

---

## **ATTI PLURIMI** dalla CIRCOLARE N. 2/E del 21 febbraio 2014

Nel caso in cui nel medesimo atto sono contenute più disposizioni, delle quali solo alcune hanno ad oggetto trasferimenti immobiliari soggette all'imposta di registro proporzionale, tenuto conto che le nuove regole di tassazione riguardano i soli atti immobiliari soggetti all'articolo 1 della Tariffa, deve ritenersi che l'importo di euro 1.000 costituisca il limite minimo di imposta per le sole disposizioni aventi ad oggetto i trasferimenti immobiliari, mentre per le altre disposizioni deve essere applicata l'imposta di registro ordinariamente dovuta.

### **Esempio 5)**

### **Unico venditore che trasferisce diversi immobili a tre diversi acquirenti;**

l'imposta di registro proporzionale determinata in relazione a ciascun negozio è la seguente:

1. euro 600 per il trasferimento dell'immobile A nei confronti del primo soggetto;
2. euro 300 per il trasferimento dell'immobile B nei confronti del secondo soggetto;
3. euro 850 per il trasferimento dell'immobile C nei confronti del terzo soggetto.

Imposta di registro complessivamente dovuta è pari ad euro 1.750.

L'imposta ipotecaria e catastale è pari complessivamente ad euro 300.

Non è dovuta l'imposta di bollo né le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali.

### **Esempio 6)**

### **Unico venditore che trasferisce diversi immobili a tre diversi acquirenti;**

l'imposta di registro proporzionale determinata in relazione a ciascun negozio è la seguente:

1. euro 300 per il trasferimento dell'immobile A nei confronti del primo soggetto;
2. euro 200 per il trasferimento dell'immobile B nei confronti del secondo soggetto;
3. euro 300 per il trasferimento dell'immobile C nei confronti del terzo soggetto.

L'imposta di registro complessivamente dovuta è pari ad euro 1.000 (imposta proporzionale pari ad euro 800 adeguata all'importo di 1.000 euro).

L'imposta ipotecaria e catastale è pari complessivamente ad euro 300.

Non sono dovuti l'imposta di bollo né le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali.

### **Esempio 7)**

### **Atto notarile recante le seguenti disposizioni negoziali:**

**1) un trasferimento immobiliare** nei confronti del soggetto A, per il quale trova applicazione l'imposta di registro in misura proporzionale, pari ad euro 900;

**2) un trasferimento di immobile strumentale, soggetto ad Iva**, nei confronti del soggetto B per il quale trova applicazione l'imposta di registro in misura fissa, pari ad euro 200;

**3) una cessione di quota sociale** nei confronti del soggetto C, pari ad euro 200.

L'imposta di registro complessivamente dovuta è pari ad euro 1.400 (limite minimo di 1.000 euro, ed euro 400 per imposte fisse di registro).

Le imposte ipotecaria e catastale sono pari complessivamente ad euro 100 sul trasferimento immobiliare 1) mentre per il trasferimento immobiliare imponibile, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura proporzionale rispettivamente del 3% e dell'1%.

E' dovuta l'imposta di bollo nella misura di euro 230,00, oltre alle tasse ipotecarie e ai tributi speciali catastali, salvo che per le eventuali formalità relative unicamente all'immobile soggetto all'imposta di registro proporzionale.

### **Esempio 8)**

**Atto notarile recante le seguenti disposizioni negoziali:**

**1) un trasferimento immobiliare** nei confronti del soggetto A, per il quale trova applicazione l'imposta di registro in misura proporzionale, pari ad euro 500;

**2) un trasferimento di immobile strumentale** soggetto ad Iva nei confronti del soggetto B, per il quale trova applicazione l'imposta di registro in misura fissa, pari ad euro 200;

**3) una cessione di crediti** nei confronti del soggetto C, per la quale trova applicazione l'imposta proporzionale di registro pari ad euro 80.

L'imposta di registro complessivamente dovuta è pari ad euro 1.280.

Le imposte ipotecaria e catastale sono pari complessivamente ad euro 100 sul trasferimento immobiliare 1) mentre per il trasferimento immobiliare imponibile ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura proporzionale rispettivamente del 3% e dell'1%.

E' dovuta l'imposta di bollo nella misura di euro 230, oltre alle tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali, salvo che per le eventuali formalità relative unicamente all'immobile soggetto all'imposta di registro proporzionale.

### **Esempio 9)**

**Atto notarile recante le seguenti disposizioni negoziali:**

**1) un trasferimento immobiliare** nei confronti del soggetto A, per il quale trova applicazione l'imposta di registro in misura proporzionale del 2%, pari ad euro 900;

**2) una divisione senza conguaglio** per la quale trova applicazione l'imposta proporzionale dell'1%, pari ad euro 450;

L'imposta di registro complessivamente dovuta è pari ad euro 1.450

Le imposte ipotecaria e catastale sono pari ad euro 100 sul trasferimento immobiliare soggetto ad imposta di registro con aliquota del 2% mentre, sulla divisione senza conguaglio le imposte ipotecaria e catastale sono pari ad euro 200 ciascuna.

E' dovuta l'imposta di bollo nella misura di euro 230, oltre alle tasse ipotecarie e ai tributi speciali catastali, salvo che per le formalità relative all'immobile assoggettato all'imposta di registro di cui all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, del TUR.

### **Esempio n. 10)**

**Atto di conferimento recante le seguenti disposizioni negoziali:**

**1. conferimento di un immobile abitativo** da parte del socio A, per il quale trova applicazione l'imposta di registro proporzionale del 9 per cento pari ad euro 450;

**2. conferimento di un terreno edificabile** da parte del socio B, per il quale trova applicazione l'imposta di registro proporzionale del 9 per cento pari ad euro 500.

L'imposta di registro complessivamente dovuta è pari ad euro 1.000

Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura complessiva di euro 200.

Non è dovuta l'imposta di bollo, né le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali.

---

### **. 3.1. INTEGRAZIONE AGLI ESEMPI 5) e 6)**

**Agenzia Entrate – Direzione Regionale della Sardegna - R.U. 0011673 del 6 maggio 2014**

**(...)**

**3. Caso inverso rispetto a quello descritto nella circolare n.2/2014, pagina 50, esempio 6): più venditori che vendono allo stesso acquirente.**

La circolare n. 2 del 21 febbraio 2014, al paragrafo 7.1.1., nel fornire chiarimenti in ordine all'applicazione dell'imposta minima di registro di 1.000 euro in relazione agli atti plurimi, cioè atti contenenti più disposizioni autonome, richiama i principi già delineati con la risoluzione 3 luglio 2008, n. 272, con riferimento al caso di più disposizioni negoziali contenute nel medesimo contratto.



Con la citata risoluzione è stato chiarito che nel caso in cui l'imposta proporzionale dovuta per ciascuna disposizione sia inferiore all'importo minimo dell'imposta di registro mentre l'importo complessivamente dovuto, commisurato a tutte le disposizioni, sia superiore a quello minimo, l'imposta di registro da corrispondere sarà pari alla somma degli importi dovuti per ciascun negozio.

Viceversa, nel caso in cui l'imposta proporzionale dovuta per ciascuna disposizione sia inferiore alla misura minima dell'imposta di registro e sia inferiore a detto valore anche la somma degli importi dovuti per ciascun negozio l'imposta di registro deve essere corrisposta in misura fissa una sola volta.

