



**D.LGS 18/09/2024 N. 139**  
**PRINCIPALI MODIFICHE AL T.U.R. (TESTO UNICO IMPOSTA REGISTRO)**  
**(D.P.R. 26/04/1986 n. 131)**  
**In vigore dal 1° gennaio 2025**

<b>ART. 19</b>	
<b>Autoliquidazione dell'imposta in caso di denuncia di avveramento condizione</b>	
Note	Testo della norma
<p>Nel caso di denuncia di avveramento di condizioni sospensive o di eventi dai quali dipende l'applicazione di una maggiore imposta di registro (tramite il Mod. 2) l'imposta deve essere <b>autoliquidata</b> dal denunciante e pagata entro il termine (30 giorni) prescritto per la presentazione della denuncia (sino al 31 dicembre 2024 l'imposta veniva invece liquidata e notificata al denunciante dall'Agenzia delle Entrate dopo la presentazione del Mod. 2)</p> <p>Rimane ferma la possibilità ammessa dall'Agenzia delle Entrate (Risol. 14/01/2014 n. 7/E) di adempiere all'obbligo di denuncia della verificata condizione in alternativa alla presentazione del Mod. 2, in occasione della registrazione dell'atto notarile di avveramento della condizione sospensiva purchè lo stesso venga registrato nel medesimo ufficio in cui è stato registrato l'atto originario.</p>	<p><b>Denuncia di eventi successivi alla registrazione</b></p> <p>1. L'avveramento della condizione sospensiva apposta ad un atto, l'esecuzione di tale atto prima dell'avveramento della condizione e il verificarsi di eventi che, a norma del presente testo unico, diano luogo ad ulteriore liquidazione di imposta devono essere denunciati entro trenta giorni, <b>previa autoliquidazione e pagamento del relativo importo</b>, a cura delle parti contraenti o dei loro aventi causa e di coloro nel cui interesse è stata richiesta la registrazione, all'ufficio che ha registrato l'atto al quale si riferiscono.</p> <p>2. Il termine di cui al comma 1 è elevato a sessanta giorni se l'evento dedotto in condizione è connesso alla nascita o alla sopravvivenza di una persona</p>

<b>ART. 23, comma 4</b>	
<b>Modalità di registrazione in caso di cessione di azienda</b>	
Note	Testo della norma
<p>Nel caso di cessione di aziende il prezzo complessivo va suddiviso con riguardo alle diverse tipologie di beni al fine di ottenere la tassazione con applicazione delle imposte con le diverse aliquote previste per ciascuna tipologia di beni. Se nell'atto di cessione viene omessa l'imputazione del prezzo alle diverse tipologie di beni si applica l'aliquota più elevata.</p> <p>Ai fini dell'applicazione delle diverse aliquote le passività di si imputano in proporzione al valore dei singoli cespiti.</p>	<p><b>Disposizioni relative a beni soggetti ad aliquote diverse, eredità e comunioni indivise</b></p> <p>1. ... 2. ... 3. ...</p> <p><b>4.</b> Nelle cessioni di aziende o di complessi aziendali relativi a singoli rami dell'impresa, si applicano le aliquote previste per i trasferimenti a titolo oneroso aventi a oggetto le diverse tipologie di beni che compongono l'azienda o il ramo di azienda, sulla base dell'imputazione a tali beni di una quota parte del corrispettivo da individuare secondo una ripartizione indicata nell'atto o nei suoi allegati. Per i crediti aziendali si applica sulla quota parte di corrispettivo a essi imputata l'aliquota prevista per le cessioni di crediti. Ai fini dell'applicazione delle diverse aliquote, le passività si imputano ai diversi beni sia mobili che immobili in proporzione del loro rispettivo valore. In assenza della suddetta ripartizione, si applica la disposizione del comma 1.</p>

