



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

NUOVO TESTO UNICO IMPOSTA DI REGISTRO IN VIGORE DAL 1 GENNAIO 2026

Publicato il 20 Agosto 2025 di Sabatino Pizzano



Il sistema fiscale italiano si prepara a una significativa trasformazione normativa relativamente al testo unico imposta di registro. Il decreto legislativo 1° agosto 2025, n. 123, pubblicato nel Supplemento Ordinario n. 29 della Gazzetta Ufficiale n. 186 del 12 agosto 2025, introduce il testo unico delle disposizioni legislative in materia di imposta di registro e di altri tributi indiretti. L'entrata in vigore, fissata per il 1° gennaio 2026, segna una tappa fondamentale del processo di riordino del diritto tributario avviato con la legge delega n. 111 del 9 agosto 2023. Il provvedimento rappresenta, secondo quanto dichiarato dal viceministro dell'Economia Maurizio Leo, il quinto testo unico completato nell'ambito della riforma fiscale, dopo quelli dedicati alle sanzioni tributarie amministrative e penali (Dlgs n. 173/2024), ai tributi erariali minori (Dlgs n. 174/2024), alla giustizia tributaria (Dlgs n. 175/2024) e ai versamenti e riscossione (Dlgs n. 33/2025).

□ Cosa sapere in 1 minuto

- Dal 1° gennaio 2026 entra in vigore il Decreto Legislativo n. 123/2025 che introduce il nuovo Testo Unico dell'imposta di registro e tributi indiretti, pubblicato in G.U. n. 186 del 12.08.2025.
- Struttura normativa articolata in 205 articoli suddivisi in sei parti tematiche, con quattro allegati tecnici contenenti tariffe e coefficienti applicativi per l'operatività professionale.
- Coordinamento sistematico tra imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, imposta sulle successioni e donazioni, imposta di bollo e IVAFE in un corpus unitario.
- Abrogazione espressa dei precedenti testi unici: DPR 131/1986 (registro), D.Lgs. 346/1990 (successioni), D.Lgs. 347/1990 (ipotecaria e catastale).
- Disciplina organica dei regimi agevolativi con particolare focus sul credito d'imposta "prima casa" ex art. 7 L. 448/1998, precedentemente disciplinato da leggi speciali.
- Inclusione specifica della normativa sui canoni demaniali marittimi con misura minima 2.504,53 euro per il 2026 e criteri di adeguamento del 110% per concessioni in scadenza.
- Regime transitorio disciplinato dall'art. 204: applicazione alle operazioni sorte dal 1° gennaio 2026, salvaguardia dei procedimenti in corso alla data di entrata in vigore.
- Impatto operativo: semplificazione per professionisti e contribuenti attraverso l'eliminazione della frammentazione normativa e riduzione dei rischi interpretativi nella pratica applicativa.

Struttura normativa del nuovo corpus legislativo

<https://www.studiopizzano.it/wp-content/uploads/2025/08/242841.ogg>

Il **testo unico imposta di registro** si articola in una struttura complessa di 205 articoli, metodicamente suddivisi in sei parti tematiche distinte. Questa architettura normativa riflette un approccio sistematico alla codificazione fiscale, con l'obiettivo dichiarato di eliminare la frammentazione legislativa che ha caratterizzato il settore per decenni.

La Parte I (articoli 1-21) stabilisce i principi generali e definisce l'ambito di applicazione soggettivo e oggettivo dell'imposta di registro. Particolare attenzione viene riservata agli atti formati all'estero, per i quali l'applicazione dell'imposta trova spazio esclusivamente quando riguardino beni o diritti esistenti nel territorio italiano. Un aspetto di rilievo riguarda l'inclusione esplicita dei contratti verbali relativi a immobili e aziende nel perimetro applicativo della norma.

La Parte II (articoli 22-74) disciplina organicamente l'imposta di registro vera e propria, consolidando le disposizioni del precedente DPR n. 131/1986. Si consideri che questa sezione incorpora le modifiche già introdotte dal decreto legislativo n. 139/2024, relativo alla razionalizzazione delle imposte indirette diverse dall'IVA.

