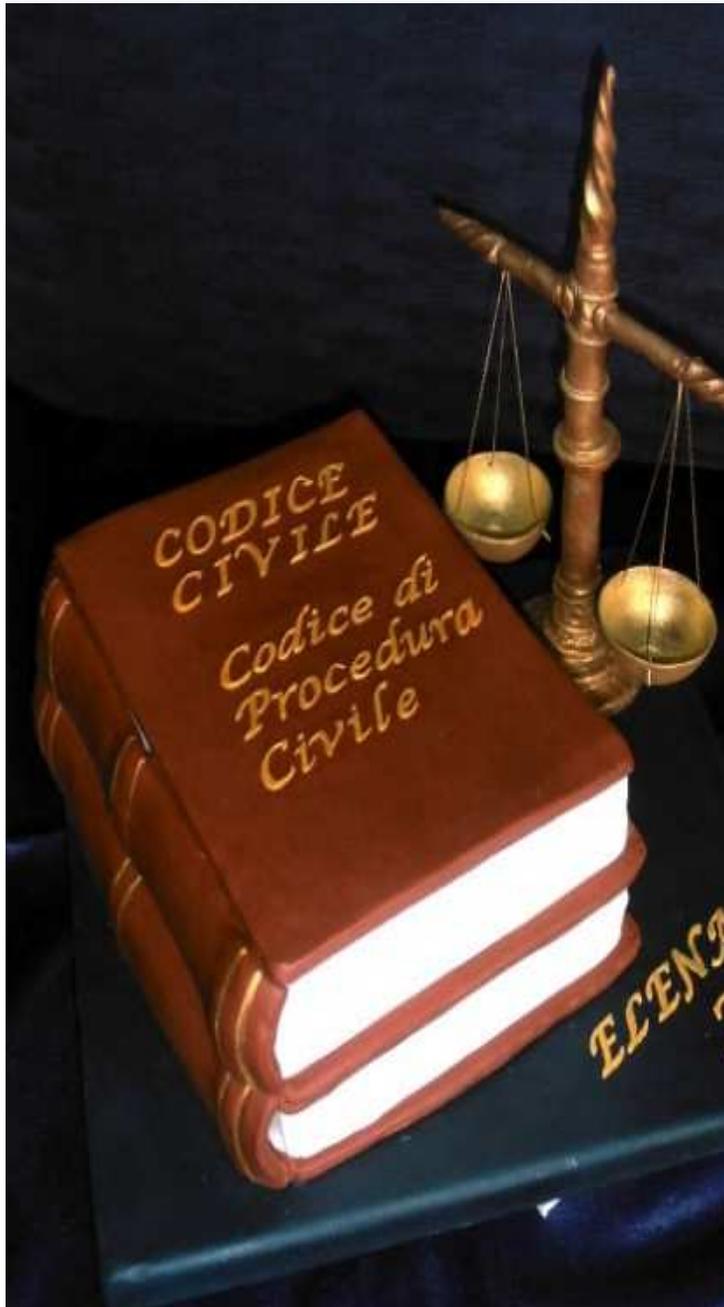
Ma quand'anche il certificato non sia titolo idoneo alla trascrizione, in ogni caso il **terzo che acquista da chi appare erede in base al CSE** resta avvantaggiato in quanto la sua **buona fede si presume**: recita l'art **69 4° comma del REG UE 650/2012** "**la persona menzionata nel certificato, se dispone dei beni ereditari in favore di un'altra, si considera come legittimata a farlo, a meno che si dimostri che sapeva che il certificato non fosse veritiero**".

Nel **conflitto tra erede vero e terzo avente causa dall'erede apparente in base ad un CSE**, essere in possesso di quest'ultimo dà un vantaggio al terzo avente causa che non abbisogna di dimostrare la propria buona fede che si presumerà sulla base del CSE.

Case Study

- **Cosa cambia** se l'erede effettivo (**D**) agisce in giudizio subito o dopo **5 anni** dal momento in cui **B** (erede apparente) ha **trascritto** il proprio acquisto mortis causa?
- Ecco che viene in aiuto il **2652 n. 7** c.c.

Art 2652 n. 7 c.c.



- Art **2652 cc**: Si devono trascrivere **7)** le **domande** con le quali **si contesta il fondamento** di un acquisto a causa di morte.
- Salvo quanto è disposto dal secondo e dal terzo comma dell'articolo 534, se la trascrizione della domanda è eseguita **dopo cinque anni** dalla data della trascrizione dell'acquisto, la sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i **terzi di buona fede** che, in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda, hanno a **qualsunque titolo acquistato diritti da chi appare** erede o legatario

In sintesi...

Se **l'erede apparente** trasferisce ad un terzo (anche in buona fede)

- ma **a titolo oneroso**, l'erede vero che agisce in petizione è meno tutelato contro il terzo (che «**certat de danno vitando**») perché seppure si affretta e trascrive **nei 5 anni** dall'erede apparente, **comunque perde**, se il terzo ha curato di trascrivere il proprio acquisto inter vivos e (anche successivamente) quello mortis causa dell'erede apparente, prima che l'erede vero trascrivesse la propria azione.

In sintesi...

Se **l'erede apparente** trasferisce ad un terzo (anche in buona fede)

- ma **a titolo gratuito**, (che «**certat de lucro captando**») allora l'erede vero viene in qualche modo **favorito** e il legislatore gli offre un lasso di tempo di 5 anni per poter sconfiggere il terzo e lo fa «vincere» se trascrive il proprio acquisto o la domanda giudiziale **nei 5 anni** dall'acquisto dell'erede apparente; se invece temporeggia **oltre i 5 anni**, l'acquirente a titolo gratuito è salvo e viene trattato come quello a titolo oneroso del 534. Se il **nostro cliente** quindi acquista **a titolo gratuito dall'erede** seppure si affretta a trascrivere subito sia l'acquisto mortis causa del proprio dante causa, sia il proprio inter vivos, **comunque rischia** che se l'erede vero trascrive il proprio acquisto o l'azione **prima dei 5 anni** dalla trascrizione dell'erede apparente, soccombe a lui (se ovviamente vince) per il meccanismo del 2652 n. 7 c.c.

Gli acquisti mortis causa e i RRII

- Funzione della trascrizione ai fini della continuità
- L'acquisto dall'erede apparente e i rapporti tra 534 e 2652 n. 7 C.C.
- **Responsabilità del Notaio nel garantire la continuità delle trascrizioni**
- Le ipotesi di acquisto della qualità di erede ex art 485 c.c.
- La trascrizione della accettazione di chi acquista per rappresentazione
- La trascrizione della accettazione di chi acquista per trasmissione della delazione
- Il minore e l'ente che non redigono l'inventario
- Atti o fatti che comportano accettazione tacita della eredità
- Tassazione della trascrizione della accettazione tacita della eredità
- La successione nel regime tavolare

Gli acquisti mortis causa e i RRII

**Cosa è cambiato dopo il DL
78/2010?**

**Corrispondenza tra
intestazione catastale e
risultanze dei RRII**

Cosa è cambiato dopo il DL 78/2010

L'obbligo professionale del Notaio di garantire la continuità delle trascrizioni si può dire sia stato elevato ad obbligo normativo dopo l'entrata in vigore del DL 78/2010?

