

## Acquisti mortis causa e trascrizione > **Acquisti mortis causa e trascrizione: la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità**

1. Il Notaio, considerato che fintantochè il chiamato all'eredità (o il legatario) non proceda alla trascrizione dell'acquisto mortis causa ai sensi dell'art. 2648 c.c., le successive trascrizioni o iscrizioni a suo carico non producono alcun effetto, giusta quanto disposto dall'art. 2650 c.c., dovrà invitare il beneficiario, che intervenga ad un atto destinato a produrre effetti nei confronti di terzi (ad es. in occasione della vendita a terzi di un immobile di provenienza successoria), a perfezionare la procedura del suo acquisto mortis causa, mediante la trascrizione dello stesso; tale adempimento è posto nell'interesse generale, di affidabilità e completezza dell'intero sistema dei RR.II. (art. 2650c.c) e di sicurezza dei traffici (in relazione al disposto dell'art. 534 c.c.), e quindi non può essere omesso; pertanto il Notaio, nella sua veste di pubblico ufficiale e tutore della legalità, deve garantire che tale adempimento sia eseguito, ogni qualvolta sia richiesto il suo ministero. In conseguenza di ciò: i) nel caso in cui al Notaio sia richiesto di pubblicare testamenti olografi o pubblici, dovrà invitare gli eredi istituiti in detti testamenti a definire (se possibile, contestualmente alla pubblicazione del testamento, anche per questioni di contenimento dei costi) la loro posizione in ordine alla successione apertasi:

- o perfezionando il loro acquisto a causa di morte mediante l'accettazione di eredità, espressa pura e semplice o con beneficio di inventario (da trascrivere a cura del Notaio)
- o rinunciando all'eredità (per la quale non è invece richiesta la trascrizione)

Nel caso di testamenti contenenti legati immobiliari, il Notaio che ha proceduto alla loro pubblicazione, è tenuto, invece, a curarne la trascrizione, ai sensi dell'art. 2648 c.c.; a tal riguardo si osserva che ai fini della "stabilità" della trascrizione è opportuno, nel caso in cui il legatario sia presente alla pubblicazione del testamento, far dichiarare espressamente a quest'ultimo la propria volontà di non rifiutare l'acquisto; se il legatario non è presente alla pubblicazione va, comunque curata la trascrizione del legato a suo favore, salvo poi procedere all'annotamento di risoluzione in caso di rifiuto;

ii) il Notaio richiesto di stipulare un atto, avente per oggetto immobili di diretta provenienza successoria, che comporti accettazione tacita di eredità, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 476 c.c, qualora non trovi già trascritta una precedente accettazione espressa o tacita, è tenuto anche a curare la trascrizione dell'intervenuta accettazione di eredità in ottemperanza al disposto dell'art. 2648 c.c., come precisato ai successivi punti 3, 6 e 8; in particolare si richiama quanto esposto al successivo punto 8 per il caso in cui il Notaio trovasse effettuata una trascrizione di accettazione di eredità relativamente al medesimo defunto ma su altri beni, diversi rispetto a quelli oggetto del proprio atto .

2. L'atto con cui si dispone di un bene di provenienza successoria costituisce il "veicolo", il presupposto giuridico, per poter procedere alla trascrizione dell'acquisto mortis causa. Non deve necessariamente trattarsi dell'atto con cui il soggetto acquista la qualità di erede. Può essere che l'atto da trascrivere venga posto in essere da soggetto che già abbia acquisito la qualità di erede (ex art. 485 c.c. o per effetto di un atto dispositivo di beni mobili), senza che ciò faccia venir meno l'idoneità dell'atto stesso a costituire titolo per la trascrizione dell'accettazione tacita.