In considerazione di tale principio, la circolare n. 2/2014 puntualizza che *“nei casi di più trasferimenti immobiliari soggetti all'imposta di registro di cui all'articolo 1 della Tariffa, qualora l'imposta di registro su ciascuna disposizione è inferiore alla misura minima di 1.000 euro, ed è inferiore a detto valore anche la somma degli importi dovuti per ciascuna disposizione, l'imposta minima di 1.000 euro è dovuta una sola volta”*. La fattispecie descritta nell'esempio 6) **(1)** è quella dell'unico venditore che trasferisce diversi immobili a tre diversi acquirenti. La stessa soluzione si ritiene applicabile anche alla fattispecie inversa in cui diversi venditori trasferiscono diversi immobili ad un unico acquirente. Anche in tal caso, infatti, si avranno tante disposizioni negoziali, suscettibili di produrre effetti giuridici valutabili autonomamente, quanti sono i venditori contraenti con lo stesso acquirente. Pertanto, l'imposta di registro dovuta sarà pari alla somma dell'imposta proporzionale relativa a ciascuna disposizione negoziale nella misura minima complessiva di euro 1000. **(2)**

---

#### **(1) Esempio 6) contemplato dalla Circolare 2/2014**

##### ***Unico venditore che trasferisce diversi immobili a tre diversi acquirenti;***

l'imposta di registro proporzionale determinata in relazione a ciascun negozio è la seguente:

1. euro 300 per il trasferimento dell'immobile A nei confronti del primo soggetto;
2. euro 200 per il trasferimento dell'immobile B nei confronti del secondo soggetto;
3. euro 300 per il trasferimento dell'immobile C nei confronti del terzo soggetto.

L'imposta di registro complessivamente dovuta è pari ad euro 1.000 (imposta proporzionale pari ad euro 800 adeguata all'importo di 1.000 euro).

L'imposta ipotecaria e catastale è pari complessivamente ad euro 300.

Non sono dovuti l'imposta di bollo né le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali.

Nel diverso caso in cui nel medesimo atto sono contenute più disposizioni, delle quali solo alcune hanno ad oggetto trasferimenti immobiliari soggette all'imposta di registro proporzionale, tenuto conto che le nuove regole di tassazione riguardano i soli atti immobiliari soggetti all'articolo 1 della Tariffa, deve ritenersi che l'importo di euro 1.000 costituisca il limite minimo di imposta per le sole disposizioni aventi ad

oggetto i trasferimenti immobiliari, mentre per le altre disposizioni deve essere applicata l'imposta di registro ordinariamente dovuta.

## **(2) Esempi non contemplati dalla Circolare 2/2014**

### ***1. Due venditori (A e B) che trasferiscono due cantine di rispettiva proprietà allo stesso acquirente (C)***

L'imposta di registro proporzionale determinata in relazione a ciascuna vendita è la seguente:

1. euro 400 per il trasferimento da A a C
2. euro 400 per il trasferimento da B a C

L'imposta di registro complessivamente dovuta è pari ad euro 1.000 (imposta proporzionale pari ad euro 800 adeguata all'importo di 1.000 euro).

### ***2. Due venditori (A e B) che trasferiscono rispettivamente un appartamento e un box allo stesso acquirente (C)***

L'imposta di registro proporzionale determinata in relazione a ciascuna vendita è la seguente:

1. euro 900 per il trasferimento da A a C;
2. euro 400 per il trasferimento da B a C;

L'imposta di registro complessivamente dovuta è pari ad euro 1.300.

## **4. IMPOSTA MINIMA IN CASO DI UNICA DISPOSIZIONE**

---

### **Esempio 12)**

**Atto di conferimento di un immobile abitativo, di un credito e di un fabbricato, destinato specificamente all'esercizio di attività commerciali** di cui all'articolo 4, lettera a), punto 2), della Tariffa, parte prima, allegata al TUR.



L'imposta di registro complessivamente dovuta sull'atto è pari ad euro 2.050. Le imposte ipotecaria e catastale sono pari complessivamente ad euro 100 per il conferimento dell'immobile abitativo mentre, sono dovute, rispettivamente, nella misura proporzionale del 2 per cento e dell'1 per cento, per il conferimento del fabbricato strumentale.