- Secondo Petrelli e Regine SI' anche se non espresso in termini precettivi e privo di sanzione.
- Secondo il Triveneto No in quanto il DL 78 persegue una finalità di tipo fiscale (di garantire l'aggiornamento del catasto); se perseguisse finalità volte a garantire anche l'aggiornamento dei RR II non si spiegherebbe perché limitarla ai soli fabbricati, non anche ai terreni.

Gli acquisti mortis causa e i RRII

**Obbligo di adeguamento
facoltativo (di consiglio)**

Obbligo di consiglio



Trattasi quindi **di invitare (non obbligare)** le parti ad adeguare la loro volontà alla norma in tema di continuità delle trascrizioni, mettendole a conoscenza dei rischi del non farlo.

Quali le conseguenze?

Diversa è la posizione del Notaio che

- Pubblica un **testamento** (contenente nomina ad erede universale e legato)
- Riceve un **atto di disposizione di un bene ereditario** che importi accettazione di eredità

Gli acquisti mortis causa e i RRII

***Il Notaio che pubblica un
testamento***

Se il Notaio pubblica un testamento dovrà:



- Invitare i chiamati all'eredità che non intendano rinunciare, a trascrivere l'atto di accettazione espressa dell'eredità nell'interesse generale alla affidabilità e completezza dei RRII; non li potrà obbligare, ma quantomeno avrà il **dovere di consiglio** informandoli delle conseguenze della mancata trascrizione
- Trascrivere il legato ai sensi del 2648 per gli effetti del 2650 (l'acquisto del legato è automatico) salvo il rifiuto; se legatario presente in atto e **non intenda rifiutare, opportuno stabilizzare** il suo acquisto facendogli dichiarare la volontà del mancato rifiuto

Gli acquisti mortis causa e i RRII

**Il Notaio che riceve
atto di disposizione
di un
bene ereditario**

Gli acquisti mortis causa e i RRll

Obbligo di trascrivere
L'accettazione tacita della
eredità?

Art 2648 c.c.

Nessuna differenza tra obbligo di trascrivere accettazione **espressa e tacita** ai sensi dell'art 2648 che si esprime al

1° comma: con il «**deve**» (accettazione espressa)

2° comma: con il «**può**» (accettazione tacita) ma al solo scopo di significare che il chiamato, che non ha un titolo idoneo alla accettazione espressa, può, **in via alternativa, sfruttare altro titolo apparentemente anomalo** (es una compravendita) per poter dare pubblicità alla accettazione che in tal caso è avvenuta in modo implicito

Resta ferma la responsabilità professionale

di garantire l'avente causa dall'erede apparente contro il rischio di subire l'evizione da parte dell'erede che agisce in petizione

Più in generale di garantire il superiore interesse

- all'affidabilità e la completezza dell'intero sistema dei RRII
- Alla sicurezza dei traffici giuridici

Gli acquisti mortis causa e i RRII

20 anni o 10 anni?

Obbligo di adeguamento facoltativo

Se il Notaio riceve un **atto immobiliare** con provenienza **successoria nel ventennio**, quanto deve **«andare indietro»** nel **ripristinare la continuità delle trascrizioni?**

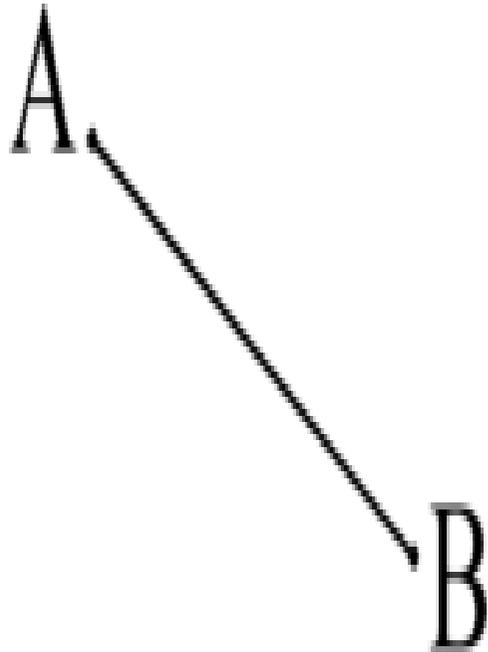
Occorre distinguere a seconda che la successione sia la sua provenienza

- **Diretta**
- **Intermedia**

Gli acquisti mortis causa e i RRII

Successione provenienza
DIRETTA

Successione provenienza DIRETTA



- occorre sempre e in ogni caso trascrivere anche **OLTRE IL VENTENNIO**: E' vero che l'acquirente a titolo oneroso in buona fede dall'erede apparente potrebbe far valere la maturata usucapione (unendo il proprio possesso a quello dell'erede proprio dante causa) perché la norma in tema di **imprescrittibilità della azione di petizione** fa salvi gli effetti della **usucapione** rispetto ai singoli beni);
- Non sempre è possibile avere la certezza (in mancanza di una dichiarazione giudiziale) che l'usucapione sia maturata per il solo decorso di 20 anni, perché potrebbe essere **stata interrotta o sospesa.**

Perché non sono sufficienti 10 anni ai fini della...

Usucapione abbreviata ex art 1159 c.c.?

- Perché **l'acquisto deve essere a non domino**: l'erede, in quanto subentra **nell'universum ius** del de cuius, subentra nella sua stessa posizione. L'unico caso in cui un acquirente mortis causa possa dire di **aver acquistato dal proprio defunto a non domino**, è quello del **legatario**; un **titolo astrattamente idoneo** all'acquisto di un bene determinato, nel mondo del mortis causa, può essere solo una disposizione **a titolo particolare**.

Posso trascrivere dopo 10 anni ?

...rischiando che il diritto di accettare sia **prescritto** e di immettere nei RRII una pubblicità non veritiera?

Sì perché

- il diritto di accettare non è soggetto a decadenza, bensì a **prescrizione**;
- la prescrizione **non è rilevabile d'ufficio** e quindi non opera se **non** viene **eccepita (Cassaz 25 giugno 2020, n. 12646)**.
- può essere stata **interrotta o sospesa** ed è **rinunciabile**;
- È ammesso trascrivere l'accettazione dell'eredità **anche sulla base di un titolo successivo al primo che l'ha configurata** (la nota appare tardiva ma l'accettazione non lo era)
- Se è ammessa la trascrizione dell'acquisto anche **sulla base di una mera apparenza di eredità**, a maggior ragione sarà valida la nota sulla base di un titolo successivo ai 10 anni dalla apertura della successione

Gli acquisti mortis causa e i RRll

Successione
Provenienza
INTERMEDIA

Successione provenienza **INTERMEDIA**

Tizio, erede o legatario di Tizione vende a Caio. Caio adesso vende a Sempronio.