**ART. 34, comma 1**  
**Rilevanza della collazione nelle divisioni ereditarie**

Note	Testo della norma
<p>Con la modifica apportata all'art. 34 viene finalmente superata la posizione di chiusura da sempre sostenuta dall'Agenzia delle Entrate in ordine alla rilevanza fiscale della collazione nel caso di divisioni ereditarie, posizione che portava a tassare con l'imposta di registro proporzionale prevista per i trasferimenti, come se si trattasse di un conguaglio, il valore di quanto il convivente imputava alla massa per effetto della collazione.</p> <p>Con la modifica in oggetto invece si è operato un riallineamento tra la disciplina civilistica di cui agli artt. 737 e segg. c.c. e la disciplina fiscale materia di tassazione della divisione ereditaria. Nel calcolo della massa comune e delle quote di diritto si potrà ora tenere conto oltre che dell'asse ereditario netto determinato a norma dell'imposta di successione anche dei beni donati in vita dal defunto a soggetti tenuti alla collazione, senza che ciò dia luogo come in passato ad una maggiore tassazione. I beni oggetto di collazione, in base ad espressa previsione normativa, non saranno soggetti ad imposta di registro.</p> <p>La norma in questione, ovviamente, si applica solo alle divisioni ereditarie. Nelle divisioni ordinarie la massa comune è costituita dai beni risultanti da precedente atto che abbia scontato l'imposta propria dei trasferimenti.</p>	<p><b>Divisioni</b></p> <p>1. La divisione, con la quale ad un convivente sono assegnati beni per un valore complessivo eccedente quello a lui spettante sulla massa comune, e' considerata vendita limitatamente alla parte eccedente. La massa comune è costituita nelle comunioni ereditarie dal valore, riferito alla data della divisione, dell'asse ereditario netto determinato a norma dell'imposta di successione. <b>Ai soli fini della determinazione della massa comune e delle quote di diritto, nelle comunioni ereditarie si tiene conto anche dei beni donati in vita dal defunto ai soggetti tenuti alla collazione ai sensi degli articoli 737 e seguenti del codice civile; tali beni non sono soggetti all'imposta di registro in sede di divisione. Nelle altre comunioni, la massa comune è costituita dai beni risultanti da precedente atto che abbia scontato l'imposta propria dei trasferimenti</b></p> <p>2. ...</p> <p>3. ...</p> <p>4. ...</p>

**ART. 41**  
**Autoliquidazione dell'imposta di registro**

Note	Testo della norma
<p>La norma introduce il principio dell'autoliquidazione dell'imposta per tutti gli atti soggetti a registrazione (esclusi gli atti giudiziari e di quelli per cui opera l'istituto della registrazione a debito).</p> <p>I soggetti tenuti alla registrazione di un atto debbono procedere anche alla liquidazione dell'imposta, imposta da pagarsi alla richiesta di registrazione come stabilito dall'art. 54 del T.U.R. La registrazione viene, poi, eseguita, previo pagamento dell'imposta liquidata dai soggetti obbligati al pagamento, con la data del giorno in cui è stata richiesta (così dispone l'art. 16, comma 1, del T.U.R.).</p> <p>Ovviamente spetta all'Ufficio il compito di controllare la regolarità dell'autoliquidazione. Nel caso in cui risulti dovuta una maggiore imposta, l'ufficio notifica apposito avviso di liquidazione al contribuente ed entro i successivi 60 giorni il contribuente deve procedere al pagamento della maggior imposta nonché della sanzione amministrativa e degli interessi di mora. Se il pagamento è effettuato entro il termine di 60 giorni, l'ammontare della sanzione amministrativa dovuta è ridotto a un terzo.</p>	<p><b>Liquidazione dell'imposta</b></p> <p>1. L'imposta, per gli atti diversi da quelli giudiziari di cui all'articolo 37 nonché da quelli per i quali opera l'istituto della registrazione a debito di cui all'articolo 59, è <b>liquidata dai soggetti obbligati al pagamento mediante l'applicazione dell'aliquota indicata nella tariffa</b> alla base imponibile, determinata secondo le disposizioni del titolo IV, con arrotondamento all'unità di euro per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi e per eccesso se non inferiore.</p> <p>2. L'ammontare dell'imposta principale non può essere in nessun caso inferiore alla misura fissa indicata nell'articolo 11 della tariffa, parte prima, salvo quanto disposto dagli articoli 5 e 7 della tariffa stessa.</p> <p>2-bis. L'ufficio, per gli atti per i quali non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 3-ter del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 463, anche avvalendosi di procedure automatizzate, <b>controlla, sulla base degli elementi desumibili dall'atto, la regolarità dell'autoliquidazione</b> delle imposte e tasse effettuata dal contribuente nonché la regolarità dei versamenti. Nel caso in cui risulti dovuta una maggiore imposta, l'ufficio <b>notifica apposito avviso di liquidazione al contribuente con l'invito a effettuare, entro il termine di sessanta giorni</b>, il pagamento per l'integrazione dell'imposta versata nonché della sanzione amministrativa di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471, e degli interessi di mora decorrenti dalla data in cui l'imposta medesima avrebbe dovuto essere</p>

	pagata. Se il pagamento è effettuato entro il termine indicato, l'ammontare della sanzione amministrativa dovuta è ridotto a un terzo.
--	--

