



# IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIA, CATASTALE E BOLLO: NOVITÀ APPLICATIVE - CIRCOLARE ADE N.2 DEL 14 MARZO 2025

*Posted on 28 Marzo 2025*



---

Category: [Urbanistica e territorio](#)

A seguito delle rilevanti novità introdotte con il [Decreto legislativo 18 settembre 2024, n.139](#) in materia di imposte di registro, ipotecaria e catastale, imposta di bollo ed altri tributi minori diversi dall'Iva, con effetto dal **1° gennaio 2025**, l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la [Circolare n. 2 del 14 marzo 2025](#), con la quale ha fornito alcuni **chiarimenti** al fine di aiutare le imprese ad orientarsi nell'applicazione della nuova normativa.

In particolare, la **Circolare 2/E**, con riferimento al settore immobiliare, fornisce chiarimenti circa le disposizioni di maggior interesse relative all'imposta di registro e alle imposte ipotecaria e catastale che riguardano il trasferimento di diritti edificatori, nonché il registro applicabile ai contratti preliminari di compravendita e l'imposta dovuta nelle ipotesi di trasferimento d'azienda o ramo d'azienda.

Si ricorda che le nuove disposizioni si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate o presentate per la registrazione, nonché alle successioni aperte e agli atti a titolo gratuito fatti a partire dall'inizio del 2025, in conformità a quanto previsto dall'art.9, co.3, del D.Lgs. 139/2024.

Di seguito si fornisce una sintesi delle principali novità introdotte, con specifico riferimento agli ambiti di maggiore interesse per gli operatori del settore.

**Trasferimento di diritti edificatori: imposte di registro, ipotecaria e catastale** (art.2, co.1, lett. ff, n.1 e art.3 Lgs. 139/2024)

Per quanto riguarda gli **atti di trasferimento dei diritti edificatori**, il legislatore ha recepito l'orientamento giurisprudenziale favorevole al loro inquadramento tra quegli atti che hanno ad oggetto **prestazioni a contenuto patrimoniale**, con conseguente **applicazione dell'imposta di registro con aliquota del 3%**.

In precedenza, tali contratti erano annoverati tra gli atti traslativi a titolo oneroso di diritti immobiliari con applicazione dell'imposta di registro pari al 9% o, in caso di assoggettamento ad Iva (con aliquota del 22%) nella misura fissa pari ad euro 200.

Pertanto, a seguito della modifica normativa, i contratti che trasferiscono diritti edificatori ricadono nell'art. 3 della Tariffa (parte I, allegata al DPR 131/1986) e, così, scontano l'imposta di registro proporzionale con l'aliquota del 3%.

Ai fini delle **imposte ipotecaria e catastale**, la Circolare rileva che l'art. 3 del D.Lgs. 139/2024 modifica il D.Lgs. n. 347/1990 (testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale), prevedendo che i contratti di trasferimento di diritti edificatori sono assoggettati all'imposta ipotecaria in misura fissa (200 euro), al pari di quelli che non comportano il trasferimento di proprietà di beni immobili né costituzione o trasferimento di diritti reali immobiliari.

Per completezza, si evidenzia che tale intervento non impatta sugli atti di cessione dei diritti edificatori effettuati da imprese e, quindi, assoggettati ad IVA. Resta fermo, infatti, il principio di

alternatività IVA/Registro (di cui all'art. 40 del medesimo DPR 131/1986), per effetto del quale l'operazione sarà soggetta ad IVA nella misura ordinaria (22%) e sconterà l'imposta di registro nella misura fissa di 200 euro.

### **Contratti preliminari di compravendita: imposta di registro** (art.2, co.1, lett. ff, n.2Lgs. 139/2024)

La riforma ha introdotto una significativa innovazione con riferimento alla **tassazione dei contratti preliminari**, uniformando l'aliquota applicabile agli acconti non soggetti a IVA a quella applicabile alle caparre confirmatorie.

In particolare, **prima della riforma**, in caso di trasferimento non soggetto ad Iva, occorre versare l'imposta di registro dello 0,5% delle somme previste a titolo di caparra confirmatoria e del 3% delle somme dovute a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

Per effetto della modifica apportata del D.Lgs. (art.2, co.1, lett. ff, n.2), ora, **è prevista l'applicazione dell'imposta di registro con aliquota dello 0,5% anche ai contratti che contemplano il versamento di un acconto non assoggettato ad Iva** (fino ad ora assoggettato al 3%), così alleviando il relativo carico impositivo.

Dunque, in entrambi i casi, trova applicazione l'aliquota dello 0,5%.

Si precisa che la novità **non riguarda** l'imposta da applicare sulle somme versate per **contratti assoggettati ad Iva**, per i quali continuerà ad applicarsi l'imposta di registro in misura fissa, pari a 200 euro.

Pertanto, al fine di evitare che l'imposta assolta in sede di preliminare debba poi essere rimborsata all'atto della stipula del contratto definitivo (ipotesi che si verifica per le operazioni soggette ad Iva), è stato altresì **introdotto un principio normativo in base al quale sulle somme dovute a titolo di caparra o acconto si applica l'aliquota dello 0,5% "o la minore imposta applicabile per il contratto definitivo"**. Viene così sancito il criterio per cui l'imposta dovuta sul preliminare non può superare quella dovuta sul contratto di compravendita definitivo.

Resta fermo che, in entrambi i casi, l'imposta pagata in sede di preliminare sarà imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione dell'atto definitivo.