Da ciò consegue:

- che è possibile procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita sulla base di un atto che non sia il primo atto con il quale l'erede ha disposto di beni di provenienza successoria (sia mobili che immobili, ed in presenza o meno di precedenti trascrizioni);
- che è possibile procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita sulla base di un atto posto in essere dopo che siano decorsi 10 anni dall'apertura della successione in quanto non è detto che si sia verificata rispetto al soggetto la prescrizione (se questi, ad es., aveva già acquisito la qualità di erede ex art. 485 c.c.); inoltre al riguardo si è osservato che alla prescrizione si può rinunciare (art. 2937 c.c.) e che la prescrizione non può essere rilevata d'ufficio dal giudice (art. 2938 c.c.); inoltre in giurisprudenza si è affermato che il chiamato

all'eredità può acquistare la qualità di erede, a seguito di accettazione espressa o tacita di eredità, anche dopo il decorso del termine di cui all'art. 480 c.c. quando nessuno degli interessati eccipisca l'estinzione per prescrizione del diritto di accettare;

- che è possibile procedere alla trascrizione ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 2648 e 2650 c.c. anche nel caso di atto che importi accettazione tacita di eredità nel quale intervenga, tramite il legale rappresentante debitamente autorizzato, un soggetto incapace; in tal caso, infatti, la trascrizione dell'acquisto mortis causa prescinde da una manifestazione di volontà dell'erede e pertanto non rileva la sua incapacità. Detta trascrizione può e deve essere effettuata sia nel caso in cui sia stata precedentemente effettuata l'accettazione con beneficio d'inventario (nel caso in cui questa sia stata effettuata solo ai sensi dell'art. 484 c.c., v. infra al punto 4), sia nel caso in cui la dichiarazione legale dello stato di incapacità sia intervenuta dopo l'apertura della successione e l'acquisto della qualità di erede si sia verificato prima della dichiarazione legale di incapacità, ad esempio ex art. 485 c.c.

3. Per la trascrizione dell'accettazione di eredità (espressa o tacita) non è necessario che i dati degli immobili siano indicati nel titolo in base al quale si chiede detta trascrizione. E' invece necessario che detti dati siano riportati nella nota. Ciò lo si ricava dal confronto tra l'art. 2659 n. 4 c.c. (nota di trascrizione atti tra vivi) che parla di "beni cui si riferisce il titolo" e l'art. 2660 n. 5) c.c. (nota di trascrizione acquisti a causa di morte) nel quale invece non si fa alcun riferimento al titolo. Ne consegue che può chiedersi la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, inserendo in nota tutti gli immobili oggetto di successione, anche se il titolo (ad es. l'atto di vendita di alcuni immobili) riguardi solo parte degli immobili ereditati, fermo restando che grava sul Notaio l'obbligo di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità solo con riguardo ai beni oggetto dell'atto dallo stesso ricevuto (solo se espressamente incaricato dall'interessato, il Notaio sarà tenuto ad integrare la nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità con i dati anche degli altri immobili caduti in successione, fermo restando che dovrà essere cura dell'interessato fornire tutti i dati a tal fine necessari)

4. Nel caso di accettazione di eredità con beneficio di inventario è necessario procedere ad una doppia trascrizione:

- alla trascrizione prescritta dall'art. 484 per le finalità di cui all'art. 495 c.c. (trascrizione da effettuarsi presso la Conservatoria dei RR.II. ove si è aperta la successione anche in assenza di immobili e senza dover indicare gli immobili in nota)

- alla trascrizione prescritta dall'art. 2648 c.c. per le finalità di cui agli artt. 2650 e 534 c.c.; trascrizione da effettuarsi presso la Conservatoria dei RR.II. ove si trovano gli immobili e riportando in nota i dati catastali identificativi degli immobili medesimi.

Può essere sufficiente un'unica trascrizione (da valersi sia ai sensi dell'art. 484 che dell'art. 2648 c.c.) 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.

Pertanto in caso di coincidenza della Conservatoria dei RR.II. dovrà essere cura del Notaio inserire comunque in nota i dati identificativi degli immobili, cosicché la trascrizione possa valere sia agli effetti di cui all'art. 484 c.c. che dell'art. 2648 c.c.

5. In caso di atto dispositivo di beni di provenienza successoria, qualora siano decorsi più di 20 anni dalla apertura della successione, l'acquirente potrebbe far valere la maturata usucapione (unendo il proprio possesso a quello dell'erede proprio dante causa), purchè si siano verificate tutte le condizioni cui è subordinata l'usucapione stessa. Vero è che la sentenza che accerti la eventuale maturata usucapione deve essere trascritta (art. 2651 c.c.), ma si tratta in questo caso di mera pubblicità notizia, che non è richiesta né agli effetti di cui all'art. 2644 c.c. né agli effetti di cui all'art. 2650 c.c.