- In tal caso, ove il mio dante causa **Caio abbia acquistato a non domino (da erede apparente)** in virtù di un titolo traslativo (non divisionale) dalla cui trascrizione siano poi decorsi **10 anni**, sarebbero maturati i termini della **usucapione abbreviata**.
- Anche in questo caso (come quello in cui sono decorsi 20 anni dalla successione diretta) potrebbe essere ugualmente **opportuno** consigliare di **rinsaldare la catena** della continuità delle trascrizioni essendo i requisiti di **buona fede** e gli altri per far valere l'usucapione, di **difficile dimostrazione** in giudizio.



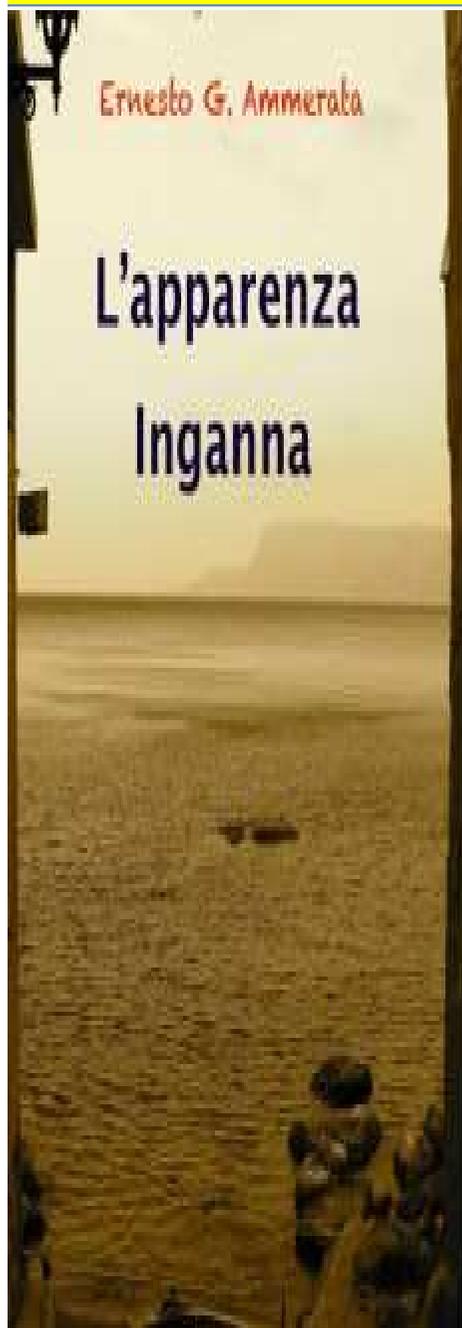
Gli acquisti mortis causa e i RRll

Acquisti mortis causa
Trascritti
«in apparenza»

Trascrizioni solo «apparenti»

Denunzia di successione

- curata da parte dell'Ufficio del Registro ai sensi del RG 2153 del 1938, ha efficacia di mera pubblicità notizia e affonda le sue origini nella mancanza della disciplina di una forma di pubblicità degli acquisti mortis causa del codice del 1865, cui il legislatore dell'epoca pose un qualche rimedio; atto di natura amministrativa con cui il Direttore dell'AE certifica l'avvenuta presentazione, nonché pagamento, della denunzia di successione.



Trascrizioni solo «apparenti»

Ernesto G. Ammerata

L'apparenza

Inganna

Verbale di pubblicazione del testamento:

trattasi di trascrizione che il codice previgente prevedeva come obbligatoria, ma non più prescritta, invece, dal codice vigente e che a rigore dovrebbe, pertanto, essere rifiutata, ma che comunque non fa fede ai fini della continuità;

Acquiescenza alle disposizioni testamentarie

Rinuncia all'azione di riduzione

Non comportando né acquisto mortis causa né disposizione di diritto, dovrebbe essere, a rigore, rifiutata, ma comunque non fa fede ai fini della continuità.

Quando si pubblica un testamento, sarebbe consigliabile accompagnare la **rinuncia all'azione di riduzione** da parte del legittimario leso alla sua dichiarazione di **accettazione espressa** e procedere alla trascrizione relativa (se del caso aggiungendo nel **Quadro D** della nota l'acquiescenza alle disposizioni testamentarie e rinuncia alla azione di riduzione)

Trascrizioni solo «apparenti»

Ernesto G. Ammerata

L'apparenza

Inganna

Accettazione beneficiata ex art 484 c.c. (per gli effetti del 495 c.c.)

ciò per il calcolo **del mese trascorso il quale l'erede può pagare** i creditori a mano a mano che si presentano, se non vi è stata opposizione: tale trascrizione è da effettuarsi **(i)** da parte del **Cancelliere (ii)** presso la **Conservatoria** dei RR.II. ove si è aperta la **successione** anche in assenza di immobili e **(iii) senza dover indicare gli immobili** in nota).

Da sola non è sufficiente se manca la trascrizione della

Accettazione beneficiata ex art 2648 c.c. (per gli effetti del 2650 c.c. e 534 c.c.)

Trascrizioni solo «apparenti»

Ernesto G. Ammerata

L'apparenza

Inganna

Accettazione beneficiata ex art 2648 c.c.

da effettuarsi (i) a cura del Notaio/cancelliere (ii) presso la Conservatoria dei RR.II. **ove si trovano gli immobili** e (iii) riportando in nota i dati catastali identificativi degli immobili medesimi.

Può essere sufficiente un'unica trascrizione qualora:

- vi sia **coincidenza di Conservatoria** dei RR.II. (ossia gli immobili si trovino nel luogo ove si è aperta la successione);
- nella nota siano riportati i **dati identificativi** degli immobili
- cosicché la trascrizione possa valere sia ai sensi dell'art. 484 c.c. che dell'art. 2648 c.c. **(specificando il tutto nel quadro D)**

Accettazione riferita ad altri immobili:

Secondo una parte minoritaria della dottrina è sufficiente per il principio di diritto sostanziale «semel heres semper heres»

Secondo la maggioranza no, perché il piano pubblicitario segue altri principi:

- 1) La trascrizione mortis causa è trascrizione dell'acquisto del singolo bene e non dell'accettazione (che ne è il titolo); ecco perché l'art 2660 n. 5 menziona tra gli **elementi a pena di nullità** della nota l'indicazione dei beni **immobili**, in assenza dei quali la nota è nulla per indeterminatezza di uno dei suoi elementi
- 2) Il principio di specialità ex nota (e non ex titolo): il bene deve essere descritto nella nota, anche se non necessariamente nel titolo;

