

# Prima casa, nel Testo unico anche il bonus riacquisto

## Registro

Il provvedimento composto di sei parti entrerà in vigore dal 2026

Disciplinate anche le imposte di successione e donazione

### Angelo Busani

Il 1° gennaio 2026 entrerà in vigore il nuovo testo unico dell'imposta di registro e degli altri tributi indiretti diversi dall'Iva, approvato dal Consiglio dei ministri del 22 luglio in attuazione dell'articolo 21 della delega fiscale (legge 111/2023), recante principi e criteri direttivi per il riordino del sistema tributario italiano.

La nuova normativa sostituirà, abrogandoli quasi interamente: il testo unico dell'imposta di registro, contenuto nel Dpr 131/1986; il testo unico dell'imposta di successione e donazione, contenuto nel Dlgs 346/1990; il testo unico dell'imposta ipotecaria e catastale, contenuto nel Dlgs 347/1990; la legge sull'imposta di bollo, recata dal Dpr 642/1972.

Si tratta peraltro di una sostituzione che non apporta innovazioni sostanziali rispetto alla disciplina oggi in uso in quanto il nuovo testo unico riproduce tutta la normativa attualmente vigente modificandola solamente in quei punti in cui i testi legislativi si sono resi obsoleti o necessitanti di una risistemazione formale o di una più organica trattazione della materia caso per caso disciplinata.

In base a questo criterio direttivo la normativa oggi vigente relativa alle imposte indirette diverse dall'Iva è stata dunque trasfusa senza modificarne la formulazione, fatta eccezione per le ipotesi in cui, mantenendo la portata applicativa attualmente vigente, è stato necessario attualizzarne il testo o introdurre disposizioni di coordinamento per mere esigenze sistematiche di aggiornamento a sopravvenute modifiche normative nel settore di riferimento o per esigenze formali di coordinamento con altre disposizioni dell'ordinamento, ivi comprese quelle inserite negli altri testi unici elaborati in attuazione della medesima legge delega.

Un caso emblematico di questa opera di coordinamento è, ad esempio, l'introduzione nella tariffa parte prima dell'imposta di registro, in coda alla normativa di agevolazione per l'acquisto della «prima casa», della disciplina che concede un credito d'imposta (attualmente recata dall'articolo 7 della legge 448/1998) in caso di acquisto di un'altra abitazione in connessione con la vendita di una abitazione precedentemente ac-

quistata con la medesima agevolazione «prima casa».

Il nuovo testo unico si compone di 205 articoli, suddivisi in sei «parti»: la parte I (articoli 1-70) disciplina l'imposta di registro; la parte II (articoli 71-86) disciplina le imposte ipotecaria e catastale; la parte III (articoli 87-138) disciplina l'imposta di successione e donazione; la parte IV (articoli 139-168) disciplina l'imposta di bollo e l'imposta di bollo su valori scudati (articolo 19 dl 201/2011) nonché l'imposta sul valore delle attività finanziarie ed estere (Ivafe); la parte V (articoli 169-202) contiene le norme che dispongono agevolazioni o regimi sostitutivi; la parte VI (articoli 203-205) contiene l'elenco delle norme abrogate e la norma che indica la data di entrata in vigore.

In calce al testo unico sono stati collocati quattro allegati: l'allegato 1 che, in tema di imposta di registro, contiene la tariffa parte prima (ove si elencano le fattispecie oggetto di registrazione in termine fisso), la tariffa parte seconda (sulla registrazione in caso d'uso) e la tabella degli atti non soggetti a obbligo di registrazione; l'allegato 2 che contiene la tariffa delle imposte ipotecaria e catastale e la tabella delle tasse ipotecarie e dei tributi speciali catastali; l'allegato 3 che, in tema di imposta di bollo, contiene la tariffa parte prima (in tema di obbligo di bollatura fin dall'origine), la tariffa parte seconda (ove sono elencate le fattispecie di bollatura in caso d'uso) e la tabella degli atti esenti da bollo; l'allegato 4 il quale reca il prospetto dei coefficienti per il calcolo del valore del diritto di usufrutto ai fini dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale e di successione e donazione.



**Il nuovo testo unico assorbirà anche le norme sull'imposta ipotecaria e catastale e sull'imposta di bollo**