

# Registro-Compravendita di più immobili in un unico atto

---

11 Maggio 2004

In materia di Imposta di Registro, qualora un unico atto di compravendita abbia ad oggetto una pluralità di beni distinti, per i quali siano previste aliquote diverse, posto che per ogni singolo bene sia stato pattuito il relativo corrispettivo, l'imposta dovuta è pari alla somma degli importi determinati applicando su ciascuna base imponibile la relativa aliquota.

Così afferma l'Agenzia delle Entrate nella **Risoluzione n.57/E del 9 aprile 2004**, relativamente ad un'istanza d'interpello sulla compravendita di un fabbricato e di un terreno, assoggettati ad imposta di registro con aliquote diverse.

Secondo l'Amministrazione finanziaria, trova innanzitutto applicazione in tale fattispecie l'art.21 del DPR 131/1986, a norma del quale «*se un atto contiene più disposizioni che non derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, ciascuna di esse è soggetta ad imposta come se fosse un atto distinto*».

In altri termini, ogni disposizione contenuta nell'atto ha carattere autonomo ed è individualmente soggetta ad imposta di registro.

Il disposto del citato art.21 si riferisce, come chiarito dalla Risoluzione esaminata:

1. al caso in cui l'atto contiene negozi giuridici relativi a contraenti diversi;
2. al caso in cui l'atto, formato tra le stesse parti, contiene più disposizioni.

Tenuto conto che la fattispecie esaminata è riconducibile a questa seconda ipotesi, l'Amministrazione, inoltre, specifica che, ai sensi dell'art.23 del medesimo DPR 131/1986, nel caso in cui l'atto, come nel caso di specie, abbia per oggetto più beni o diritti (come, per l'appunto, il trasferimento di proprietà sia di un fabbricato che di un terreno), per i quali si rendano applicabili aliquote diverse e siano stati pattuiti corrispettivi distinti, non può applicarsi l'aliquota più elevata ma quella corrispondente all'oggetto di ogni singola disposizione contenuta nell'atto medesimo.

Tali regole sono applicabili anche ai fini della determinazione delle relative imposte ipotecarie e catastali.

[4008-Risoluzione n.57-E del 9 aprile 2004.pdf](#)Apri