Ernesto G. Ammerata

L'apparenza

Inganna

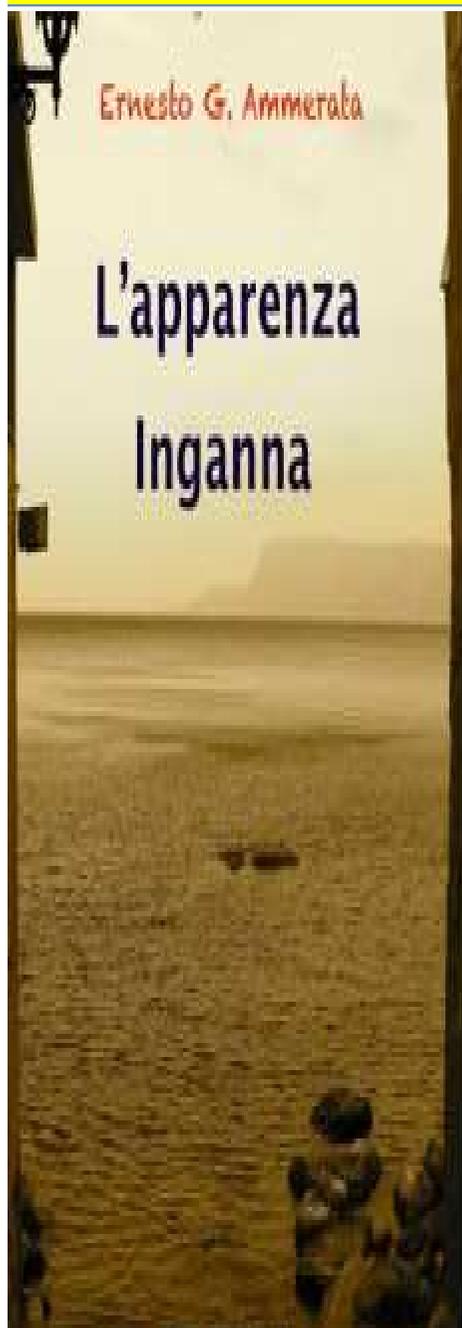
Accettazione riferita ad altri immobili:

3) Il **533** c.c. nello statuire l'imprescrittibilità della azione di petizione, fa **salvi gli effetti dell'usucazione «rispetto ai singoli beni»** il che fa il paio con la tutela contro l'avente causa dall'erede apparente che deve passare dalla dimostrazione di aver acquistato la qualità di **erede vero rispetto ad un determinato bene.**

4) Proprio per questa regola se i beni sono **in diverse conservatorie**, vanno fatte altrettante note distinte

5) L'accettazione beneficiata, pur trascritta ai sensi del **484 c.c.**, richiede una apposita nota ai sensi del 2648 c.c, perché quella ex art 484 c.c. **non elenca i beni immobili.**

Va ripetuta salvo non esibire altro certificato di morte



Gli acquisti mortis causa e i RRII

- Funzione della trascrizione ai fini della continuità
- L'acquisto dall'erede apparente e i rapporti tra 534 e 2652 n. 7 C.C.
- Responsabilità del Notaio nel garantire la trascrizione dell'accettazione di eredità
- **Le ipotesi di acquisto della qualità di erede ex art 485 c.c.**
- La trascrizione della accettazione di chi acquista per rappresentazione
- La trascrizione della accettazione di chi acquista per trasmissione della delazione
- Il minore e l'ente che non redigono l'inventario
- Atti o fatti che comportano accettazione tacita della eredità
- Tassazione della trascrizione della accettazione tacita della eredità
- La successione nel regime tavolare

Gli acquisti mortis causa e i RRII

**Come si trascrive
l'acquisto
Automatico
Della qualità di erede?**

L'acquisto automatico (o accettazione legale)



Trattasi dei meccanismi di acquisto automatico (o coatto) discendenti dagli artt 485 c.c., 527 o 487, secondo cui il legislatore ha voluto sanzionare l'inerzia o la mala fede di chi, pur essendo nel possesso dei beni ereditari, vi rimane per tre mesi

- senza inventariare i beni;
- ovvero li inventaria e poi non accetta
- o addirittura li sottrae al patrimonio ereditario.

- Sanzione: divenire o per effetto di una accettazione presunta, ovvero per un meccanismo ex lege, erede puro e semplice in conseguenza di un fatto e non di un atto
- Quindi non si ha un titolo idoneo (atto pubblico, scrittura privata autenticata sentenza di accertamento giudiziale) per trascrivere nei RRII.

Come si trascrive l'acquisto automatico ex 485 c.c.?

Soluzioni alternative (Gazzoni, Regine, Petrelli, Santarcangelo, Forte, Caccavale, CNN Studio 32-2007/E, Quesito 229-2009/C)

- **Sentenza** del giudice della cognizione che accerti il fatto dell'avvenuto acquisto automatico (tempi biblici)
- Dichiarazione della parte di tipo **ricognitivo/confessorio stragiudiziale/in ripetizione/in rinnovazione**: di aver posseduto per oltre tre mesi i beni ereditari e di aver acquisito ex lege la qualità di erede ai sensi dell'art 485 c.c.
- Argomenta anche ex art **2662 comma 2 c.c.** secondo cui, in tema di pubblicità degli acquisti mortis causa, la delazione del **chiamato in subordine** possa dipendere anche da **"fatti"** diversi dalla rinuncia o dalla morte del primo chiamato così come risultanti da una **mera dichiarazione resa dal chiamato in subordine**; tanto vero che la legge sanziona quest'ultimo qualora le sue dichiarazioni non rispondano al vero, con la responsabilità per danni

Gli acquisti mortis causa e i RRII



Tecnica
redazionale
Atto
Ricognitivo
confessorio

Tecnica redazionale

Tecnica redazionale ATTO ricognitivo confessorio

La parte disponente, ai sensi del DPR 445/2000, dichiara che **si è già verificato l'acquisto automatico** della qualità di erede puro e semplice

- (i) Ai sensi dell'art **485 2° comma c.c.**, essendo stata nel **possesso dei beni ereditari** per tre mesi dall'apertura della successione e non avendo, nell'indicato termine, provveduto a rinunziarvi né ad accettare con il beneficio dell'inventario (*ovvero*)
- (ii) Ai sensi dell'art **476 cc**, per aver posto in essere atti che, sebbene non dotati di titolo idoneo alla trascrizione, presupponevano necessariamente la sua volontà di accettare l'eredità e che non avrebbe avuto il diritto di compiere se non nella qualità di erede (ad es **voltura** della denuncia di successione)

La presente dichiarazione, resa ai sensi dell'art 2662 2° co c.c. costituisce titolo ai fini della **trascrizione del proprio acquisto**, ai sensi dell'articolo 2648 per gli effetti dell'art 2650 del Codice Civile.

