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.pdfApri