



La scrittura non basta per il diritto di abitazione

CASSAZIONE

Ai fini Imu è necessaria la registrazione con la firma autenticata

Pasquale Mirto

In passato è sorto il dubbio se nell'Imu, ai fini dell'individuazione del soggetto passivo, sia sufficiente la costituzione del diritto di abitazione mediante semplice scrittura privata, o se occorra la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, e se questa debba essere oggetto di trascrizione. Tema questo che attiene al più generale problema della configurabilità della pubblica amministrazione come «terzo» nei confronti dei due contraenti.

Peraltro, il problema dovrebbe porsi con riferimento ad atti di vendita del diritto reale di abitazione e non di cessione a titolo gratuito, perché in tale ipotesi si avrebbe un atto di donazione, questo, sì, oggetto pacificamente a trascrizione. Sul tema in questione è intervenuta per la prima volta la Cassazione, con l'ordinanza 6159/2021 del 5 marzo.

La Corte, preliminarmente, conferma che l'Amministrazione finanziaria, e quindi anche il Comune, deve essere inclusa nel concetto di «terzo». L'articolo 2704 del Codice civile, con riferimento all'opponibilità nei confronti dei terzi della scrittura privata della quale non è autenticata la sottoscrizione, prevede che la data della scrittura non sia

certa, e sia computabile riguardo ai terzi, tra le varie ipotesi, dal giorno in cui è stata registrata o da quello in cui essa è riprodotta in atto pubblico.

La Cassazione in più occasioni (nn. 2402/2020, 29451/2008, 7621/2017, 17249/019) ha precisato che sulla base della normativa tributaria, il legislatore abbia inteso includere nel concetto di «terzo» cui fa riferimento l'articolo 2704 del Codice civile, anche l'Amministrazione finanziaria, titolare di diritto di imposizione suscettibile di subire un pregiudizio dalla scrittura privata. E nel caso esaminato dalla Corte, la data della scrittura privata con la quale il figlio aveva «ceduto» il diritto di abitazione alla madre è un elemento determinante per l'esatta individuazione del soggetto passivo Imu; essendo la scrittura privata non autenticata, per la Cassazione, la data riportata in essa non è opponibile al fisco comunale. In conclusione, ad avviso della Corte, la scrittura privata con la quale si trasferisce il diritto di abitazione, che non sia stata registrata, priva di data certa, non è opponibile al Comune, che può validamente e legittimamente disconoscerne l'efficacia ex articolo 2704 del Codice civile.

A ciò si aggiunga che per i contratti che costituiscono o modificano il diritto di abitazione, l'articolo 2643 del Codice civile sancisce l'obbligo della trascrizione, e l'articolo 2657 del Codice civile prevede che il titolo in forza del quale può essere ese-

guita la trascrizione è rappresentato dall'atto pubblico o dalla scrittura privata con sottoscrizione autenticata.

Conclusivamente, si deve ritenere che l'attestazione dell'esistenza del diritto di abitazione su un immobile, previsto dagli articoli 1022 e seguenti del Codice civile, ai fini dell'individuazione della soggettività passiva, e quindi dell'applicazione delle agevolazioni Imu, si ha esclusivamente con la trascrizione nella conservatoria dei registri immobiliari dell'atto con cui è stato costituito il diritto di abitazione. Non è invece sufficiente, per attestare il possesso del diritto di abitazione, una semplice scrittura privata con data certa, anche se notificata al Comune. Ed in passato di notifiche di tal genere ne sono arrivate molte.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