Tecnica redazionale

Tecnica redazionale NOTA di trascrizione

- Da un punto di vista “pratico” come redigo la nota, visto che la Circolare conosce solo il cod 302 (accettazione espressa) e 303 (accettazione tacita)?
- Si ritiene che si possa trascrivere con il codice informatico 302 (accettazione espressa) spiegando nel quadro D che ciò di cui si intende dare pubblicità è soltanto un titolo ricognitivo di un acquisto già avvenuto, ma non di una accettazione espressa in senso tecnico. D'altronde un codice errato o non perfettamente coincidente col titolo non rende invalida la nota. Le ipotesi di invalidità della trascrizione ex art 2665 c.c. sono tassative e tra queste non figura il codice (introdotto peraltro con la informatizzazione); essenziale è che **l'ispezionante, dalla lettura della nota possa comprendere correttamente** l'evento pubblicizzato

Gli acquisti mortis causa e i RRII

- Funzione della trascrizione ai fini della continuità
- L'acquisto dall'erede apparente e i rapporti tra 534 e 2652 n. 7 C.C.
- Responsabilità del Notaio nel garantire la trascrizione dell'accettazione di eredità
- Le ipotesi di acquisto della qualità di erede ex art 485 c.c.
- **La trascrizione della accettazione di chi acquista per rappresentazione**
- La trascrizione della accettazione di chi acquista per trasmissione della delazione
- Il minore e l'ente che non redigono l'inventario
- Atti o fatti che comportano accettazione tacita della eredità
- Tassazione della trascrizione della accettazione tacita della eredità
- La successione nel regime tavolare

Gli acquisti mortis causa e i RRII

L'acquisto
dell'eredità
per
rappresen-
tazione



L'acquisto per rappresentazione

Tizione muore e lascia a sé superstite il solo nipote **Tizietto**, figlio del proprio figlio premorto **Tizio** (ovvero Tizio non è premorto ma rinunzia all'eredità di Tizione).

Tizietto, succede al nonno Tizione per rappresentazione e, accettando l'eredità, dovrà effettuare una **unica trascrizione** contro Tizione ed a proprio favore (di Tizietto), valorizzando la casella del **quadro A (rinunzia o morte del chiamato)**.

Occorrerà presentare a corredo della nota

- Il certificato di morte del de cuius e di Tizio (se premorto)
- Ovvero il certificato di morte del de cuius+la rinunzia di Tizio (se rinunziante)
- Ovvero **dichiarazione di Tizietto della premorienza/rinunzia**

La pubblicità indiretta ex art 2662 co 1° cc

«Qualora l'acquisto a causa di morte si colleghi alla **morte o alla rinuncia** di uno dei chiamati, chi domanda la trascrizione deve presentare il **documento** comprovante la morte o la rinuncia, facendone menzione nella nota» o alternativamente sulla base della **dichiarazione resa sotto la propria responsabilità** ai sensi del **2662 2° comma** (interpretato estensivamente)

Gli acquisti mortis causa e i RRII

- Funzione della trascrizione ai fini della continuità
- L'acquisto dall'erede apparente e i rapporti tra 534 e 2652 n. 7 c.c.
- Responsabilità del Notaio nel garantire la trascrizione dell'accettazione di eredità
- Le ipotesi di acquisto della qualità di erede ex art 485 c.c. La trascrizione della accettazione di chi acquista per rappresentazione
- **La trascrizione della accettazione di chi acquista per trasmissione della delazione**
- Il minore e l'ente che non redigono l'inventario
- Atti o fatti che comportano accettazione tacita della eredità
- Tassazione della trascrizione della accettazione tacita della eredità
- La successione nel regime tavolare

Gli acquisti mortis causa e i RRII

**L'acquisto
dell'eredità
per
trasmissio
ne della
delazione**



L'acquisto per trasmissione della delazione

Muore Tizio, lasciando erede il coniuge Caia e due figli Tizietto e Caietto.

Successivamente Caia muore senza aver accettato l'eredità; le succedono i figli Tizietto e Caietto ai quali si trasmette la delazione ex art. 479 c.c.

Tizietto e Caietto vendono un bene facente parte del patrimonio ereditario di Tizio.

Come si trascrive l'accettazione tacita dell'eredità di Tizio, tenuto conto del fenomeno di trasmissione della delazione avvenuto in conseguenza del decesso di Caia senza che abbia potuto accettare o rinunciare all'eredità del marito?

L'acquisto per trasmissione della delazione

- Teoria della **trascrizione unica** contro il de cuius a favore dei trasmissari (saltando il trasmittente): analogamente a come si procede per la rappresentazione.
- Teoria della **doppia trascrizione**: la prima contro l'originario de cuius ed a **favore sia del trasmittente** sia del trasmissario; la seconda **dal trasmittente al trasmissario**. Ciò perché la trasmissione della delazione è una **vicenda successoria di secondo grado**: chi succede jure transmissionis, a differenza di chi succede per rappresentazione, non succede per un diritto "proprio od originario", ma per **diritto derivatogli** da colui al quale l'eredità era stata devoluta e che non ha fatto in tempo ad accettare. Il trasmissario, se vuole conseguire anche **l'eredità che "ritrova"** nel patrimonio del trasmittente, dovrà curare due distinte accettazioni in quanto si tratta di due distinte eredità.

Gli acquisti mortis causa e i RRII

Teoria preferibile

L'acquisto per trasmissione della delazione

➤ Teoria **PREFERIBILE**

**La pubblicità cambia a seconda che il trasmittente
ABBIA O MENO NEL SUO PATRIMONIO altri immobili o
quote del medesimo immobile**

