

LA TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE DI EREDITA'

(in caso di provenienza per successione)

A seguito della morte di una persona, i chiamati all'eredità (per legge o per testamento) diventano proprietari dei beni ereditari solo con l'accettazione di eredità, a seguito della quale assumono la veste di eredi. Se il defunto era titolare della proprietà di beni immobili, è necessario **trascrivere**, presso l'ufficio dei registri immobiliari competente per territorio, **l'accettazione di eredità** che sancisce l'avvenuta acquisizione da parte dei chiamati degli immobili ereditari. Detto adempimento non va confuso con la denuncia di successione (e con la trascrizione del relativo certificato), che ha finalità esclusivamente fiscali (art. 5, comma 2, del decreto legislativo 31 ottobre 1990 n. 347).

L'accettazione può essere **espressa** (quando il chiamato all'eredità si reca dal notaio e dichiara espressamente di accettare l'eredità, art. 475 c.c.) oppure **tacita** (ad esempio, se il chiamato compie un atto che *presuppone necessariamente la sua volontà di accettare e che non avrebbe il diritto di fare se non nella qualità di erede*: ad esempio vendita, donazione o divisione di beni ereditari, art. 476 c.c.).

L'acquisto dell'eredità può avvenire sempre tacitamente anche a prescindere dal compimento di un atto negoziale per effetto del **possesso dei beni ereditari** qualora entro tre mesi dall'apertura della successione, il chiamato all'eredità, nel possesso dei beni ereditari non proceda all'inventario dell'eredità ed alla successiva dichiarazione di accettazione con beneficio di inventario; infatti in tale caso il chiamato è considerato **erede puro e semplice** (art. 485 c.c.). E' questa l'ipotesi più diffusa di acquisizione dell'eredità per la quale peraltro il nostro ordinamento non prevede alcuna forma di pubblicità nei RR.II.

E' prevista invece la possibilità di trascrizione nei RR.II. oltre, ovviamente dell'accettazione espressa, anche nel caso di accettazione tacita discendente dal compimento di un atto pubblico o autenticato (tale da costituire titolo idoneo alla trascrizione).

Anche in presenza di un'acquisizione della qualifica di erede per possesso dei beni ereditari ex art. 485 c.c., è, comunque, necessario, in occasione del compimento di un atto che comporta accettazione tacita di eredità, procedere alla trascrizione dell'accettazione stessa e ciò per i seguenti motivi:

1) è possibile che una persona sia **erede solo apparentemente** (si pensi, ad esempio, al caso in cui i fratelli del defunto, morto senza lasciare genitori, coniuge e figli, si considerino, anche in buona fede, eredi, e come tali presentino una denuncia di successione, mentre il defunto stesso ha disposto - con un testamento che viene scoperto successivamente - esclusivamente a favore di una terza persona, che è quindi il vero erede). In tal caso, chi acquista dall'erede apparente rischia di acquistare da un non proprietario, e quindi di veder rivendicare la proprietà da parte dell'erede vero. Se però viene trascritta l'accettazione di eredità a favore dell'erede apparente, chi acquista in buona fede da quest'ultimo fa salvo il proprio acquisto, se ed in quanto trascritto

prima della trascrizione dell'acquisto mortisa causa da parte dell'erede vero (artt. 534, e 2652 n. 7, c.c.).

2) in mancanza di trascrizione dell'accettazione di eredità, e per effetto del principio di continuità (art. 2650 del codice civile), non producono effetto le successive trascrizioni o iscrizioni a carico dell'acquirente. Occorre, infatti, tener conto che un atto di trasferimento immobiliare è opponibile ai terzi solo a seguito della sua trascrizione, e se quest'ultima non produce effetto, la conseguenza è l'inopponibilità dell'atto stesso. Pertanto, chi acquista da un erede che non ha trascritto la propria accettazione, stipula un atto la cui trascrizione non è efficace. L'inefficacia della successiva formalità, che può venir meno a seguito della trascrizione tardiva dell'accettazione di eredità, riguarda anche le iscrizioni ipotecarie, (con la conseguente mancata nascita dello stesso diritto di ipoteca).

3) in caso di invalidità di un atto, la legge prevede la cosiddetta **"pubblicità sanante"** (art. 2652, n. 6, del codice civile), consente cioè a colui che acquista in buona fede un bene immobile di far salvo il proprio acquisto, nonostante l'invalidità di precedenti atti di acquisto, se, decorsi cinque anni dalla trascrizione dell'atto nullo, non è trascritta la domanda di impugnazione dell'atto stesso. A tal fine, se precedentemente si ha un acquisto ereditario non trascritto, in applicazione del principio di continuità detto "effetto sanante" non si produce.

E' evidente, quindi, che l'adempimento in oggetto, riveste non poca importanza **per "consolidare"** l'acquisto successorio rispetto ai terzi, e far sì che colui che acquista dall'erede (o presunto tale) possa avere sicurezza del proprio acquisto.

Da segnalare che l'art. **41 della legge 02/12/2025, n. 182** ha modificato l'art. 2648, c. 3, c.c., introducendo una nuova disposizione volta a favorire la trascrizione tacita di eredità nel caso di erede non più vivente: è previsto, infatti che la trascrizione può essere richiesta anche sulla base di un atto pubblico o di una scrittura privata con sottoscrizione autenticata contenente la **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**, resa dall'erede o da un successore a titolo universale, attestante l'accettazione tacita dell'eredità ai sensi dell'art. 476 o l'avvenuto acquisto della qualità di erede ai sensi dell'art. 485 c.c. Si pensi al caso di Tizio, proprietario di un immobile, coniugato con Caia e con due figli Primo e Secondo. Tizio decede e la sua eredità si devolve, ai sensi di legge, a favore della moglie Caia e dei figli Primo e Secondo per la quota di 1/3 ciascuno. Caia entra nel possesso dell'immobile ereditato. Successivamente (dopo tre mesi dalla morte di Tizio) muore anche Caia e la sua quota di 1/3 ricevuta in eredità si devolve a favore dei figli Primo e Secondo che divengono così proprietari dell'immobile per la quota di 1/2 ciascuno. Primo e Secondo vendono l'immobile. Prima della novella normativa introdotta dalla legge 182/2025 sarebbe stato possibile trascrivere la accettazione tacita di eredità da parte di Primo e Secondo nei confronti della madre Caia per la quota di 1/3 caduta in successione e nei confronti del padre Tizio solo per la quota di 2/3 (loro devoluta). Non era invece possibile trascrivere l'accettazione di eredità (ex art. 485 c.c.) a favore di Caia nei confronti di Tizio (venendosi a determinare un vero e proprio *vulnus* per il principio della continuità delle trascrizioni). Con la nuova norma si è pertanto ovviato a tale lacuna. Ora Primo e Secondo, con apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà contenuta nell'atto di vendita, potranno richiedere la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità ex art. 485 c.c. anche a favore di Caia nei confronti di Tizio.