Al riguardo si consiglia, come regola operativa, di procedere, comunque, alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità anche decorsi 20 anni dall'apertura della successione (se provenienza diretta), poiché non sempre è possibile avere la certezza circa l'insussistenza di eventuali cause di sospensione o interruzione dei termini dell'usucapione ovvero circa l'insussistenza di parenti a seguito di filiazione fuori dal matrimonio (es. fratelli, cugini, nipoti ex fratre) o di figli nati fuori dal matrimonio (si vedano gli artt. 74 e 258 c.c. dopo la l. 219/2012), i quali, esperita l'azione per la dichiarazione giudiziale di paternità/maternità, siano ancora in termini per l'accettazione di eredità e per il conseguente esperimento dell'azione di petizione d'eredità; secondo un orientamento giurisprudenziale (Cass. 11/2424; Cass. 12/14917), infatti, l'erede apparente non potrebbe opporre di avere usucapito i beni ereditari nel periodo precedente all'esperimento dell'azione di dichiarazione giudiziale di paternità/maternità, quanto meno nei casi in cui questa non comporti il venir meno del titolo di acquisto dei beni da parte dell'erede apparente, ma determini solo una riduzione quantitativa del suo acquisto.

Tali considerazioni sembrano valere anche con riferimento a successioni apertes prima della riforma che ha introdotto l'unicità dello stato di filiazione, stante quanto disposto dall'art. 104 del D.lgs. 154/2013, emanato in attuazione della delega contenuta nella l. 219/2012, norma transitoria di discussa interpretazione.

**6.** Il Notaio è tenuto a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità solo se tale trascrizione può fondarsi sull'atto dallo stesso ricevuto. Pertanto il Notaio, chiamato a stipulare un atto avente per oggetto immobili non di diretta provenienza successoria ma per i quali nel ventennio sia intervenuto un precedente acquisto a causa di morte non trascritto, non sarà tenuto a curare la trascrizione dell'accettazione tacita mancante. Egli comunque, in adempimento dei suoi doveri professionali, dovrà informare le parti circa le conseguenze derivanti dalla mancanza della continuità delle trascrizioni, e circa l'opportunità di procedere alle trascrizioni mancanti. Si consiglia, come regola operativa, di informare le parti circa l'opportunità di procedere, comunque, alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in base a titolo intermedio, anche qualora siano decorsi più di 10 anni dalla trascrizione del titolo intermedio suddetto e ciò per gli stessi motivi e con le stesse cautele di cui al precedente punto 5, anche in considerazione del fatto che il requisito della buona fede richiesto dall'art. 1159 c.c. è di assai difficile riscontro documentale.

**7.** Con riguardo alla fattispecie di cui all'art. 479 c.c. (trasmissione del diritto di accettare l'eredità di Tizio, defunto, a favore degli eredi di Caio, primo chiamato all'eredità di Tizio a sua volta deceduto senza accettare), verificandosi l'accettazione tacita, a seguito di atto posto in essere dagli eredi di Caio ed avente per oggetto immobili già di proprietà di Tizio, unitamente alla nota di trascrizione (che sarà a carico del defunto Tizio ed a favore degli eredi del primo chiamato all'eredità Caio), dovrà essere presentato documento comprovante la morte del primo chiamato Caio e nella nota medesima dovrà essere fatta menzione della morte del primo chiamato Caio e della trasmissione del diritto di accettare ai propri eredi (a favore dei quali avviene la trascrizione dell'acquisto mortis causa), il tutto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2662 c.c.