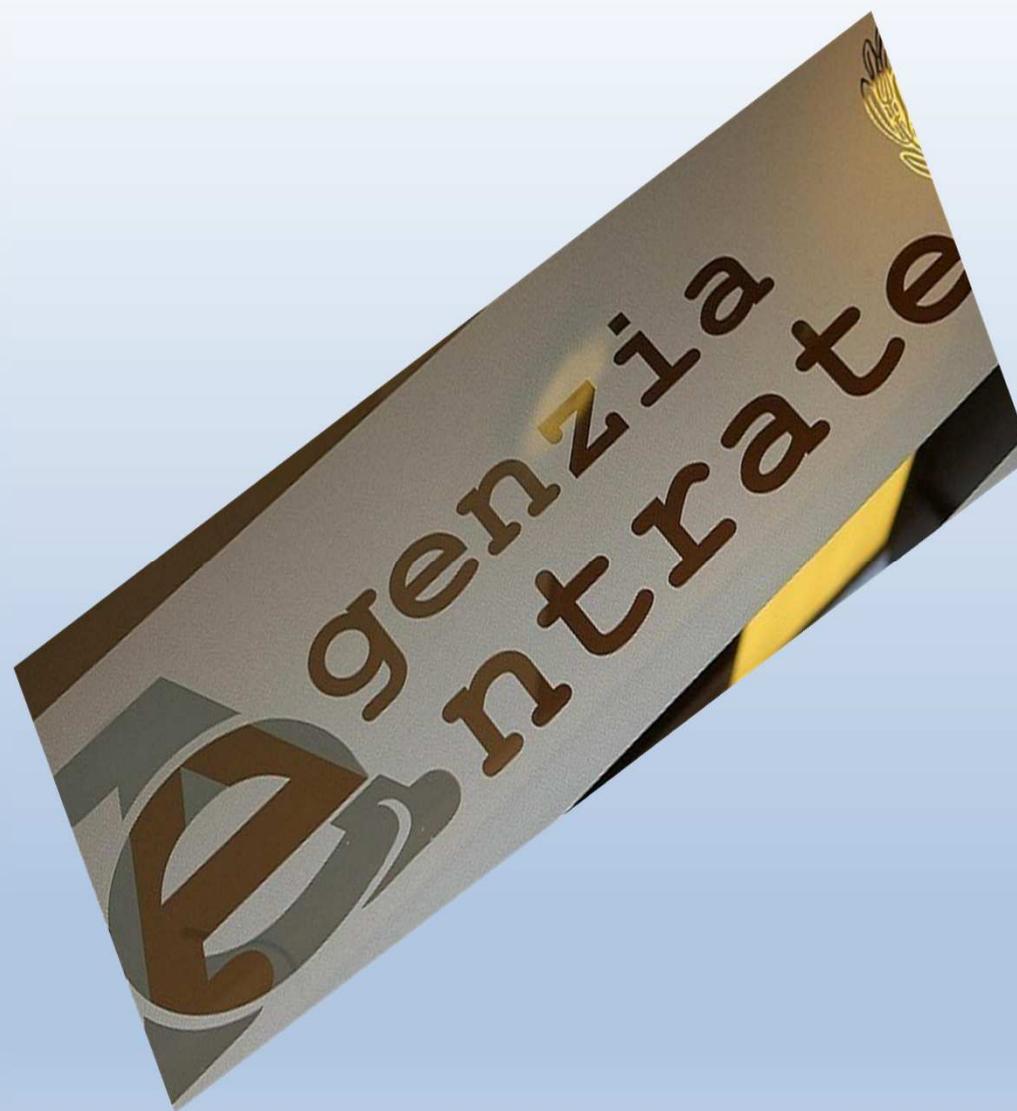


L'acquisto per trasmissione della delazione

- **1) Tizio è coniugato con Caia, con 2 figli, Tizietto e Caietto ed era pieno proprietario del bene Alfa. Caia è nullatenente**
- Quando Tizio muore lascia la proprietà del bene Alfa in ragione di 1/3 ciascuno a Caia ed a Tizietto e Caietto. **Caia dopo poco muore senza accettare l'eredità e, pertanto, nel suo patrimonio rientra il diritto di accettare l'eredità (1/3 di Tizio) che non necessita di trascrizione.**
- Tizietto e Caietto con la vendita del bene Alfa accettano tacitamente sia l'eredità di Tizio, sia l'eredità di Caia (comprensiva della delazione). Si trascrive **un'unica accettazione tacita, a favore di Tizietto e Caietto ed a carico di Tizio, sfruttando la pubblicità indiretta di cui al 2662 1° comma cc.**
- Si valorizza il campo "**rinuncia o morte del chiamato**« nel quadro A, e si attesta ai sensi del 2662 2° comma nel **quadro D**):

Tecnica redazionale

Nota
Di
trascrizione
e



Tecnica redazionale

Tecnica redazionale nota di trascrizione

Quadro D

- *Si precisa che Tizio ha lasciato come erede **Caia, Tizietto e Caietto in ragione di 1/3 ciascuno**. Dopo la morte di Tizio, in data * è deceduta anche **Caia, senza aver accettato né rinunciato all'eredità di Tizio**. A Caia sono succeduti **Tizietto e Caietto**, ai quali è stato trasmesso il diritto di accettare l'eredità di Tizio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 479 c.c. (trasmissione della delazione). Tizietto e Caietto, **disponendo dell'intero bene** facente parte del patrimonio di Tizio, hanno compiuto un atto di accettazione tacita dell'eredità di Tizio, per la quota **di 2/3** in qualità di "**chiamati all'eredità di Tizio**", per la residua quota di **1/3** in qualità di "**trasmisari della delazione**" spettante a Caia (trasmittente), deceduta senza averla potuta esercitare."*

L'acquisto per trasmissione della delazione

2) Tizio è coniugato con Caia ed era comproprietario con Caia del bene Alfa (ovvero Caia aveva altri beni immobili)

Muore Tizio lasciando a sè superstiti Caia e due figli Tizietto e Caietto che non accettano né rinunziano all'eredità di Tizio

Quando Tizio muore lascia la sua quota di **3/6** che spetta (in qualità di «chiamati») in ragione di **1/6** ciascuno **a Caia, Tizietto e Caietto.**

Caia è deceduta senza accettare l'eredità del marito e, pertanto, nel **suo patrimonio rientra il diritto di accettare l'eredità** (1/6 di Tizio), oltre che i **3/6 a lei spettanti** sul bene Alfa per acquisto inter vivos).

Tizietto e Caietto con la vendita del bene Alfa accettano tacitamente sia l'eredità di Tizio, sia l'eredità di Caia.

Si dovrà procedere a due trascrizioni:

Tecnica redazionale

Nota
Di
trascrizione
e



Tecnica redazionale

- **1° trascrizione: Contro Tizio ed a favore di Tizietto e Caietto per la quota di 3/6**
- *Si valorizza il campo **"rinuncia o morte del chiamato"**, si esibisce anche certificato di morte di Caia e si spiega nel **quadro D**): "Si precisa che Tizio ha lasciato come erede Caia, Tizietto e Caietto in ragione di 1/3 ciascuno. Dopo la morte di Tizio, in data * è deceduta anche Caia, senza aver accettato né rinunciato all'eredità di Tizio. A Caia sono succeduti Tizietto e Caietto, ai quali è stato trasmesso il diritto di accettare l'eredità di Tizio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 479 c.c. (trasmissione della delazione).*
- Tizietto e Caietto, disponendo della quota di **3/6** facente parte del patrimonio di Tizio, hanno compiuto un atto di accettazione tacita dell'eredità di **Tizio**, per la quota di **2/6** in qualità di **"chiamati all'eredità di Tizio"**, per la residua quota di **1/6** in qualità di **"trasmittari della delazione"** spettante a Caia (trasmittente), deceduta senza averla potuta esercitare."

Tecnica redazionale

2° trascrizione:

Contro Caia ed a favore dei figli Tizietto e Caietto per la quota di $\frac{3}{6}$ in piena proprietà (e questo, in quanto in tale eredità non è entrato anche il $\frac{1}{6}$ proveniente dalla successione di Tizio, ma solo il diritto di accettare l'eredità di Tizio, diritto trasmesso ex art 479 a **Tizietto e Caietto** ma che di per sé non necessita di trascrizione nei RR II).