E' dovuta l'imposta di bollo, per gli atti sottoposti a registrazione con procedure telematiche nella misura di euro 300. Sono dovute le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali, salvo che per le eventuali formalità relative unicamente all'immobile assoggettato all'imposta di registro di cui all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, del TUR.

Come si evince dall'esempio riportato, l'imposta proporzionale dovuta in relazione agli oggetti diversi dagli immobili, soggetti alle aliquote proporzionali di cui all'articolo 1 della Tariffa, devono essere applicate nella misura proporzionale effettiva, ancorché inferiore alla misura fissa di euro 200.

### **Esempio n. 13)**

**Unico venditore che trasferisce al medesimo acquirente con atto notarile un immobile abitativo imponibile ai fini dell'IVA e un immobile abitativo, esente Iva, soggetto ad imposta di registro del 2 per cento.**

- ° l'imposta di registro dovuta per il bene immobile soggetto ad IVA è pari ad euro 200;
- ° l'imposta di registro proporzionale del 2 per cento per l'immobile abitativo esente Iva è pari ad euro 850.

L'imposta di registro complessivamente dovuta sull'atto è pari ad euro 1.200. Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura complessiva di euro 400 per il bene soggetto ad IVA e nella misura complessiva di euro 100 per il bene soggetto ad imposta di registro.

E' dovuta l'imposta di bollo nella misura di euro 230, le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali, salvo che per le eventuali formalità relative unicamente all'immobile assoggettato all'imposta di registro di cui all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR.

---



## IMPOSTA DI REGISTRO – ATTI PLURIMI – PRINCIPI

\*\*\*\*\*

### \* **RISOLUZIONE 3 luglio 2008, n. 272/E**

“(…) in relazione a più disposizioni negoziali interne al medesimo contratto, per le quali l’imposta di registro sia dovuta in misura proporzionale, è possibile enucleare le seguenti fattispecie:

1) l’imposta proporzionale dovuta per ciascuna disposizione (rectius, per ciascun negozio giuridico) è inferiore all’importo minimo fissato dalla legge, mentre l’importo complessivamente dovuto (commisurato a tutte le disposizioni) è superiore a quello minimo (ad esempio: l’imposta proporzionale dovuta per ciascuna disposizione è di 100 euro). In questo caso l’imposta di registro da corrispondere è pari alla somma degli importi dovuti per ciascun negozio (nell’esempio: 200 euro);

2) l’imposta proporzionale dovuta per ciascuna disposizione è inferiore all’importo minimo di legge ed è inferiore a detto valore anche la somma degli importi dovuti per ciascuna disposizione (ad esempio: 50 euro). In questo caso l’imposta di registro deve essere corrisposta in misura fissa una sola volta, in quanto la formalità della registrazione, alla quale va sottoposto il contratto contenente più disposizioni e per l’esecuzione della quale il legislatore ha previsto un importo minimo, è unica (nell’esempio: 168 euro).”

### \* **CIRCOLARE 21 febbraio 2014, n. 2/E**

SECONDO L’AE I PRINCIPI DI CUI ALLA RISOLUZIONE N.272/2008 SONO TUTTORA VALIDI

(…)

7.1.1 Applicazione dell’imposta minima in caso di atti plurimi

(…)

Ai fini dell'imposta minima di registro, trovano applicazione i principi già forniti da questa amministrazione con la risoluzione 3 luglio 2008, n. 272, con riferimento al caso di più disposizioni negoziali contenute nel medesimo contratto.

Invero, con il citato documento di prassi è stato chiarito che, nel caso in cui l'imposta proporzionale dovuta per ciascuna disposizione è inferiore all'importo minimo dell'imposta di registro mentre l'importo complessivamente dovuto, commisurato a tutte le disposizioni, è superiore a quello minimo, l'imposta di registro da corrispondere è pari alla somma degli importi dovuti per ciascun negozio.”