**ART. 45, comma 4-bis**  
**Base imponibile degli immobili e prezzo-valore**

Note	Testo della norma
La disposizione del comma 4-bis deroga ai criteri generali fissati dal primo comma per la determinazione della base imponibile relativamente ai contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali. In particolare, è previsto che la base imponibile non è data dal valore venale in comune commercio per tutti quegli immobili per i quali l'articolo 1, comma 497, della legge 23/12/2005, n. 266 consente l'applicazione del meccanismo del prezzo- valore (per i quali l'imposta si applica sul valore catastale e non sul valore venale in comune commercio del bene).	<p><b>Base imponibile</b></p> <p>1. ... 2. ... 3. ... 4. ...</p> <p><b>4-bis.</b> Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano per le cessioni aventi ad oggetto immobili a uso abitativo e relative pertinenze, la cui base imponibile è determinata ai sensi dell'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266.</p>

**ART. 46, commi 2, 5-bis e 5-ter**  
**Calcolo rendite e pensioni**

Note	Testo della norma
<p>E' stata modificata la disciplina per il calcolo: -- delle rendite perpetue e a tempo indeterminato -- delle rendite e/o pensioni a tempo determinato -- delle rendite e/o pensioni vitalizie</p> <p>In particolare si prevede che il prospetto dei coefficienti (da utilizzare per il calcolo delle rendite e/o pensioni vitalizie) ed il multiplo dell'annualità (da utilizzare per il calcolo di rendite o pensioni perpetue o a tempo indeterminato) sono variati in ragione della modificazione della misura del saggio legale degli interessi, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale non oltre il 31 dicembre dell'anno in cui detta modifica è intervenuta ma che in ogni caso il tasso legale di interesse ai fini della determinazione dei valori non può essere assunto in misura inferiore al 2,5%.</p>	<p><b>Rendite e pensioni</b></p> <p>1. ...</p> <p><b>2.</b> Il valore della rendita o pensione è costituito: a) da <b>quaranta volte</b> dell'annualità se si tratta di rendita perpetua o a tempo indeterminato; b) dal valore attuale dell'annualità, calcolato al saggio legale di interesse, se si tratta di rendita o pensione a tempo determinato; c) dall'ammontare che si ottiene moltiplicando l'annualità per il coefficiente indicato nel prospetto allegato al presente testo unico, applicabile in relazione all'età della persona alla cui morte deve cessare, se si tratta di rendita o pensione vitalizia.</p> <p>3. ... 4. ... 5. ...</p> <p><b>5-bis.</b> Il prospetto dei coefficienti allegato al presente testo unico e il valore del multiplo dell'annualità indicato al comma 2, lettera a), sono variati in ragione della modificazione della misura del saggio legale degli interessi, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale non oltre il 31 dicembre dell'anno in cui detta modifica è intervenuta. Le variazioni di cui al primo periodo si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate e a quelle non autenticate presentate per la registrazione a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui è pubblicato il decreto di variazione.</p> <p><b>5-ter.</b> Ai fini della determinazione dei valori di cui ai commi 2 e 5-bis, <b>non può essere assunto un saggio legale d'interesse inferiore al 2,5 per cento.</b></p>

**ART. 48**  
**Calcolo dell'usufrutto**

Note	Testo della norma
<p>Per il calcolo dell'usufrutto si rinvia al disposto del precedente art. 46</p> <p>Per cui vanno presi in considerazione:</p>	<p><b>Valore della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione</b></p> <p>1. Per il trasferimento della proprietà gravata da diritto di usufrutto, uso o abitazione la base imponibile è costituita dalla</p>

<p>- il prospetto dei coefficienti richiamato nel comma 5-bis dell'art. 46, coefficienti determinati in relazione all'età dell'usufruttuario</p> <p>- il tasso legale di interesse (che comunque non può essere assunto in misura inferiore al 2,5%)</p>	<p>differenza fra il valore della piena proprietà e quello dell'usufrutto, uso o abitazione. Il valore dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione è determinato a norma dell'art. 46, assumendo come annualità l'ammontare ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse, secondo quanto previsto dal medesimo articolo 46.</p>
--	--

**ART. 51, comma 2**  
**Incidenza delle passività nel caso di cessione di azienda**

Note	Testo della norma
<p>Nel caso di cessioni di aziende le passività strettamente connesse all'attività aziendale risultanti dalle scritture contabili obbligatorie o da atti aventi data certa concorrono (con segno negativo) alla determinazione del corrispettivo, per cui la tassazione va compiuta su una base imponibile costituita dal valore delle componenti attive al netto delle passività suddette. Viene così sconfessata la posizione di alcuni Uffici del registro che ritenevano l'accollo delle passività aziendali come forma di pagamento del prezzo, prezzo quindi calcolato solo con riguardo alle componenti attive (e quindi con una più gravosa tassazione. Ovviamente non vanno prese in considerazione le passività nelle quali l'acquirente non sia subentrato stante l'impegno dell'alienante alla loro estinzione e quelle inerenti a cespiti non conteggiati nell'attivo (ossia i veicoli iscritti al PRA)</p>	<p><b>Valore dei beni e dei diritti</b></p> <p>1 .....</p> <p>2. Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, si intende per valore quello venale in comune commercio. Per gli atti che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse, si intende <b>per valore quello venale complessivo dei beni</b> che compongono l'azienda, compreso l'avviamento ed esclusi i beni indicati nell'articolo 7 della parte prima della tariffa e nell'articolo 11-bis della tabella, <b>al netto delle passività inerenti all'azienda risultanti dalle scritture contabili obbligatorie o da atti aventi data certa a norma del codice civile</b>, tranne quelle che l'alienante si sia espressamente impegnato a estinguere e quelle relative ai beni di cui al citato articolo 7 della parte prima della tariffa e articolo 11-bis della tabella.</p> <p>3. ....</p> <p>4. ....</p>

**ART. 9 – Tariffa Parte Prima**  
**La tassazione dei diritti edificatori**

Note	Testo della norma
<p>La norma sancisce l'assoggettamento degli atti che trasferiscono diritti edificatori, comunque denominati, all'imposta di registro del 3%. Viene accolta anche dal legislatore la ricostruzione sulla natura giuridica dei diritti edificatori come diritti patrimoniali non reali, ricostruzione fatta propria dalla Cassazione in Sezioni Unite con la sentenza 16080/2021 e successivamente accolta anche dall'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 69 del 18 gennaio 2023 (con la quale già si è ritenuta applicabile a detti contratti l'imposta di registro con aliquota del 3%)</p>	<p>Atti diversi da quelli altrove indicati aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale ivi compresi i <b>contratti che trasferiscono diritti edificatori comunque denominati</b> ..... <b>3%</b></p>

**ART. 10 – Tariffa parte Prima**  
**La tassazione di caparre e acconti nei preliminari**

Note	Testo della norma
<p>Viene modificata la tassazione dei preliminari:</p> <p>-- sia le caparre confirmatorie che gli acconti di prezzo vengono assoggettati alla medesima tassazione con aliquota dello 0,50% (in precedenza le caparre erano soggette allo 0,50% mentre gli acconti all'aliquota del 3%)</p> <p>-- la tassazione comunque non potrà portare all'applicazione di una imposta superiore a quella prevista per l'atto definitivo (e ciò per consentire la</p>	<p>1. Contratti preliminari di ogni specie ..... €. 200,00</p> <p>Nota: Se il contratto preliminare prevede la dazione di somme a titolo di <b>caparra confirmatoria o il pagamento di acconti di prezzo non soggetti all'imposta sul valore aggiunto</b> ai sensi degli articoli 5, comma 2, e 40 del testo unico, si applica <b>l'aliquota dello 0,5 per cento o la minore imposta applicabile per il contratto definitivo</b>. In entrambi i casi l'imposta pagata è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo)</p>

puntuale applicazione della disposizione, confermata anche nella norma riformulata, che prevede l'imputazione dell'imposta pagata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo). Dal 1° gennaio 2025 pertanto in un preliminare relativo a trasferimento soggetto ad IVA l'imposta relativa alla caparra non potrà superare €. 200,00. Se poi sono previsti uno o più acconti (soggetti ad IVA) l'imposta complessiva non potrà comunque superare i 200,00 euro. Rimane ferma l'applicazione dell'imposta fissa di €. 200,00 per la stipula del preliminare (a prescindere dalla previsione nello stesso di caparre e/o acconti).