

## Normativa e prassi

# Regola del prezzo-valore applicabile ai contratti atipici di mantenimento

25 Agosto 2017

Si tratta di negozi con i quali, di solito, viene stabilito, quale corrispettivo per il trasferimento della proprietà di un immobile, l'obbligo di assistenza morale e materiale di una persona



La regola del “prezzo valore” può essere applicata anche ai “*contratti atipici di mantenimento*” in cui si realizza il trasferimento di un immobile abitativo e/o relativa pertinenza.

In tali contratti, dunque, la base imponibile per l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, può essere determinata, a seguito di specifica opzione, ricorrendo i requisiti di natura soggettiva e oggettiva previsti dalla legge, sulla base del “valore catastale”

dell'immobile trasferito, ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del Dpr 131/1986 (Tur).

Questi, in sintesi, i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate nella **risoluzione 113/E** del 25 agosto 2017, con la quale l'amministrazione finanziaria ha inteso mettere un punto fermo in ordine al regime tributario applicabile ai contratti atipici di mantenimento.

## Contratti atipici di mantenimento

Si tratta di contratti, ormai diffusi nella prassi, che generalmente stabiliscono, quale corrispettivo del trasferimento di un immobile, l'obbligo, vita natural durante di una parte, di prestare assistenza morale e materiale nei confronti di un'altra. Affini alle rendite vitalizie (articoli 1872 e seguenti del codice civile), prevedono l'assunzione di una serie di prestazioni in capo al cessionario quale corrispettivo della cessione del bene.

Il dubbio riguardava la possibilità di ricondurli al regime del “prezzo-valore”.

## **Regola del “prezzo-valore”**

La norma di riferimento di questo regime (articolo 1, comma 497, legge 266/2005) fa generico riferimento alle “cessioni” aventi a oggetto beni immobili a uso abitativo e relative pertinenze, senza ulteriori specificazioni; dunque, lo stesso può trovare applicazione anche con riferimento ai contratti di mantenimento e di assistenza qualora, per effetto della loro conclusione, si realizzi la cessione di un immobile abitativo (e relativa pertinenza) a favore di una persona fisica che non agisce nell’esercizio di attività impresa o di lavoro autonomo.

Non è di ostacolo a questa interpretazione il fatto che la norma, per l’applicazione del regime, richieda di indicare il corrispettivo pattuito in atto, in quanto tale obbligo va adempiuto anche in relazione ai contratti in argomento, pur se per gli stessi, connotati da aleatorietà, può risultare non agevole quantificare, al momento della stipula del contratto, la prestazione a carico del cessionario.

## **Il parere dell’Agenzia**

Per entrare nel dettaglio della questione, occorre considerare che, per la determinazione della base imponibile dei contratti atipici di mantenimento, si applicano i criteri dettati dall’articolo 43, lettera c), del Tur, disposizione in base alla quale, per i contratti che comportano l’assunzione di una obbligazione di fare come corrispettivo della cessione del bene, l’imponibile da tassare si determina sulla base del valore del bene ceduto o della prestazione che comporta l’applicazione della maggiore imposta.

Pertanto, le parti del contratto devono dichiarare in atto il valore della controprestazione assunta dal cessionario, determinata in via presuntiva; se durante il decorso del contratto emerge che il valore effettivo della controprestazione differisce dall’importo indicato in atto, con conseguente diversa applicazione dell’imposta, il contribuente è tenuto a denunciare il valore definitivo del corrispettivo, così come stabilito per i contratti a prezzo indeterminato dall’articolo 35, comma 1, del Tur,.

L’interpretazione, tra l’altro, è coerente con i principi affermati dalla Corte costituzionale nella sentenza 6/2014, in cui è stato chiarito che il regime del “prezzo-valore” *“ha un’evidente valenza agevolativa, laddove consente al contribuente di non scegliere immancabilmente tra i diversi criteri di determinazione della base imponibile, quello fondato sul valore tabellare bensì quello ritenuto meno oneroso e, quindi più conveniente”*. La sua applicazione, quindi, deve essere garantita, a prescindere dal contesto nel quale avviene l’acquisizione del bene.

di

**Marilena Maresca**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/regola-del-prezzo-valore-applicabile-ai-contratti-atipici>