



Informativa per la clientela di studio

del 20.10.2017

Ai gentili Clienti
Loro sedi

OGGETTO: Prezzo-valore e contratti atipici di mantenimento

Gentile Cliente,


con questo documento informativo intendiamo metterLa a conoscenza del fatto che l'Agenzia delle Entrate, con la **Risoluzione n. 113/E del 25.08.2017**, chiarendo alcuni dubbi interpretativi che davano adito ad una difformità di comportamenti da parte degli uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate, ha confermato **l'applicabilità della regola di determinazione della base imponibile del "prezzo-valore" anche ai contratti atipici di mantenimento.**

Premessa

L'Agenzia delle Entrate, con la **Risoluzione n. 113/E del 25.08.2017**, ha affermato che il **criterio del "prezzo-valore"** per la determinazione della base imponibile delle imposte di registro, ipotecaria e catastale è applicabile **anche con riferimento ai contratti atipici di mantenimento**, previa specifica **opzione**, qualora ne ricorrano i **requisiti soggettivi ed oggettivi**.

I contratti atipici di mantenimento

Con riguardo ai contratti di mantenimento, la **Corte di Cassazione**, con la **Sentenza n. 15848 del 19 luglio 2011**, aveva affermato che:

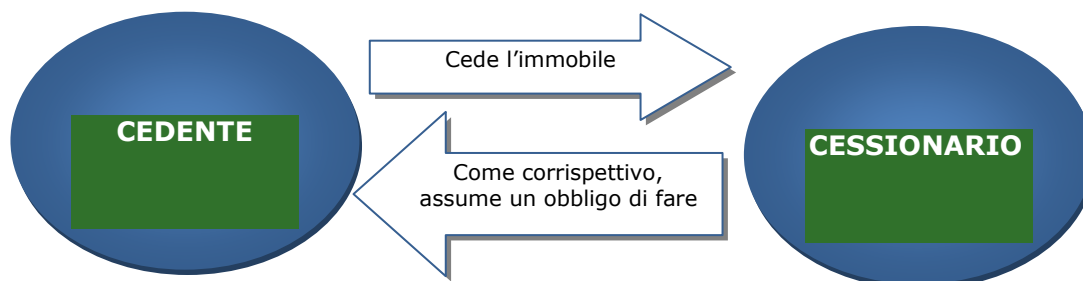
 **"un contratto atipico di mantenimento è un contratto oneroso a prestazioni corrispettive, in cui il trasferimento della comproprietà (dell'immobile)rappresentava il corrispettivo dell'obbligo assunto dai cessionari ... di effettuare, in favore della cedente, e per l'intero arco della vita della stessa, una serie di prestazioni ("assistenza di ogni genere, anche in caso di ogni e qualsiasi infermità, ...alloggio, vitto e ogni altro genere utile e necessario al sostentamento, e abbigliamento")".**

I **contratti di mantenimento**, affini alle rendite vitalizie di cui agli articoli 1872 e seguenti del C.C., quindi, **comportano l'assunzione di una serie di prestazioni in capo al cessionario** (es.: assistenza in caso di infermità) **quale corrispettivo della cessione del bene immobile.**




CONTRATTI ATIPICI DI MANTENIMENTO

Contratto oneroso a prestazioni corrispettive in cui:



La regola del “prezzo-valore”

Il **criterio generale di determinazione della base imponibile delle imposte di registro, ipotecaria e catastale** è stabilito dall'articolo 43 del Testo Unico dell'Imposta di Registro (DPR 26 aprile 1986, n. 131, ovvero il TUR).

 **L'art. 1, comma 497, della Legge n. 266/2005** (Finanziaria 2006) ha introdotto una **deroga al criterio generale** di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro previsto dall'art. 43 del Testo Unico dell'Imposta di Registro. Tale deroga trova applicazione **per le cessioni di immobili abitativi e relative pertinenze poste in essere nei confronti di persone fisiche** che non agiscano nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo.

In particolare, se ricorrono i predetti requisiti di natura soggettiva (**cessionario persona fisica** che non agisce nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo) e oggettiva (**cessioni di immobili abitativi e relative pertinenze**), la base imponibile per l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, può essere determinata, **previa specifica opzione, sulla base del “valore catastale” dell'immobile** (individuato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del TUR). Si tratta della cosiddetta **regola del “prezzo-valore”**. Per espressa previsione normativa, le parti sono, comunque, tenute ad **indicare nell'atto il corrispettivo pattuito**.

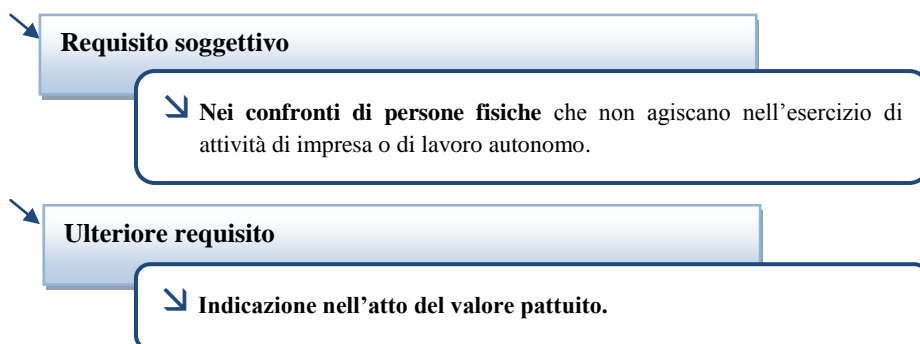
Regola del “prezzo-valore” (previa opzione)

Base imponibile

↳ **Valore catastale dell'immobile.**

Requisito oggettivo

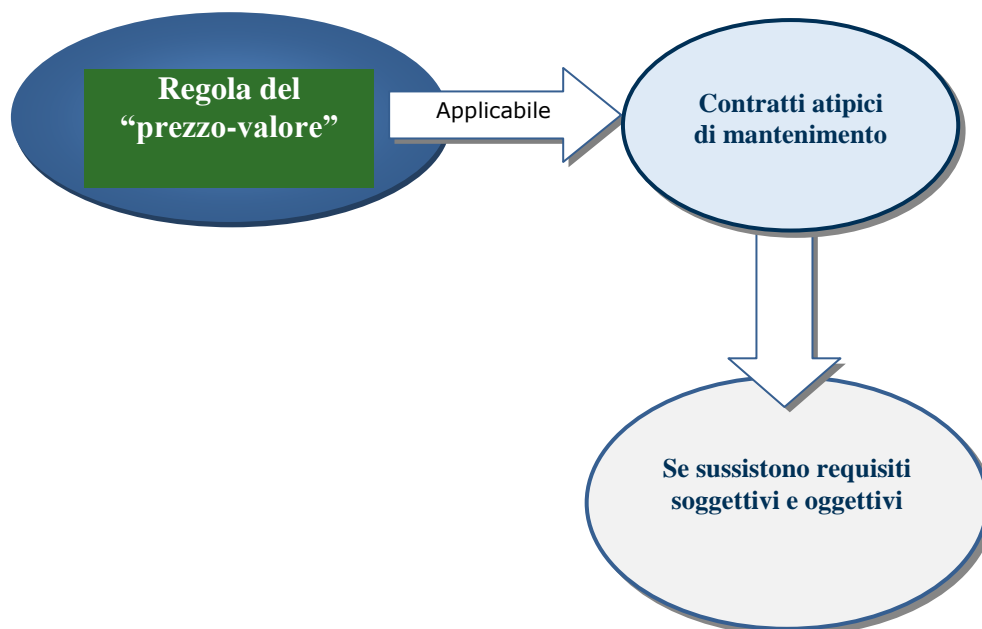
↳ **Cessioni di immobili abitativi e relative pertinenze.**



Applicabilità del “prezzo-valore” ai contratti di mantenimento

La norma che prevede la deroga del “prezzo-valore” fa generico riferimento alle “cessioni” aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, senza ulteriori specifiche.


Secondo quanto espresso dall’Agenzia delle Entrate nella Risoluzione n. 113/E del 25.08.2017, ciò porta a ritenere che **la deroga possa trovare applicazione anche con riferimento ai contratti di mantenimento e di assistenza**, sempre che per effetto della conclusione di tale contratto si realizzi una cessione di immobile abitativo e relativa pertinenza a favore di una persona fisica che non agisca nell’esercizio di attività impresa o di lavoro autonomo. Questi sono, infatti, i **requisiti soggettivi e oggettivi** per l’applicabilità del “prezzo-valore”, come detto prima.



Non costituisce un ostacolo a tale interpretazione la circostanza che, ai fini dell’applicabilità del “prezzo-valore”, **debba essere indicato nell’atto il corrispettivo pattuito**, in quanto, **tale obbligo deve essere adempiuto anche in relazione ai contratti di mantenimento**, nonostante per essi il carattere di aleatorietà che li connota possa rendere difficile l’esatta quantificazione, al momento della conclusione del contratto, della prestazione a carico del cessionario.



Per i contratti di mantenimento, ai fini della **determinazione della base imponibile** delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, trovano applicazione i criteri dettati dalla **lettera c) dell'articolo 43 TUR**, secondo cui per i contratti che importano, tra l'altro, **l'assunzione di una obbligazione di fare in corrispettivo della cessione del bene**, la **base imponibile** da assoggettare a tassazione deve essere determinata **sulla base del valore del bene ceduto ovvero della prestazione** che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta.

 Le parti del contratto sono, dunque, tenute a **dichiarare nell'atto il valore della controprestazione assunta dal cessionario, determinata in via presuntiva**, fermo restando che, se nel corso dello svolgimento del contratto emerge che il valore effettivo della controprestazione è differente rispetto all'importo indicato in atto, e tale modifica sia suscettibile di condurre ad una diversa applicazione dell'imposta, il contribuente è tenuto a **denunciare il valore definitivo del corrispettivo, analogamente a quanto previsto dall'articolo 35, comma 1, del TUR per i contratti a prezzo indeterminato**.

Contratto di mantenimento e prezzo-valore

Nell'atto

↳ Deve essere indicato il **valore presunto della controprestazione** assunta dal cessionario.

Successivamente

↳ Obbligo di **denunciare valore definitivo della controprestazione**, se differente rispetto all'importo indicato in atto.

L'Agenzia delle Entrate ha ricordato la **valenza agevolativa della regola del "prezzo-valore"**, come ribadito anche dalla Corte Costituzionale con la Sentenza n. 6 del 15 gennaio 2014. Consente, infatti, al contribuente di non scegliere obbligatoriamente tra i diversi criteri di determinazione della base imponibile quello fondato sul valore tabellare, bensì quello ritenuto per lui meno oneroso e, quindi, più conveniente. Pertanto, **considerata la sua funzione agevolativa, la sua applicazione deve essere garantita**.

Distinti saluti