### **Trasferimento di azienda o ramo di azienda: imposta di registro** (art. 2, comma 1, lett. i Lgs. 139/2024)

La circolare dell'Agenzia delle Entrate evidenzia come il decreto abbia codificato un principio già ormai consolidato nella prassi in via interpretativa: alla cessione d'azienda o di un ramo d'azienda sono **applicabili, separatamente, le diverse aliquote** previste per il trasferimento dei **singoli beni e diritti** che compongono il complesso da trasferire.

In tal modo, si evita che alle cessioni di azienda sia applicata l'aliquota più elevata tra quelle previste per i singoli beni aziendali, ad esempio l'avviamento (3%), gli immobili (9%), i crediti aziendali (0,5%).

Al riguardo l'Agenzia delle Entrate precisa che tale possibilità sussiste a condizione che, per effetto della ripartizione indicata nell'atto di trasferimento o nei relativi allegati, sia possibile imputare ai vari

beni una quota parte del corrispettivo.

Dal punto di vista operativo, la circolare chiarisce le modalità di determinazione dell'imponibile da assumere come base di calcolo per la determinazione dell'imposta sancendo, in via generale, che deve essere assunto il valore venale complessivo dei beni che compongono l'azienda.

Nell'ipotesi in cui la cessione abbia ad oggetto anche crediti aziendali, questi scontano l'aliquota dello 0,5%. Invece, in caso di trasferimento di passività, la relativa imputazione ai beni mobili e immobili deve avvenire in proporzione al valore dei singoli cespiti, indipendentemente dallo specifico collegamento con i medesimi.

### **Imposta di registro in autoliquidazione** (Art. 41 D.P.R. 131/1986, come modificato)

La circolare rileva che, per effetto delle modifiche apportate all'articolo 41 del Dpr n. 131/1986, assume portata generale il **principio di autoliquidazione dell'imposta**.

Pertanto, la liquidazione spetta direttamente ai soggetti obbligati al pagamento della stessa e non più all'ufficio, salvo specifiche ipotesi tassativamente previste.

Viene previsto che l'Ufficio possa intervenire solo in sede di controllo formale, verificando la correttezza del quantum versato, con eventuale emissione di avviso di liquidazione in caso di differenze a debito.

Allorché dai controlli emerga una maggiore imposta principale, l'Ufficio notificherà al contribuente un avviso di liquidazione, con sanzioni ridotte a un terzo se il contribuente procederà al pagamento delle somme dovute entro il termine per la proposizione del ricorso.

### **Imposta di bollo: modifiche alle modalità di pagamento** (Art. 4, comma 1, lett. b) D.Lgs. 139/2024)

La circolare dell'Agenzia delle Entrate si sofferma anche sulla semplificazione apportata dal D.Lgs. 139/2024 alla **disciplina delle modalità di pagamento dell'imposta di bollo**.

In particolare, le novità riguardano una semplificazione degli adempimenti, ovvero:

- per gli atti soggetti a registrazione obbligatoria, è stato introdotto un **maggior lasso di tempo per assolvere il versamento dell'imposta**. Il bollo può, infatti, essere assolto entro il termine per la registrazione, mediante modello F24, anziché contestualmente alla formazione dell'atto.
- È stata introdotta la possibilità di procedere al versamento mediante contrassegno telematico, anche per documenti analogici presentati per la registrazione in originale all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate.
- È stata introdotta la possibilità di rettificare o integrare dichiarazioni già trasmesse per correggere errori o omissioni, anche con effetti sull'imposta o sul credito d'imposta.

Si precisa che le nuove disposizioni si applicano anche alle dichiarazioni già presentate alla data di entrata in vigore del Decreto (3 ottobre 2024), per le quali al 1° gennaio 2025 non siano ancora scaduti i termini per l'attività accertativa.

### **Modifiche al sistema sanzionatorio** (D.Lgs. n. 87/2024)

La circolare ricorda, infine, anche che il **Decreto legislativo n. 87 del 2024**, ha rimodulato le sanzioni amministrative relative ai tributi indiretti, oggetto della riforma.

In materia di **imposta di registro**, **la sanzione è ad oggi fissata:**

- al **120%** dell'imposta dovuta, in caso di omessa richiesta di registrazione degli atti;
- al **45%** dell'imposta dovuta, se la richiesta di registrazione è effettuata con un ritardo non superiore a 30 giorni;
- al **70%** della maggiore imposta dovuta, per l'insufficiente dichiarazione di valore.

In materia di **imposta di bollo**, invece, **è prevista la sanzione:**

- dell'**80%** dell'imposta o della maggiore imposta, per l'omesso o insufficiente pagamento dell'imposta;
- dell'**80%** per l'omessa o infedele dichiarazione di conguaglio o del **45%**, se presentata con ritardo non superiore a 30 giorni.

E' bene ricordare che, per quanto riguarda l'impianto sanzionatorio relativo **all'imposta di registro**, è in esame preliminare al Consiglio dei ministri il decreto legislativo recante "*Disposizioni integrative e correttive in materia di adempimenti tributari, concordato preventivo biennale, giustizia tributaria e sanzioni tributarie*".

Intanto, pur essendo suscettibile di modifiche, l'attuale formulazione dello schema di provvedimento prevede, tra le altre cose, l'introduzione di una sanzione minima per le ipotesi di omessa o tardiva registrazione degli atti e dei fatti rilevanti ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, e di omessa o tardiva presentazione delle denunce. In particolare, è prevista una sanzione di 250 euro per l'ipotesi di omessa registrazione dell'atto e di 150 euro per l'ipotesi di tardiva registrazione dell'atto.

