

Ai Presidenti dei seguenti Ordini/
Collegi/ Consigli Professionali

Ordini degli Ingegneri delle province di
Chieti, L'Aquila, Pescara, Teramo

ordine.chieti@ingpec.eu
ordine.laquila@ingpec.eu
ordine.pescara@ingpec.eu
segreteria@ingte.it

Ordini degli Architetti delle province di
Chieti, L'Aquila, Pescara, Teramo

oappc.chieti@archiworldpec.it
oappc.laquila@archiworldpec.it
oappc.pescara@archiworldpec.it
oappc.teramo@archiworldpec.it

Collegi dei Geometri e Geometri
Laureati delle province di Chieti,
L'Aquila, Pescara, Teramo

collegio.chieti@geopec.it
collegio.laquila@geopec.it
collegio.pescara@geopec.it
collegio.teramo@geopec.it

Ordini dei Dottori Agronomi e Forestali
delle province di Chieti, L'Aquila,
Pescara, Teramo

protocollo.odaf.chieti@conafpec.it
protocollo.odaf.laquila@conafpec.it
protocollo.odaf.pescara@conafpec.it
protocollo.odaf.teramo@conafpec.it

Collegi dei Periti Agrari delle province
di Chieti, L'Aquila, Pescara, Teramo

collegio.chieti@pec.peritiagrari.it
collegio.aquila@pec.peritiagrari.it
collegio.appete@pec.peritiagrari.it

L'originale del documento è archiviato presso l'ente emittente

Collegi degli Agrotecnici ed
Agrotecnici Laureati delle province di
Chieti, L'Aquila, Pescara, Teramo
chieti@pecagrotecnici.it
laquila@pecagrotecnici.it
pescara@pecagrotecnici.it
teramo@pecagrotecnici.it

Collegi dei Periti Industriali e dei Periti
Industriali Laureati delle province di
Chieti, L'Aquila, Pescara, Teramo
collegiodichieti@pec.cnpi.it
collegiodilaquila@pec.cnpi.it
collegiodipescara@pec.cnpi.it
collegioditeramo@pec.cnpi.it

Al Consiglio Notarile distrettuale
Teramo e Pescara
cnd.teramo@postacertificata.notariato.it

Al Consiglio Notarile distrettuale
L'Aquila, Sulmona, Avezzano
cnd.laquila@postacertificata.notariato.it

Al Consiglio Notarile distrettuale
Chieti, Lanciano, Vasto
cnd.chieti@postacertificata.notariato.it

Ordine Dottori Commercialisti ed
Esperti Contabili di L'Aquila e
Sulmona
laquila@odcec.legalmail.it

Ordine Dottori Commercialisti ed
Esperti Contabili di Teramo
ordine.teramo@pec.commercialisti.it

Ordine Dottori Commercialisti ed
Esperti Contabili di Chieti
ordine@odcecchieti.it

Ordine Dottori Commercialisti ed
Esperti Contabili di Pescara
info@odcecpescara.it

Ordine Dottori Commercialisti ed
Esperti Contabili di Avezzano

odcecavezzano@legalmail.it

Ordine Dottori Commercialisti ed
Esperti Contabili di Lanciano
ordine.lanciano@pec.commercialisti.it

Ordine Dottori Commercialisti ed
Esperti Contabili di Vasto
segreteria@odcecvasto.legalmail.it

p.c.
Alle Direzioni Provinciali – Uffici
Provinciali Territorio di L'Aquila,
Teramo, Pescara e Chieti

OGGETTO: Domande di volture conseguenti a riunione di usufrutto per causa di morte – Chiarimenti.

Gentili Presidenti,

la scrivente Direzione Regionale, nel corso del 2023 ha effettuato una ricognizione presso i dipendenti Uffici provinciali, atta a verificare l'uniformità di trattazione delle domande di voltura conseguenti a riunione di usufrutto per causa di morte. Sono stati in particolare condotti alcuni riscontri nei casi di concomitanza di dichiarazione di successione, con particolare riferimento ai soggetti obbligati in caso di decesso e al numero delle volture che vengono presentate, in determinati casi.

