

Trasferimento diritti edificatori: imposta di registro al 3% e imposta ipotecaria fissa

Dal 1° gennaio 2025 nuove regole fiscali per la cessione di diritti edificatori: aliquota registro al 3% e imposta ipotecaria pari a 200 euro

di [Redazione Tecnica](#) – 14.04.25

A partire dal **1° gennaio 2025**, i **contratti che trasferiscono diritti edificatori**, qualunque sia la loro denominazione – inclusi i casi più noti di **cessione di cubatura** – sono soggetti a nuove regole fiscali: l'**imposta di registro** sarà applicata **in misura proporzionale al 3%**, salvo i casi in cui l'operazione sia soggetta a IVA, per i quali si applica la misura fissa di 200 euro. L'**imposta ipotecaria**, invece, sarà sempre dovuta in misura fissa, pari a **200 euro**.

Ecco le **indicazioni contenute nella circolare dell'Agenzia delle entrate n. 2/E del 14 marzo 2025** (*scaricabile a fine articolo, paragrafi 1.5 e 2*).

Trasferimento diritti edificatori: cosa cambia dal 2025

Il legislatore ha formalmente incluso i contratti di **cessione di diritti edificatori** nella categoria degli **atti con prestazioni a contenuto patrimoniale**, anche se non specificamente elencati altrove. Si tratta di una svolta importante per chi opera nel settore immobiliare e urbanistico: fino ad oggi, infatti, l'inquadramento fiscale di queste operazioni poteva generare incertezza.

La normativa fa riferimento in modo ampio ai diritti edificatori, un concetto che comprende **diverse forme di capacità edificatoria trasferibile**. Tra queste, la **cessione di cubatura** è uno degli strumenti più utilizzati nella prassi urbanistica, e consiste nello spostamento della volumetria edificabile da un terreno a un altro, purché urbanisticamente compatibili. La cessione di cubatura è considerata un contratto oneroso che, pur non trasferendo un diritto reale, ha **valore economico e patrimoniale** e può essere trascritto nei pubblici registri. Tuttavia, il trasferimento di diritti edificatori può riguardare **anche altri istituti** previsti dalla normativa urbanistica, come i crediti edilizi o i diritti derivanti da piani di compensazione o perequazione.

A partire da quest'anno tutti i contratti che riguardano il **trasferimento di diritti edificatori** saranno soggetti a un'**imposta di registro proporzionale del 3%**, salvo i casi in cui l'operazione sia soggetta a IVA. È quanto stabilito dal Dlgs n. 139/2024, che modifica l'articolo 9 della Tariffa allegata al DPR n. 131/1986 (Testo Unico Registro – Tur), recependo l'orientamento espresso dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 16080/2021.

Cessione diritti edificatori soggetta a IVA

Tuttavia, nel caso in cui la cessione del diritto edificatorio sia **soggetta a IVA** – come nel caso della **cessione di cubatura** configurata come prestazione di servizi – si applica il principio di **alternatività IVA-registro** previsto dall'art. 40 del TUR.

In queste situazioni, l'imposta di registro non è proporzionale, ma **si applica nella misura fissa di 200 euro**, mentre l'IVA segue le regole ordinarie previste dal DPR n. 633/1972.

Trasferimento diritti edificatori: imposta ipotecaria fissa di 200 euro

Oltre alla nuova aliquota del 3% per l'imposta di registro, il decreto prevede che ai contratti di trasferimento dei diritti edificatori si applichi anche l'**imposta ipotecaria in misura fissa di 200 euro**.

Questo vale perché tali contratti sono qualificati come atti traslativi di un **diritto di natura non reale ma a contenuto patrimoniale**, secondo quanto stabilito dalla Corte di Cassazione e recepito dalla normativa.

Scarica qui la Circolare dell'Agenzia Entrate [Circolare n. 2 del 14 marzo 2025](#)

Leggi anche

Cessione di cubatura: esclusa in caso di aree disomogenee [Clicca qui](#)