



DAL 1° GENNAIO 2025 NUOVE REGOLE PER L'IMPOSTA DI REGISTRO SUI CONTRATTI PRELIMINARI DI IMMOBILI

(a cura del dott. Cristoforo Florio, consulente fiscale nazionale FIMAA Italia)

Con la presente circolare si illustrano sinteticamente le principali novità di interesse per i mediatori immobiliari, decorrenti **dal 1° gennaio 2025**, relativamente all'**imposta di registro dovuta in relazione ai contratti preliminari** aventi ad oggetto la cessione di beni immobili.

La normativa di seguito illustrata è contenuta nel D. Lgs. n. 139/2024, recante "*Disposizioni per la razionalizzazione dell'imposta di registro, dell'imposta sulle successioni e donazioni, dell'imposta di bollo e degli altri tributi indiretti diversi dall'IVA*", emanato dal Governo in attuazione della delega fiscale di cui all'articolo 10 della L. n. 111/2023.

L'ENTRATA IN VIGORE DELLE NUOVE DISPOSIZIONI

Il decreto legislativo citato è entrato in vigore il 3 ottobre 2024, ma le disposizioni in esse contenute **hanno effetto dal 1° gennaio 2025** e si applicheranno agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate o presentate per la registrazione a partire da tale data, nonché alle successioni aperte e agli atti a titolo gratuito stipulati a partire da tale data.

BASE IMPONIBILE DELL'IMPOSTA DI REGISTRO PER LE CESSIONI DI IMMOBILI ABITATIVI E RELATIVE PERTINENZE

La nuova normativa in tema di imposta di registro prevede che, in relazione agli atti di cessione degli **immobili ad uso abitativo e delle relative pertinenze**, la base imponibile cui applicare tale imposta¹ sia **sempre determinata secondo la regola del c.d. "prezzo-valore"**, in deroga al principio generale previsto per gli immobili della base imponibile uguale al "valore venale in comune commercio".

LA REGOLA DEL PREZZO-VALORE IN SINTESI

La regola del "prezzo-valore" è stata introdotta con l'art. 1, c. 497, L. n. 266/2005 e prevede la tassazione del trasferimento degli immobili **sulla base del loro valore catastale**, indipendentemente dal **corrispettivo effettivamente pagato**, a condizione che tale corrispettivo sia indicato nell'atto ("prezzo" indicato nell'atto / "valore" catastale su cui si applica l'imposta di registro). Tale meccanismo di tassazione è ammesso esclusivamente per i trasferimenti, **da chiunque effettuati**, di immobili ad **uso abitativo** (e relative pertinenze), acquistati **da persone fisiche "private"**², con esclusione dei trasferimenti di immobili imponibili IVA³.

Fino al 31 dicembre 2024, la regola del "prezzo-valore" trova invece **applicazione su base opzionale**, con apposita scelta **da indicare nell'atto notarile di trasferimento** dell'immobile. In tal senso, infatti, il c. 497 dell'art. 1 della L. n. 266/2005 dispone che sia possibile fruire del regime di determinazione della base imponibile con modalità catastale "(...) *all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio* (...)".

¹ Con l'aliquota del 2%, in caso di sussistenza in capo all'acquirente dei requisiti per l'agevolazione "prima casa", o del 9%, in tutti gli altri casi.

² Si tratta, cioè, degli acquisti di immobili abitativi e relative pertinenze effettuati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa o di arti e professioni.

³ Rientrano invece nella regola del "prezzo-valore" le cessioni di immobili abitativi e relative pertinenze effettuate in regime di esenzione IVA, sempre a condizione che l'acquirente del bene sia una persona fisica "privata".

Sul punto, l'Agenzia delle Entrate⁴, dopo aver ribadito che la richiesta dell'applicazione della disciplina del prezzo valore debba provenire dall'acquirente ed essere resa al notaio all'atto della cessione, aveva a suo tempo chiarito che, **in mancanza di tale richiesta espressa, non è possibile rendere tale dichiarazione in un atto integrativo successivo al negozio traslativo** al fine di rimediare alla mancanza dell'opzione nell'atto originario, con conseguente obbligo di applicazione della regola generale della base imponibile uguale al "valore venale in comune commercio".

Invece, in relazione agli **atti pubblici formati a partire dal 1° gennaio 2025**, al sussistere dei requisiti di legge **troverà applicazione la regola del "prezzo-valore" in modo automatico**⁵, senza che sia più necessario optare nel rogito notarile per tale specifica modalità di tassazione del trasferimento immobiliare.

CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI: IMPOSTA DI REGISTRO E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE

I contratti di cessione di diritti edificatori, anche noti come **contratti di "cessione di cubatura"**, vengono espressamente inclusi tra gli atti ai quali si applica **l'imposta di registro con aliquota proporzionale del 3%**⁶. Resta tuttavia fermo che, qualora la cessione di tali diritti sia posta in essere da parte di un soggetto passivo IVA, al sussistere di tutti gli altri requisiti previsti dalla normativa IVA, essa sarà soggetta a tale ultima imposta, con l'aliquota ordinaria del 22% e, conseguentemente, l'imposta di registro troverà applicazione nella misura fissa, pari a € 200.

LA CESSIONE DI CUBATURA

Si tratta del negozio con cui il proprietario di un fondo (*cedente*) distacca la facoltà di costruire – inerente al suo fondo – e la trasferisce al proprietario di un altro terreno (*cessionario*). Più in particolare, la "cessione di cubatura" viene generalmente definita come un istituto di fonte negoziale, consistente in un accordo tra proprietari di aree - di norma - contigue, in forza del quale un proprietario di un'area edificabile non sfrutta una determinata cubatura realizzabile sul proprio fondo, ma la trasferisce al proprietario di un altro fondo, il quale viene così a disporre di una volumetria maggiore rispetto a quella originariamente prevista per il fondo medesimo.

La nuova normativa prevede inoltre che alle trascrizioni di contratti che trasferiscono diritti edificatori si applichino **le imposte ipotecaria e catastale fisse, in misura pari a € 200 ciascuna**⁷.

ALIQUTA UNICA DEL REGISTRO PER CAPARRE E ACCONTI PREZZO NEI "PRELIMINARI IMMOBILIARI"

Dal 1° gennaio 2025, anche in un'ottica di semplificazione, viene **unificata allo 0,5% l'aliquota dell'imposta di registro applicabile sulle somme corrisposte (o da corrispondere) a titolo di caparra o acconto prezzo** in sede di registrazione dei contratti preliminari aventi ad oggetto beni immobili.

Pertanto, viene **soppressa la distinzione finora esistente** nell'ambito dell'imposta di registro, con l'abrogazione dell'aliquota del 3% dovuta fino al 31 dicembre 2024 sulle somme corrisposte (o da corrispondere) a titolo di acconto prezzo nell'ambito dei contratti "preliminari immobiliari".

Nulla cambia, invece, per le cessioni di immobili effettuate in regime di imponibilità IVA (come, ad es., le vendite di fabbricati di "nuova costruzione" poste in essere dalle imprese costruttrici): in tal caso, infatti, le caparre confirmatorie continueranno a scontare l'aliquota dell'imposta di registro dello 0,5% mentre gli acconti prezzo non sconteranno alcuna imposta di registro variabile⁸, trattandosi di somme da assoggettare esclusivamente ad IVA.

⁴ V. risoluzione n. 145/2009.

⁵ Pertanto, sulla base della lettura della norma, parrebbe che – ove sussistano i requisiti per l'applicazione del "prezzo-valore" – tale regola trovi sempre applicazione a partire dal 1° gennaio 2025, essendo venuta del tutto meno l'alternativa con la possibile tassazione in base al valore venale in comune commercio (che era teoricamente possibile fino al 31 dicembre 2024).

⁶ Articolo 9 della Tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131/86.

⁷ Articolo 4 della Tariffa allegata al d. Lgs. n. 347/90.

⁸ Come rilevato nel prosieguo, la previsione di un acconto prezzo soggetto ad IVA sconta, tuttavia, l'imposta di registro in misura fissa pari a € 200.

LIMITI QUANTITATIVI ALL'IMPOSTA DI REGISTRO DOVUTA IN SEDE DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO "PRELIMINARE IMMOBILIARE"

Viene espressamente stabilito che l'imposta di registro variabile, dovuta su caparre e acconti prezzo previsti nel contratto preliminare, non possa mai superare l'imposta di registro definitiva dovuta in sede di contratto definitivo di trasferimento del bene immobile⁹.

ESEMPIO

Contratto preliminare di compravendita di immobile abitativo soggetto ad IVA, con prezzo di vendita pari a € 250.000, acquistato da soggetto avente diritto all'agevolazione "prima casa", con corresponsione di una caparra confirmatoria pari a € 50.000:

- Imposta di registro dovuta in sede di registrazione del contratto definitivo: € 200;
- Imposta di registro dovuta in sede di registrazione del contratto preliminare: € 200 in misura fissa + 0,5% x € 50.000 di caparra = € 250 **che tuttavia risultano dovuti solo in misura pari a € 200, in considerazione dell'imposta di registro complessivamente dovuta in fase di registrazione del contratto definitivo, pari a € 200 (trattandosi di cessione di immobile soggetta ad IVA).**

Resta fermo il meccanismo di scomputo/recupero dell'imposta di registro variabile (cioè, quella dello 0,5%) sull'imposta di registro complessivamente dovuta in sede di contratto definitivo di trasferimento del bene immobile.