Stante alcune difformità riscontrate, anche a livello nazionale, su questioni che non rilevano solo aspetti di natura formale, ma anche di carattere erariale, in quanto correlate alla corretta imposizione dei relativi tributi speciali catastali e imposta di bollo¹, è stato chiesto un parere presso la superiore Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare (in seguito DCSCCPI).

La medesima DCSCCPI, nei chiarimenti forniti, oltre a ripercorrere tutto il quadro normativo di riferimento, fa particolare riferimento ai soggetti obbligati alla presentazione e al numero di domande che debbono, conseguentemente, essere presentate, contemplando varie fattispecie, tra cui la contestuale presenza di diritti reali e di godimento in capo al *de cuius* e in funzione delle modalità di presentazione delle relative domande di voltura (successione telematica con voltura automatica, voltura 2.0 o voltura cartacea). Si ritiene pertanto utile condividere il parere espresso, ripercorrendo lo stesso excursus dalla stessa adottato.

¹ Con riferimento al numero di domande di volture da presentare

In linea generale, l'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 n. 650 prevede che ogni qualvolta *“vengono posti in essere atti civili o giudiziari od amministrativi che diano origine al trasferimento di diritti censiti nel catasto dei terreni, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno altresì l'obbligo di richiedere le conseguenti volture catastali. Lo stesso obbligo incombe, nei casi di trasferimenti per causa di morte, a coloro che sono tenuti alla presentazione delle denunce di successione”*. In tale ultimo caso, i soggetti obbligati sono individuati nell'art. 28 del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni approvato con decreto legislativo 31 ottobre 1990 n. 346, secondo cui *“sono obbligati a presentare la dichiarazione: i chiamati all'eredità e i legatari, anche nel caso di apertura della successione per dichiarazione di morte presunta, ovvero i loro rappresentanti legali; gli immessi nel possesso temporaneo dei beni dell'assente; gli amministratori dell'eredità e i curatori delle eredità giacenti; gli esecutori testamentari [...] Se più soggetti sono obbligati alla stessa dichiarazione questa non si considera omessa se presentata da uno solo”*.

Già l'articolo 6 del Regolamento per la conservazione del nuovo catasto approvato con Regio Decreto 8 dicembre 1938 n. 2153 (di seguito Regolamento) aveva stabilito che deve *“essere domandata la voltura catastale quante volte avvenga il passaggio da una ad altra persona, della proprietà, del possesso, del dominio diretto, del dominio utile, dell'usufrutto e dell'uso dei beni immobili e di altri diritti reali sempre in quanto siano soggetti alla iscrizione in catasto, anche se trattisi di passaggio o divisione fra persone cointestate”*. Sul punto era, successivamente, intervenuta l'Istruzione XIV per la conservazione del nuovo catasto approvata con decreto del Ministero delle Finanze 1° marzo 1949 (di seguito Istruzione), secondo cui sono soggetti obbligati alla presentazione, ai sensi del paragrafo 39 lettera f), *“coloro a cui favore l'usufrutto, l'uso, l'abitazione il lucro o la liberalità si devolve, nei casi di riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà, di devoluzione di lucri dotali, e di avveramento delle liberalità subordinate all'eventualità della morte”*. Sul numero di domande da presentare incideva, inoltre, il paragrafo 2 del decreto del Ministero delle Finanze 5 novembre 1969 secondo cui deve essere presentata *“una distinta domanda per ciascun documento traslativo (indipendentemente dal numero delle ditte interessate al trasferimento) e - nell'ambito di questo - per ciascun comune amministrativo in cui sono posti i beni sui quali si esercitano i diritti reali oggetto di voltura catastale e separatamente per beni allibrati al catasto terreni o al catasto edilizio urbano; e pertanto, ove un unico atto comporti trasferimento di diritti su beni rustici ed urbani posti nel medesimo comune, dovrà darsi luogo a due domande, e del pari, ove comporti trasferimento di diritti su beni esclusivamente rustici od esclusivamente urbani posti in più comuni, anche se della medesima provincia, dovrà darsi luogo ad un pari numero di domande”*. Va, tuttavia, ricordato che in caso di riunione di usufrutto a seguito dell'estinzione del diritto stesso per la morte del titolare non è più prevista la

redazione di uno specifico atto, con obbligo di registrazione, a norma del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n. 131.

Inoltre, la citata Istruzione prescrive, al § 146, una specifica eccezione alla regola che individua i soggetti obbligati e, conseguentemente, determina il numero di volture, prevedendo che nel “*caso di successione che si devolva, per legge o per testamento, parte in usufrutto e parte in piena proprietà, senza però che vengano frazionati i fondi, e questi si trovino in uno stesso comune amministrativo, la voltura è unica: [...]. È pure unica la voltura, nel caso in cui l'autore della successione figuri intestato, per gli stessi beni, come proprietario e come usufruttuario*”.

La lettura di tali norme, in particolare dell'art. 6 del Regolamento secondo cui deve essere “*domandata la voltura catastale quante volte avvenga il passaggio da una ad altra persona*” dei diritti minori in questione, non consente altra interpretazione in merito al soggetto obbligato alla presentazione, che viene così individuato, per esplicita previsione normativa, nel soggetto a cui favore si riunisce l'usufrutto. Il numero di volture è, pertanto, determinato in base ai soggetti che hanno l'obbligo e, conseguentemente, il potere di presentare la domanda in questione, avuto, allo stesso tempo, riguardo alle altre regole generali di presentazione della voltura (tipo di Catasto, Comune) prima ricordate.

Ciò premesso, nei casi di cui al § 39 lettera f) le domande di volture per riunione di usufrutto e/o cancellazione dei diritti di uso ed abitazione, sono da riferire ai soggetti cui si ricongiunge il diritto e, quindi, singolarmente assoggettate al tributo speciale catastale e all'imposta di bollo². D'altro canto, va ricordato che, quando più soggetti sono coobbligati alla presentazione, è sufficiente la presentazione di una sola domanda di volture.

Precisato quanto sopra, i dubbi sottoposti all'attenzione della Direzione Centrale, si riferiscono, in particolare, ai casi in cui i soggetti obbligati quali nudi proprietari del medesimo usufruttuario sono più di uno e compaiono, con quote diverse, quali intestatari catastali di più immobili, nell'ambito del medesimo Catasto (Terreni o Fabbricati) e del medesimo Comune. È stato inoltre chiesto, nel caso in cui il soggetto nudo proprietario su più beni opti per la presentazione di un'unica voltura, se sia

² A titolo di esempio si riporta una possibile casistica:

Unità negoziale	Intestati	Diritto e quota
1	<i>De cuius</i> Soggetto A	usufrutto 1/1 nuda proprietà 1/1
2	<i>De cuius</i> Soggetto B	usufrutto 1/1 nuda proprietà 1/1

in questo caso sono obbligati alla presentazione della voltura il Soggetto A per l'unità negoziale 1 ed il Soggetto B per l'unità negoziale 2; adunque sono dovute due domande di volture.

necessario che il secondo soggetto, titolare della nuda proprietà solo su un immobile, presenti una seconda domanda per la sua parte ovvero possa presentare un'istanza in carta libera o, addirittura, l'Ufficio, ricevuta la domanda di volture possa “espandere” anche al secondo soggetto il “nuovo” diritto “proprietà” in quota, senza neanche attendere la menzionata istanza.

La già menzionata Direzione Centrale chiarisce che, anche in questo caso, il citato § 39 lettera f) dell'Istruzione può fornire una chiave di lettura adeguata alla questione sulla base della previsione secondo cui sono obbligati alla presentazione della domanda di volture “*coloro a cui favore l'usufrutto, l'uso, l'abitazione il lucro o la liberalità si devolve, nei casi di riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà*”. Il soggetto obbligato, qualificato come “Dichiarante”, cui può essere imposta la presentazione della voltura è, come in precedenza osservato, il soggetto cui si ricongiunge l'usufrutto. Di conseguenza, se uno stesso proprietario risulta titolare del diritto di nuda proprietà, in quota su diversi immobili, ricompresi tutti nello stesso Catasto (Terreni o Fabbricati) nell'ambito dello stesso comune, la voltura sarà unica, potendosi con detta voltura ricongiungere il diritto di usufrutto anche degli altri soggetti coobbligati, senza dover richiedere loro la presentazione di alcuna ulteriore domanda di volture o istanza di parte³. L'operazione effettuata in tal caso dall'ufficio è, infatti, perfettamente conforme a quanto previsto dall'art. 8 del citato decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 n. 650 secondo cui “*L'ufficio tecnico erariale esegue nei propri atti le volture richieste sulla fede delle rispettive domande e delle corrispondenti note*”.