Sempre in relazione a quanto disposto dall'art. 2662 c.c., anche in caso di rinuncia all'eredità (con conseguente subentro nel diritto di accettare l'eredità di Tizio, defunto, a favore di Caio, chiamato all'eredità in luogo del rinunciante Sempronio primo chiamato all'eredità di Tizio) verificatasi l'accettazione tacita, a seguito di atto posto in essere da Caio ed avente per oggetto immobili già di proprietà di Tizio, unitamente alla nota di trascrizione (che sarà a carico del defunto Tizio ed a favore di Caio), dovrà essere presentato il documento comprovante la rinuncia di Sempronio (copia autentica dell'atto notarile di rinuncia o della dichiarazione ricevuta dal Cancelliere del Tribunale) e nella nota medesima dovrà essere fatta menzione della rinuncia di eredità di Sempronio.

Gli stessi adempimenti vanno osservati anche nel caso di devoluzione ereditaria per rappresentazione (a seguito della morte o della rinuncia dell'ascendente nei cui confronti

opera la rappresentazione)

**8.** E' opinione prevalente in dottrina che la trascrizione dell'acquisto mortis causa ha effetto solo con riguardo ai beni che siano espressamente indicati in nota; si è osservato al riguardo che, sul piano pubblicitario, la successione ereditaria va considerata in modo atomistico, con la conseguenza che trascritto l'acquisto con riferimento a certi beni ereditari, la trascrizione non può dirsi effettuata rispetto a quelli non indicati in nota; in pratica debbono essere tenute distinte le regole di diritto sostanziale (in base alle quali l'acceptazione di eredità non può che riguardare l'intera eredità) da quelle del sistema pubblicitario, che operano su di un piano diverso ( in relazione ai singoli beni, arg. ex artt. 1543 e 2556 c.c.).

Non è mancato in dottrina chi, invece, ha ritenuto che se si procede alla trascrizione con indicazione nella nota di trascrizione di un solo bene, l'acceptazione non può che valere per tutti i beni ereditati: l'acceptazione di eredità, si osserva, non può che riguardare tutti i beni attribuiti all'erede, posto che non sono ammesse accettazioni parziali (art. 475, c.3, c.c.). Inoltre nel nostro ordinamento (con esclusione delle Regioni soggette al tavolare) il sistema pubblicitario è basato su base personale, per cui una volta trascritta l'acceptazione di eredità la stessa non può che riguardare l'intero patrimonio dell'acceptante, indipendentemente dal fatto che in nota siano riportati tutti i singoli beni ereditari.

Entrambe le tesi sono degne di attenzione; sul punto, peraltro, non si è ancora pronunciata la giurisprudenza.

Al riguardo si consiglia di seguire, come regola operativa, quella suggerita dalla dottrina maggioritaria, quantomeno a fini prudenziali. Pertanto, se il notaio riceve un atto comportante acceptazione tacita di eredità, si suggerisce di esporre al cliente, le due alternative:

- o eseguire la trascrizione dell'acceptazione tacita di eredità con riguardo ai soli beni oggetto dell'atto di negoziazione, avvertendolo, peraltro, che in caso di negoziazione di altri e diversi beni provenienti dalla medesima successione, si dovrà procedere a nuova trascrizione dell'acceptazione tacita di eredità anche con riguardo a questi ultimi beni, ciò al fine di attivare la specifica tutela ex art. 534 c.c.;
- o eseguire la trascrizione dell'acceptazione tacita di eredità con riguardo a tutti i beni caduti in successione (o quanto meno di tutti quelli ricompresi nell'ambito della medesima Conservatoria dei RR.II.), così da evitare in futuro nuove ed ulteriori trascrizioni di acceptazione tacita di eredità (ed i relativi ulteriori costi); il Notaio procederà, in tal caso, alla trascrizione utilizzando i dati che gli verranno forniti dal cliente (ad es. i dati ricavabili dalla dichiarazione di successione); in quest'ultimo caso sarà opportuno che il Notaio si faccia sollevare dal cliente da qualsiasi responsabilità per il caso di inesattezze od omissioni nei dati forniti; il cliente potrà, altrimenti, conferire al Notaio l'incarico di eseguire tutti gli accertamenti del caso per eseguire una completa e corretta trascrizione dell'acceptazione tacita di eredità; ovviamente il compenso spettante al Notaio varierà in base al tipo di incarico conferito.