Gli acquisti mortis causa e i RRII

- Funzione della trascrizione ai fini della continuità
- L'acquisto dall'erede apparente e i rapporti tra 534 e 2652 n. 7 c.c.
- Responsabilità del Notaio nel garantire la trascrizione dell'accettazione di eredità
- Le ipotesi di acquisto della qualità di erede ex art 485 c.c.
- La trascrizione della accettazione di chi acquista per rappresentazione
- La trascrizione della accettazione di chi acquista per trasmissione della delazione
- **Il minore e l'ente che non redigono l'inventario**
- Atti o fatti che comportano accettazione tacita della eredità
- Tassazione della trascrizione della accettazione tacita della eredità
- La successione nel regime tavolare

Gli acquisti mortis causa e i RRII

**Il minore che
non redige
l'inventario**



Il minore che non redige l'inventario

Tizio muore nel 2016 e lascia erede universale il figlio minore (10 anni) Tizietto, oltre che il coniuge. La mamma, che esercita la responsabilità genitoriale, **accetta in tempo utile** l'eredità del figlio con beneficio di inventario ma **non completa l'iter con l'inventario**. Quid iuris se Tizietto e la mamma devono vendere nel 2020?

- **Dottrina minoritaria**: Tizietto si considera ancora **chiamato** all'eredità e può vendere con le autorizzazioni del **460 c.c.** solo se ed in quanto ricorrano i requisiti di **indifferibilità e urgenza**
- **Altra parte** della dottrina: si considera erede **puro e semplice**;
- **Teoria preferibile**: (i) L'art **487** c.c. considera **tempestiva** l'accettazione anche non seguita da inventario e idonea a interrompere la prescrizione; (ii) L'art **489** c.c. riconosce al minore **1 anno di tempo dal raggiungimento della maggiore età**, per completare l'iter.
- Il Notaio potrà vendere il bene previa richiesta di autorizzazione al Tribunale ereditario ex **747 cpc sentito il parere del GT** ed anche in assenza dei presupposti del 460 c.c.

Gli acquisti mortis causa e i RRII

**Il minore
che accetta
in modo
puro e
semplice**



Il minore che accetta in modo puro e semplice

- Cassazione Ord 15267 del 5 giugno 2019: **l'accettazione è nulla**, quindi non produce effetti ed il minore resta **chiamato** all'eredità.
- Se quando avrà raggiunto i **18 anni**, non si sono prescritti i termini di **10 anni** dalla apertura della successione, potrà a quel punto accettare anche in modo espresso. La **prescrizione** però si considera sospesa se l'accettazione pura e semplice è stata effettuata da un **legale rappresentante in conflitto** di interessi, per cui l'accettazione potrà intervenire anche tardivamente oltre i 10 anni (Cass **2211 del 2007**)

Gli acquisti mortis causa e i RRII

**L'ente (non
societario)
che accetta
senza fare
l'inventario**



L'ente che non redige l'inventario

Non è condivisibile la tesi secondo cui **perde il diritto di accettare.**

Fino a quando non si compie la **prescrizione** del diritto di accettare, secondo Cassazione 14442/**2019** **non perde il diritto di accettare**, ma si considera ancora **chiamato e può "ricominciare"** l'iter ripetendo l'atto di accettazione e completando l'inventario nei 3 mesi.

L'ente che vende senza autorizzazione ex 747 cpc

La fase ereditaria del bene si ritiene possa durare per gli immobili anche oltre i 3 anni dalla approvazione dello stato di graduazione (quando non vi è stata la liquidazione concorsuale) talché l'autorizzazione ex 747 cpc deve essere secondo la tesi più rigorosa all'infinito (altri, Semprini Notariato 3/2020) nei **termini di prescrizione ordinari validi per i crediti**. La vendita senza autorizzazione determina

- **sull'atto**: una annullabilità (o anche per alcuni solo **inopponibilità** dell'atto ai creditori ereditari); (Notariato 3/2020 p 268 e s Semprini)
- **Sulla posizione dell'ente**: la **decadenza dal beneficio di inventario** con la conseguente confusione dei patrimoni (Trib Bergamo 2/11/1999 e Notariato 3/2020 p 275 Cimino). **Altro è dire che un ente non possa accettare puramente e semplicemente**, altro è dire che, una volta acquistata la qualità di erede (con regolare accettazione beneficiata) **non possa decadere dal beneficio della separazione dei patrimoni**

Gli acquisti mortis causa e i RRII

- Funzione della trascrizione ai fini della continuità
- L'acquisto dall'erede apparente e i rapporti tra 534 e 2652 n. 7 C.C.
- Responsabilità del Notaio nel garantire la trascrizione dell'accettazione di eredità
- Le ipotesi di acquisto della qualità di erede ex art 485 c.c.
- Il minore e l'ente che non redigono l'inventario
- La trascrizione della accettazione di chi acquista per rappresentazione
- La trascrizione della accettazione di chi acquista per trasmissione della delazione
- **Atti o fatti che comportano accettazione tacita della eredità**
- Tassazione della trascrizione della accettazione tacita della eredità
- La successione nel regime tavolare

Gli acquisti mortis causa e i RRII

**Atti o Fatti
che
comportino
Accettazione
tacita**



Atti o fatti che comportano accettazione tacita

- La vendita da parte solo di alcuni dei chiamati a favore degli altri
- La sottoscrizione della voltura catastale
- Il pagamento delle spese condominiali
- L'utilizzo di somme di un cc cointestato con il defunto per saldare un debito del defunto

La vendita da un chiamato agli altri

La vendita da parte solo di alcuni dei chiamati a favore degli altri di «quotona»

(accettano tacitamente solo i danti causa e gli altri dovrebbero accettare in modo espresso, così generando una doppia trascrizione): risparmio 435 euro

si può evitare di fare accettazione **ESPRESSA** aggiungendo la formula:

Gli acquisti mortis causa e i RRII

Tecnica redazionale

Tecnica redazionale

Le parti **contraenti** tutte nel riconoscere che **la parte beneficiaria** del presente atto, **acquista la titolarità esclusiva** del bene in oggetto, si danno reciprocamente atto che **lo stesso ha natura para-divisionale**, in quanto **idoneo a sciogliere** la comunione venutasi a creare per effetto della indicata successione; ne consegue che esso è **titolo idoneo alla trascrizione della accettazione tacita** dell'eredità per **tutti** i chiamati innanzi citati."

Atti o fatti che comportano accettazione tacita

- La vendita da parte solo di alcuni dei chiamati a favore degli altri
- La sottoscrizione della voltura catastale
- Il pagamento delle spese condominiali
- L'utilizzo di somme di un cc cointestato con il defunto per saldare un debito del defunto

La sottoscrizione della voltura catastale

La sottoscrizione della voltura catastale

Una parte della giurisprudenza aveva ritenuto che la sola voltura catastale della denuncia di successione comportasse accettazione tacita per tutti i soggetti risultanti dalla intestazione catastale. L'orientamento della Cassazione è mutato (**Cass 6 aprile 2017, n. 8980; 22.1.2020 n. 1438**) nel senso di ritenere che la volontà di accettare tacitamente può desumersi soltanto in chi sottoscriva materialmente la domanda di voltura, non anche negli altri che non gli abbiano conferito apposita delega a tal fine.

Non condivisibile in quanto adempimento solo fiscale (**atto dovuto**) che non presuppone la volontà di accettare né l'assunzione della qualità di erede, bensì quella di chiamato. Ma occorre avvisarne i clienti.