Il secondo quesito posto alla medesima Direzione Centrale, prevede che il *de cuius* risulti titolare, su più immobili, di un diritto di usufrutto in quota e di un diritto di proprietà anch'esso in quota; i chiamati alla eredità risultano essere tutti titolari di un diritto di nuda proprietà sul primo immobile mentre non tutti risultano titolari di un

³ A titolo di esempio si riporta una possibile casistica:

Unità negoziale	Intestati	Diritto e quota
1	<i>De cuius</i> Soggetto A	usufrutto 1/1 nuda proprietà 1/1
2	<i>De cuius</i> , Soggetto A Soggetto B	usufrutto 1/1 nuda proprietà ½ nuda proprietà ½

in caso di presentazione della voltura a cura del soggetto A (singolarmente obbligato per l'unità negoziale 1) sarà sufficiente una sola voltura per entrambe gli immobili (1 e 2): i soggetti A e B risultano infatti coobbligati per l'unità negoziale 2; viceversa, il soggetto B potrà presentare la voltura solo per l'unità negoziale 2 di cui risulta nudo proprietario.

diritto di nuda proprietà sui restanti immobili⁴. Viene chiesto di conoscere chi sia il soggetto tenuto alla presentazione della domanda di volture conseguente alla devoluzione, se con la stessa domanda possa anche essere presentata la dichiarazione di riunione di usufrutto e se, in tal caso, debba essere applicata una liquidazione di tributi specifica. Nei casi residuali in cui le parti non abbiano proceduto in tal senso e venga richiesto dai medesimi il ricongiungimento di usufrutto a seguito dell'avvenuta registrazione della voltura automatica si chiede, infine, quale sia la modalità più corretta da adottare⁵.

Nelle more di un intervento informatico, programmato nella seconda parte dell'anno, la lettura del sopra riportato § 146 della citata Istruzione non può che portare ad altra conclusione se non che tale aggiornamento nelle banche dati (conseguente alla presentazione della voltura automatica da successione) può essere effettuato a seguito di presentazione di istanza in carta libera, da presentarsi a cura dei soggetti obbligati di cui all'art. 28 del citato Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni o di coloro a cui favore l'usufrutto si consolida. Non sono dovuti i tributi speciali catastali o l'imposta di bollo, non essendo in questa fattispecie necessaria la presentazione di una nuova domanda di volture.

Si invitano pertanto codeste rappresentanze professionali, di divulgare le indicazioni impartite, presso i propri iscritti.

Si ringrazia per la collaborazione

IL CAPO SETTORE SERVIZI*

(Alessio D'Alessio)
firmato digitalmente

(*) Firma su delega del Direttore Regionale Felice Chiariello, attribuita con nota prot. n. 2024/8554 del 12 aprile 2024

⁴ A titolo di esempio si riporta una possibile casistica:

Unità negoziale	Intestati	Diritto e quota
1	<i>De cuius</i>	proprietà ½, usufrutto ½
	Soggetto A	nuda proprietà 1/6
	Soggetto B	nuda proprietà 1/6
	Soggetto C	nuda proprietà 1/6
2	<i>De cuius</i>	proprietà ½, usufrutto ½
	Soggetto A	nuda proprietà 1/4
	Soggetto B	nuda proprietà 1/4

⁵ Su questione analoga la DCSCCPI, si è già espressa con le F.A.Q. alla successione telematica disponibili sul sito istituzionale dell'Agenzia, limitatamente ai casi in cui il *de cuius* compariva in visura, per lo stesso bene, come proprietario e come usuario o con diritto di abitazione quando, a seguito della devoluzione della proprietà, questi diritti (uso, o diritto di abitazione) fossero rimasti nell'intestazione, in capo al *de cuius*, prevedendo che fosse sufficiente presentare all'Ufficio competente un'istanza in carta semplice.