**\* SECONDO DRE LIGURIA – Consulenza giuridica - n. 903-20/2019**

“(…) Da quanto sopra discende che nella casistica di atto plurimo rientrano:

a) sia l'atto notarile che contenga più disposizioni, nel caso che qui interessa più trasferimenti immobiliari, tra loro collegati soggettivamente e/o oggettivamente (ad esempio dell'unico dante causa che vende distinti beni a più aventi causa, o viceversa),

b) sia l'atto notarile che contiene più disposizioni, nel caso che qui interessa più trasferimenti immobiliari, tra loro non collegati né soggettivamente né oggettivamente (in un solo documento, ad esempio, sono contenute due compravendite una da Tizio a Caio e l'altra da Mevio a Sempronio).

In entrambi i casi sovra esposti, gli atti, infatti, contengono più disposizioni autonome nel senso di cui più sopra e comportano il loro inquadramento come atti plurimi nell'ambito del comma 1 dell'articolo 21 del TUR.

Assodato che anche più cessioni, contenute nel medesimo atto, non collegate soggettivamente e/ oggettivamente tra loro rientrano nella categoria degli atti plurimi (articolo 21, comma 1 del TUR), alle medesime devono essere applicate le varie regole di determinazione dell'imposta minima di registro indicate al paragrafo 7.1.1. della circolare 2/E e che qui si riassumono:

- ove l'imposta proporzionale dovuta per ciascuna disposizione sia inferiore all'importo minimo di 1000 euro, mentre l'importo complessivamente dovuto sia superiore a tale importo minimo, l'imposta da corrispondere è pari alla somma degli importi dovuti per ciascun negozio;

- ove l'imposta proporzionale dovuta per ciascuna disposizione sia inferiore all'importo minimo e sia inferiore a detto valore anche la somma degli importi dovuti per ciascuna disposizione, l'imposta minima di euro 1.000 è dovuta una sola volta.

Pertanto, si ritiene sia da condividere la soluzione interpretativa prospettata, già peraltro adottata negli atti di prassi interna allegati all'istanza, secondo cui i criteri dettati dalla Circolare n. 2 del 21 febbraio 2014, al paragrafo 7.1.1, con riferimento all'applicazione dell'imposta minima di 1000 Euro agli atti plurimi, siano applicabili anche nell'ipotesi in cui fra le diverse disposizioni negoziali contenute nel medesimo atto non sia rilevabile alcun collegamento soggettivo ovvero oggettivo.

#### **\* LISTA SIGILLO 2023\_AA.VV.**

I negozi collegati (non complessi) sono soggetti ad autonoma imposizione, ma con un temperamento per quanto attiene all'applicazione dell'imposta minima prevista dalla legge, qualora interni al medesimo atto notarile, nel senso che:

- se l'imposta proporzionale dovuta per ciascuna disposizione (rectius, per ciascun negozio giuridico) è inferiore all'importo minimo fissato dalla legge, mentre l'importo complessivamente dovuto (commisurato a tutte le disposizioni) è superiore a quello minimo (esempio - tre disposizioni - : l'imposta proporzionale dovuta per ciascuna disposizione è di 600 euro), in questo caso l'imposta di registro da corrispondere è pari alla somma degli importi dovuti per ciascun negozio (nell'esempio: 1800 euro);

- se l'imposta proporzionale dovuta per ciascuna disposizione è inferiore all'importo minimo di legge ed è inferiore a detto valore anche la somma degli importi dovuti per ciascuna disposizione (esempio - tre disposizioni - :  $300+300+300 = 900$  euro), in questo caso l'imposta di registro deve essere corrisposta in misura fissa una sola volta, in quanto la formalità della registrazione, alla quale va sottoposto il contratto contenente più disposizioni e per l'esecuzione della quale il legislatore ha previsto un importo minimo, è unica (nell'esempio: 1000 euro)

\*\*\*\*\*

***R.Trabace\_2025***