Atti o fatti che comportano accettazione tacita

- La vendita da parte solo di alcuni dei chiamati a favore degli altri
- La sottoscrizione della voltura catastale
- **Il pagamento delle spese condominiali**
- L'utilizzo di somme di un cc cointestato con il defunto per saldare un debito del defunto

Il pagamento delle spese condominiali

Il pagamento delle spese condominiali (Ord Cass 1438 del 22.1.2020)

dell'immobile caduto in eredità non è di per sé comportamento sufficiente a dimostrare l'accettazione tacita della eredità, dovendo il giudice effettuare una valutazione globale della condotta complessiva adottata dal chiamato (ad es, nel caso della sentenza, aveva posseduto il bene caduto in successione per oltre 3 mesi). In tal senso anche il precedente 12753 del 1999)

Atti o fatti che comportano accettazione tacita

- La vendita da parte solo di alcuni dei chiamati a favore degli altri
- La sottoscrizione della voltura catastale
- Il pagamento delle spese condominiali
- L'utilizzo di somme di un cc cointestato con il defunto per saldare un debito del defunto

L'utilizzo del cc cointestato col defunto

L'utilizzo di somme di un cc cointestato con il defunto per saldare un debito del defunto

Cassazione n. 4320 del 22 febbraio 2018.

Se Tizio, chiamato all'eredità di Caio, aveva un cc cointestato col defunto, e **salda un debito del defunto con danaro proprio** prelevato dal medesimo conto, non è considerato erede puro e semplice in quanto: **(i)** Ha adempiuto al debito altrui ex **1180** (e non in qualità di erede) **(ii)** Ha utilizzato **danaro proprio**, presumendosi, **nel cc cointestato**, le cifre appartenere ai titolari in **parti uguali** tra loro; si applica la presunzione dell'articolo **1298** del codice civile per il quale «nei rapporti interni» tra i coobbligati «l'obbligazione in solido si divide tra i diversi debitori o tra i diversi creditori» (comma 1), con la precisazione che **«le parti di ciascuno si presumono uguali**, se non risulta diversamente» (comma 2).

Gli acquisti mortis causa e i RRII

- Funzione della trascrizione ai fini della continuità
- L'acquisto dall'erede apparente e i rapporti tra 534 e 2652 n. 7 c.c.
- Responsabilità del Notaio nel garantire la trascrizione dell'accettazione di eredità
- Le ipotesi di acquisto della qualità di erede ex art 485 c.c.
- Il minore e l'ente che non redigono l'inventario
- La trascrizione della accettazione di chi acquista per rappresentazione
- La trascrizione della accettazione di chi acquista per trasmissione della delazione
- Atti o fatti che comportano accettazione tacita della eredità
- **Tassazione della trascrizione della accettazione tacita della eredità**
- Spunti di tecnica redazionale nelle note di acquisto mortis causa
- La successione nel regime tavolare

Gli acquisti mortis causa e i RRll

Tassazione
trascrizione
Accettazione
tacita
eredità



La tassazione della trascrizione accettazione tacita

294 o 50?

Tassazione trascrizione accettazione tacita

Secondo l'art 10, comma 3 DLgs 23 del 2011 "Gli atti assoggettati all'imposta di cui ai commi 1 e 2 (imposta di registro del 2% e del 9%) e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari sono **esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie** e sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 50,00".

La trascrizione della accettazione tacita è temporalmente "antecedente" alla trascrizione della vendita, ma logicamente conseguente all'atto notarile sulla base del quale può e deve essere trascritta ai sensi del 2648 comma 3, dal momento che, senza la formalizzazione di quell'atto notarile non è possibile eseguire la trascrizione di quella accettazione tacita di eredità di cui l'atto notarile, quindi, costituisce necessario "presupposto logico-giuridico". Trova quindi applicazione la disciplina fiscale di cui (Così CTP Pisa 25.2.2016+Trib Bari 15.7.2019 n. 2206)

Gli acquisti mortis causa e i RRII

- Funzione della trascrizione ai fini della continuità
- L'acquisto dall'erede apparente e i rapporti tra 534 e 2652 n. 7 c.c.
- Responsabilità del Notaio nel garantire la trascrizione dell'accettazione di eredità
- Le ipotesi di acquisto della qualità di erede ex art 485 c.c.
- Il minore e l'ente che non redigono l'inventario
- La trascrizione della accettazione di chi acquista per rappresentazione
- La trascrizione della accettazione di chi acquista per trasmissione della delazione
- Atti o fatti che comportano accettazione tacita della eredità
- Tassazione della trascrizione della accettazione tacita della eredità
- **Spunti di tecnica redazionale delle note di acquisti mortis causa**
- La successione nel regime tavolare

Gli acquisti mortis causa e i RRII

Spunti di
tecnica
redazionale
Della
nota



Art 2660 c.c.

Se il titolo di acquisto è una successione

- **testamentaria**: occorre produrre (i) **certificato di morte**; (ii) copia o estratto del **testamento**.

Quadro D: Data del testamento, forma.

- **legittima**: occorre produrre **certificato di morte**.

Quadro D della nota (i) il vincolo di **parentela** tra de cuius ed erede accettante; (ii) **quota** di eredità devoluta

Art 2661 c.c.

Se si sta trascrivendo un acquisto mortis causa e per la **stessa successione è stato già trascritto** altro acquisto in base allo stesso titolo (testamentario o ab intestato) si può evitare di riprodurre documenti già esibiti alla Conservatoria **(certificato di morte o testamento)**.

Basterà richiamare nel **quadro D** della nuova nota, gli estremi di **trascrizione della nota precedente** cui far riferimento ai fini del reperimento del documento non allegato

Gli acquisti mortis causa e i RRII

La
successione
nel regime
tavolare



La successione nel regime tavolare

In regime tavolare la denuncia di successione non viene trascritta d'ufficio da parte **dell'Agenzia delle Entrate**; ciò che viene trascritto è il **"certificato di eredità"** simile al Certificato Successorio Europeo, con la differenza che qui l'autorità emittente è il **Tribunale del luogo di apertura** della successione **o** (se aperta fuori dalla Regione) del luogo dove si trova la **maggior parte degli immobili caduti** nella successione del defunto esistenti nei territori soggetti al tavolare.

Il Tribunale decide in sede di **volontaria giurisdizione**.

La successione nel regime tavolare

Una volta ottenuto il certificato ereditario occorre procedere, con autonomo ricorso, a chiedere **l'intavolazione a nome degli eredi** (così pubblicizzando il fenomeno della **accettazione** della eredità).

Occorre, quindi, presentare **ricorso al Giudice Tavolare sottoscritto dagli eredi e firma autenticata da notaio**, ai sensi dell'art 13 RD 28/3/1929 n. 499, allegando, se del caso, copia dell'atto con cui taluno dei chiamati abbia rinunciato all'eredità, così legittimando i ricorrenti in dipendenza di fenomeni di sostituzione, rappresentazione o accrescimento.

Gli acquisti mortis causa e i RRII

Grazie
per
l'attenzione