Imposte ipotecarie e catastali: riordino della disciplina

La Parte III (articoli 75-138) affronta sistematicamente la disciplina delle imposte ipotecarie e catastali, precedentemente regolate dal decreto legislativo n. 347/1990, e dell'imposta sulle successioni e donazioni, già contenuta nel decreto legislativo n. 346/1990.

Nel settore delle imposte ipotecarie, l'architettura normativa mantiene il principio della proporzionalità rispetto alla base imponibile determinata ai fini dell'imposta di registro. La casistica applicativa evidenzia frequentemente criticità interpretative relative all'accertamento del valore venale degli immobili, aspetto che il nuovo testo unico affronta attraverso un coordinamento sistematico con le disposizioni dell'imposta di registro.

Le imposte catastali seguono analoghe logiche di coordinamento, con particolare riferimento ai trasferimenti immobiliari e alla costituzione di diritti reali. È opportuno notare che la nuova sistemazione mantiene inalterata la disciplina sostanziale, limitandosi agli interventi di coordinamento formale necessari per l'integrazione nel corpus unitario.

L'imposta sulle successioni e donazioni trova collocazione organica all'interno del medesimo sistema normativo. La prassi amministrativa ha spesso evidenziato difficoltà nell'applicazione coordinata di questi tributi, criticità che la nuova sistemazione intende affrontare attraverso una maggiore chiarezza definitoria e procedurale.

Imposte di bollo e tributi speciali: disciplina unificata

La Parte IV (articoli 139-168) raccoglie la disciplina dell'imposta di bollo, inclusa l'imposta di bollo su valori scudati di cui all'articolo 19, commi 6-12, del decreto-legge n. 201/2011. Questa sezione incorpora anche la disciplina dell'IVAFE (imposta sul valore delle attività finanziarie ed estere), secondo quanto previsto dai commi 18-22 del medesimo articolo 19.

L'integrazione di queste imposte nel testo unico risponde a una logica di semplificazione amministrativa, benché mantenga distinte le rispettive sfere applicative. Nella pratica professionale si osserva che la dispersione normativa aveva creato incertezze operative, particolarmente evidenti nelle operazioni che coinvolgevano contestualmente più tipologie di imposta.

L'imposta di bollo mantiene la propria articolazione tradizionale tra imposte fisse e graduate, con specifiche previsioni per gli atti esenti e per quelli soggetti a imposta solo in caso d'uso. L'allegato 3 del testo unico elenca sistematicamente tali categorie, fornendo un quadro di riferimento unitario per gli operatori.

Regimi agevolativi e disposizioni speciali

La Parte V (articoli 169-202) rappresenta una delle sezioni più significative del nuovo assetto normativo, dedicata alle agevolazioni e ai regimi sostitutivi. Questa sistemazione organica raccoglie disposizioni precedentemente sparse in leggi speciali, creando un quadro di riferimento unitario per l'applicazione dei benefici fiscali.

Particolare rilievo assume l'inclusione della disciplina del credito d'imposta per le agevolazioni "prima casa", già prevista dall'articolo 7 della legge n. 448/1998. Questa integrazione elimina la necessità di consultare fonti normative multiple per l'applicazione del regime agevolativo, semplificando significativamente l'attività di compliance.

Le agevolazioni mantengono i propri ambiti applicativi specifici, con esclusione di quelle che interferiscono con altri settori impositivi o che abbracciano imposte diverse da quelle contemplate nel testo unico. La giurisprudenza ha talvolta interpretato in modo difforme l'applicazione di regimi agevolativi analoghi ma disciplinati da fonti diverse; la nuova sistemazione dovrebbe contribuire a una maggiore uniformità interpretativa.

Profili procedurali e coordinamento sistematico

L'aspetto procedurale del nuovo testo unico merita particolare attenzione sotto il profilo dell'impatto operativo. L'articolo 203 contiene l'elenco dettagliato delle disposizioni abrogate, mentre l'articolo 204 disciplina il regime transitorio. La tecnica normativa adottata prevede l'abrogazione espressa delle disposizioni incompatibili o non più attuali, garantendo certezza giuridica nella transizione.