ESEMPIO

Contratto preliminare di compravendita di immobile abitativo, con prezzo di vendita pari a € 250.000 e valore catastale dell'immobile pari a € 130.000, acquistato da soggetto privato avente diritto all'agevolazione "prima casa", con corresponsione di una caparra confirmatoria pari a € 30.000:

- Imposta di registro dovuta in sede di registrazione del contratto preliminare: € 200 in misura fissa + 0,5% x € 30.000 di caparra = € 150;
- Imposta di registro dovuta in sede di registrazione del contratto definitivo: € 2.600 – € 150 di imposta di registro variabile corrisposta in sede di contratto preliminare = € 2.450

Infine, come precisato dall'AdE con la circolare n. 18/E/2013, trattandosi di due pattuizioni autonome¹⁰, si ricorda che, in aggiunta all'imposta di registro variabile dovuta su caparre e/o acconti prezzo, restano sempre dovute in fase di registrazione del contratto preliminare di compravendita immobiliare anche:

- 1) l'imposta di registro fissa di € 200 (indipendentemente dal prezzo della compravendita);
- 2) l'imposta di bollo, nella misura di € 16 ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe.

TABELLA RIEPILOGATIVA DELL'IMPOSTA DI REGISTRO DOVUTA IN FASE DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE AVENTE AD OGGETTO IMMOBILI.

A seguito delle novità introdotte, si riepiloga nella seguente tabella l'imposta di registro dovuta in fase di registrazione del contratto preliminare avente ad oggetto immobili dal 1° gennaio 2025:

TIPOLOGIA DI CONTRATTO PRELIMINARE	IMPOSTA DI REGISTRO DOVUTA
Contratto preliminare senza corresponsione di somme a titolo di caparra o acconto	€ 200 a titolo di imposta fissa
Contratto preliminare con corresponsione di caparra confirmatoria	€ 200 a titolo di imposta fissa + 0,5% di imposta variabile sull'importo della caparra
Contratto preliminare con corresponsione di acconto	€ 200 + 0,5% sull'ammontare dell'acconto (in caso di cessione fuori campo IVA o esente da IVA) oppure € 200 su acconto soggetto ad IVA ¹¹
Contratto preliminare con corresponsione di caparra e di acconto	€ 200 + 0,5% sull'ammontare della caparra + 0,5% sull'ammontare dell'acconto (in caso di cessione fuori campo IVA o esente da IVA) oppure € 200 su acconto soggetto ad IVA

⁹ Nota all'articolo 10 della Tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131/86.

¹⁰ Articolo 21, comma 1, del d.P.R. n. 131/86.

¹¹ In questo senso si è espressa l'Agenzia delle Entrate nella risposta a interpello n. 311/2019.

DECORRENZA DELLA NUOVA NORMATIVA

Secondo quanto previsto dalla normativa, le nuove disposizioni di legge **hanno effetto dal 1° gennaio 2025** e si applicheranno agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate o presentate per la registrazione a partire da tale data, nonché alle successioni aperte e agli atti a titolo gratuito stipulati a partire da tale data.

Pertanto, in assenza di indicazioni ufficiali, deve ritenersi che le nuove disposizioni possano trovare applicazione secondo le seguenti regole:

- 1) nel caso dei **contratti preliminari stipulati per scrittura privata**, assume rilievo la data in cui il preliminare viene presentato all'AdE per la registrazione e non la sua data di stipula.
Ad es., contratto preliminare stipulato il 20 dicembre 2024 e presentato per la registrazione (anche in forma telematica) il 2 gennaio 2025. In questo caso, trovano applicazione le nuove regole dell'imposta di registro in vigore dal 1° gennaio 2025;
- 2) nel caso dei **contratti preliminari stipulati per scrittura privata autenticata**, assume rilievo la data in cui la firma delle parti viene autenticata.
Ad es., contratto preliminare stipulato e autenticato il 20 dicembre 2024 e presentato per la registrazione (anche in forma telematica) il 2 gennaio 2025. In questo caso, trovano applicazione le regole dell'imposta di registro in vigore fino al 31 dicembre 2024;
- 3) nel caso dei **contratti preliminari stipulati per atto pubblico**, assume rilievo la data in cui l'atto pubblico viene formato.
Ad es., contratto preliminare stipulato per atto pubblico il 20 dicembre 2024 e presentato per la registrazione (anche in forma telematica) il 2 gennaio 2025. In questo caso, trovano applicazione le regole dell'imposta di registro in vigore fino al 31 dicembre 2024.

DISCLAIMER

Le informazioni contenute nel presente documento non sono da considerarsi un esame esaustivo né intendono esprimere un parere o fornire una consulenza di natura legale-tributaria e non prescindono dalla necessità di ottenere pareri specifici con riguardo alle singole fattispecie.