**9.** Non integrano casi di trascrizione di acquisto mortis causa (e quindi non escludono l'obbligo di procedere successivamente alla esecuzione della trascrizione di un'acceptazione tacita di eredità) le seguenti fattispecie:

- i) la trascrizione del verbale di pubblicazione del testamento (trascrizione che il codice previgente prevedeva come obbligatoria, ma non più prescritta, invece, dal codice vigente e che a rigore dovrebbe, pertanto, essere rifiutata)
- ii) la trascrizione dell'acquiescenza alle disposizioni testamentarie (con rinuncia all'azione di riduzione), in quanto tale (che pure essa, non comportando né acquisto mortis causa né disposizione di diritto, dovrebbe essere, a rigore, rifiutata).

L'acquiescenza pura e semplice da parte di legittimario leso può importare, peraltro, acceptazione tacita di eredità; in questo caso si dovrà procedere alla trascrizione dell'acceptazione tacita ex art. 2648, terzo comma, c.c.

E' consigliabile accompagnare la rinuncia all'azione di riduzione da parte del legittimario leso

a dichiarazione di accettazione espressa e procedere alla trascrizione relativa.

**10.** L'art. 29, comma 1 bis, legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dall'art. 19, comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con la legge 30 luglio 2010 n. 122, nel richiedere al Notaio, prima della stipula degli atti ivi previsti, di individuare gli intestatari catastali e verificare la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari, non ha posto in capo al Notaio anche l'obbligo di regolarizzare la situazione dei registri immobiliari, verificando il rispetto della continuità delle trascrizioni (art. 2650 c.c.). La finalità della norma, come risulta dalla stessa rubrica dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con la legge 30 luglio 2010 n. 122, è l'aggiornamento del catasto, previsto dalla legge come misura volta al contrasto all'evasione fiscale e contributiva ed il suo allineamento con i RR.II., ai fini dell'istituzione dell'"Anagrafe Immobiliare Integrata" e del rilascio della attestazione integrata ipotecario-catastale, che deve riportare i dati e le informazioni desumibili da entrambi i registri immobiliari. Si tratta di una finalità quindi fiscale. Del resto, se la finalità della normativa introdotta fosse stata anche quella di regolarizzare i registri immobiliari, non si spiegherebbe perchè ciò dovrebbe essere attuato solo con riguardo ai fabbricati, visto che la norma non fa riferimento agli atti aventi ad oggetto terreni. Pertanto, considerata la finalità preminentemente fiscale che la norma intende perseguire, il principio della conformità degli intestatari catastali con le risultanze dei registri immobiliari di cui al comma 1 bis dell'art. 29 della L. 27/2/1985, n. 52, introdotto dall'art. 19, comma 14 del D.L. 31/5/2010 n. 78, è verificato quando gli intestatari catastali corrispondono con i chiamati all'eredità risultanti dalla denuncia di successione che ha dato titolo alla voltura catastale, ancorchè la relativa trascrizione non costituisca formalità idonea a garantire la continuità delle trascrizioni per gli effetti di cui all'art. 2650 c.c.; in pratica il fatto che l'anagrafe immobiliare integrata deve attestare "a fini fiscali" per ciascun immobile il soggetto titolare di diritti reali, si può fondatamente ritenere che ai fini in discorso, che sono solo fiscali e non sostanziali, sia necessaria e sufficiente la sola presentazione della dichiarazione di successione, che nella volontà del legislatore svolge proprio finalità fiscali. Il Notaio, quale pubblico ufficiale, ha comunque l'obbligo professionale di verificare la correttezza dei dati catastali anche se coincidenti con le risultanze dei registri immobiliari, in quanto egli è tenuto ad eseguire la visura presso i RR.II.

La verifica di conformità deve essere finalizzata ad accertare la corrispondenza delle intestazioni catastali attuali con i soggetti titolari del potere di disposizione sugli immobili oggetto dell'atto. In ogni caso il Notaio deve procedere alla verifica della reale intestazione dei cespiti accertando che detta intestazione sia corretta in base alla vicenda successoria (acquisto in capo al defunto e devoluzione ai suoi eredi legittimi o testamentari) anche avvalendosi delle risultanze di altri Pubblici registri (ad es. i registri dello Stato Civile).