Il coordinamento tra vecchie e nuove disposizioni assume particolare rilevanza nella fase applicativa iniziale. Nell'esperienza applicativa di precedenti riforme di settore si è osservato che i periodi di transizione richiedono particolare cautela nell'interpretazione delle nuove coordinate sistematiche.

Le norme transitorie prevedono che le disposizioni del testo unico si applichino ai rapporti sorti a partire dal 1° gennaio 2026, salvaguardando i procedimenti in corso alla data di entrata in vigore. Questo approccio dovrebbe minimizzare le incertezze operative derivanti dal cambio di regime normativo.

Allegati tecnici e tariffe: strumenti operativi

Il **testo unico imposta di registro** si completa con quattro allegati tecnici che costituiscono parte integrante della disciplina applicativa. L'allegato 1 raccoglie la tariffa dell'imposta di registro articolata in due parti, oltre alla tabella degli atti non soggetti a obbligo di registrazione.

L'allegato 2 disciplina specificamente le tariffe delle imposte ipotecaria e catastale, includendo la tabella delle tasse ipotecarie e dei tributi speciali catastali. Questa sistemazione elimina la necessità di consultare fonti normative multiple per la determinazione dell'imposta dovuta nelle operazioni immobiliari.

L'allegato 3 elenca sistematicamente gli atti soggetti a imposta di bollo, distinguendo tra imposte dovute fin dall'origine, imposte dovute solo in caso d'uso e atti esenti. L'allegato 4 contiene il prospetto dei coefficienti per il calcolo del valore del diritto di usufrutto, applicabile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria, catastale e di successione e donazione.

Canoni demaniali marittimi: aggiornamenti normativi

Una sezione specifica del testo unico affronta la disciplina dei canoni demaniali marittimi, introducendo significativi aggiornamenti alla normativa di settore. Per il 2026 viene stabilita una misura minima di 2.504,53 euro per il calcolo dei canoni annuali delle concessioni demaniali marittime.

Il provvedimento introduce criteri di adeguamento del 110% degli importi unitari per le concessioni in scadenza, aspetto che assume particolare rilevanza considerata la situazione di incertezza normativa che caratterizza il settore balneare. La disciplina prevede che

le misure unitarie vengano uniformate al calcolo secondo parametri standardizzati, eliminando le disparità applicative territoriali.

Questo aggiornamento si inserisce nel più ampio contesto della procedura di infrazione europea relativa alle concessioni balneari, richiedendo particolare attenzione nell'applicazione pratica. La giurisprudenza amministrativa ha frequentemente evidenziato criticità nell'applicazione della precedente disciplina, aspetti che la nuova normativa intende affrontare attraverso una maggiore standardizzazione procedurale.

Aspetti interpretativi e coordinamento giurisprudenziale

L'introduzione del testo unico comporta necessariamente una rilettura sistematica dell'orientamento giurisprudenziale consolidato in materia di imposte indirette. La Corte di Cassazione ha sviluppato nel tempo principi interpretativi specifici per ciascuna delle imposte ora unificate, creando un corpus giurisprudenziale che dovrà essere coordinato con la nuova architettura normativa.

Particolare attenzione merita l'applicazione dei principi consolidati in materia di accertamento del valore degli immobili, disciplinato dagli articoli 51 e 52 del precedente testo unico dell'imposta di registro. La casistica giurisprudenziale evidenzia frequentemente divergenze interpretative nell'applicazione di tali norme, aspetti che la nuova sistemazione dovrebbe contribuire a chiarire.

Il coordinamento tra le diverse imposte indirette assume rilevanza particolare nelle operazioni complesse che coinvolgono contestualmente più tributi. La prassi amministrativa ha spesso evidenziato incertezze applicative in presenza di operazioni miste, criticità che il nuovo assetto normativo intende affrontare attraverso una maggiore coerenza sistematica.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA