

# Registro, sanzione al 25% per l'autoliquidazione errata

## Imposte indirette

Il pagamento entro 60 giorni consente la riduzione a un terzo della penalità

Su acconti e caparre livellamento della tassazione allo 0,5 per cento

### Angelo Busani

L'autoliquidazione dell'imposta, dal punto di vista procedurale, e la riduzione dal 3 allo 0,5 per cento dell'aliquota per le somme versate come acconto del prezzo di compravendita, sotto il profilo sostanziale, sono le novità di maggior impatto nell'ambito della legge di riforma dell'imposta di registro, recata dal Dlgs 139/2024 e commentata dall'agenzia delle Entrate nella circolare 2/E del 14 marzo 2025.

### L'autoliquidazione

L'imposta di registro è stata storicamente prelevata con un procedimento in quattro fasi: presentazione all'ufficio dell'atto da registrare, liquidazione dell'imposta da parte dell'ufficio, pagamento dell'imposta ad opera del contribuente e, infine, l'effettuazione della registrazione.

Questo procedimento è stato alterato dapprima per gli atti notarili: con il Dlgs 463/1997 ne venne prevista la registrazione mediante autoliquidazione, stante il fatto che si tratta di atti "filtrati" sotto la re-

sponsabilità di un professionista affidabile. In seguito, con il Dpr 404/2001, è stata facoltizzata la registrazione telematica dei contratti di locazione (peraltro obbligandola nel caso dei contribuenti alle prese con un numero consistente di contratti da registrare). È stata poi la volta dell'obbligo di registrazione telematica gravante (Dl 1/2012) sui mediatori immobiliari, con riferimento alle «proposte accettate» o ai contratti preliminari stipulati a seguito della loro attività.

Con la riforma del 2024 si chiude dunque, quasi definitivamente (tranne che per gli atti giudiziari), la secolare tradizione del pagamento dell'imposta di registro solo dopo che ne sia stata effettuata la liquidazione da parte dell'ufficio. In sostanza, ora si deve preventivamente autoliquidare e pagare l'imposta di registro applicabile, con la conseguenza che, in caso di errata autoliquidazione, l'ufficio notifica al contribuente un avviso di liquidazione della maggior imposta dovuta, unitamente alla sanzione del 25% su tale maggior importo, da pagare entro 60 giorni (il rispetto di questo termine comporta peraltro la riduzione a un terzo della sanzione in questione).

### Acconti e caparre confirmatorie

Nella legislazione vigente fino al 31 dicembre 2024 in tema di fiscalità del contratto preliminare era di-

sposta una differenziazione tra la tassazione degli acconti di prezzo (con aliquota del 3 per cento) e quella applicabile alle caparre confirmatorie (con aliquota dello 0,5 per cento). Ora invece caparre e acconti sono parificati, essendo prevista in entrambi i casi l'aliquota dello 0,5 per cento.

La legge di riforma ha inoltre espressamente sancito il principio in base al quale la tassazione del preliminare non può eccedere quella che sarà applicata al contratto definitivo. Ciò dovrebbe comportare anche che (ma la circolare 2/E non lo dice, nonostante ci si aspettasse una conferma sul punto) il preliminare con acconto soggetto a Iva o con caparra confirmatoria dovrebbero essere registrati in ogni caso con l'imposta di registro nella misura fissa di 200 euro, poiché di tale importo è l'imposta di registro del contratto definitivo.

### Cessione di diritti edificatori

Viene esplicitamente introdotta nella legge di registro la menzione degli atti di cessione della volumetria, prima non contemplati. Dopo un bailamme interpretativo durato diversi anni e che vedeva fronteggiarsi la tesi dell'atto di natura immobiliare (sostenuta dall'Agenzia e da qualche magistratura) alla tesi dell'atto di natura mobiliare (alfine accolta dalla Cassazione), già anteriormente alla riforma del 2024 era pacificamente quest'ultima la soluzione adottata, che la riforma, dunque, cristallizza in modo espresso, disponendone la tassazione con l'aliquota del 3 per cento (e l'imposta ipotecaria in misura fissa).



**Sul preliminare con acconto soggetto a Iva va confermata l'applicabilità del prelievo fisso a 200 euro**