

Giurisprudenza

Per la rendita vitalizia no al prezzo-valore

16 Agosto 2021

Accolta la tesi dell’Agenzia che ha escluso l’applicazione della misura di favore in base alla quale il calcolo del registro e delle imposte ipocatastali avviene sulla base del valore catastale dell’immobile

immagine generica illustrativa

Con l’ordinanza n. 16230 del 10 giugno la Cassazione ha chiarito che non trova applicazione la disciplina del prezzo-valore, ai fini dell’imposta di registro, per un contratto con cui viene costituita una rendita vitalizia, a fronte della cessione di un immobile.

La pronuncia della Corte ribalta quelle emanate nei due precedenti gradi di giudizio secondo le quali, atteso che l’articolo 43 del Tur fa salvo quanto disposto negli articoli seguenti, la deroga all’articolo 43 prevista dall’articolo 1, comma 497, della legge n. 266/2005, implicherebbe anche una deroga agli articoli seguenti, (come l’articolo 46 del medesimo testo unico), che si configurano come norme particolari regolatrici di casistiche particolari, della più generale normativa prevista dall’articolo 43; l’applicazione della normativa di cui al comma 497, avrebbe quale corollario di impedire all’Ufficio di effettuare un accertamento di maggior valore.

Preliminarmente si fa presente che l’articolo 1, comma 497, della legge n. 266/2005 stabilisce che *“In deroga alla disciplina di cui all’articolo 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e fatta salva l’applicazione dell’articolo 39, primo comma, lettera d), ultimo periodo, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell’esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all’atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell’immobile determinato ai sensi dell’articolo 52,*

commi 4 e 5, del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. Le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito”.

Con la richiamata disposizione, è stato stabilito, dunque, che, in presenza di determinati requisiti di natura soggettiva e oggettiva e di specifiche condizioni, la base imponibile per l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale per i trasferimenti di immobili abitativi, è costituita dal 'valore catastale', a prescindere dal corrispettivo concordato in atto (sistema del prezzo-valore).

Ciò premesso, con riferimento alla controversia in esame, l'Agenzia ha presentato ricorso dinanzi alla Corte di cassazione che è pervenuta a una conclusione differente rispetto a quella delle Commissioni tributarie nei precedenti gradi di giudizio.

La ricorrente Agenzia, con riguardo al rapporto di regola ed eccezione che intercorre tra l'articolo 43 del Testo unico sull'imposta di registro e l'articolo 1, comma 497, della legge n. 266/2005, rileva che la disciplina posta in tema di tassazione degli atti costitutivi di una rendita vitalizia (articolo 46 del predetto testo unico) si pone al di fuori di tale rapporto, integrando, con riferimento alla determinazione della base imponibile, regola a sua volta speciale rispetto agli stessi criteri di tassazione posti dal citato articolo 43 (gli unici derogati dall'applicazione del criterio del prezzo valore).

Al riguardo, la Corte ha già avuto modo di rilevare la portata sostanziale della disposizione recata dall'articolo 1, comma 497, della legge n. 266/2005, - a fronte della valenza meramente procedimentale delle regole poste dalla valutazione automatica degli immobili attraverso i parametri catastali di cui all'articolo 52, commi 4 e 5 del Dl n. 131/1986, evidenziando che la disciplina del. prezzo valore si pone alla stregua di regola alternativa, su opzione del contribuente, di determinazione della base imponibile, al ricorrere dei relativi requisiti soggettivi e oggettivi.

Il rapporto che, così, intercorre tra la regola - per cui la base imponibile dell'imposta di registro è costituita *“dal valore del bene o del diritto”*, quale valore venale in comune commercio (articolo 43 del Dl n. 131/1986) e l'eccezione - che identifica tale base imponibile, su richiesta della parte acquirente, nel *“valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del citato testo unico di cui al DPR. n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto”* e che riguarda le *“cessioni... aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze”* (articolo 1, comma 497, legge n. 266/2005) - involge, però, esclusivamente il criterio legale di tassazione dell'atto relativo alla determinazione della base imponibile, così che non può estendersi al di fuori di tale ambito applicativo, e con riferimento a quelle fattispecie la cui base imponibile non risulti omogeneamente determinata secondo il valore del bene o del diritto oggetto

di cessione.

Pertanto, con riferimento alla previsione recata dall'articolo 46, comma 1, del Testo unico dell'imposta di registro, alla cui stregua la base imponibile dell'atto di costituzione di rendita vitalizia *"è costituita dalla somma pagata o dal valore dei beni ceduti dal beneficiario ovvero, se maggiore, dal valore della rendita"*, - l'applicazione del criterio (sostanziale) di tassazione dell'atto legato al valore tabellare dell'immobile oggetto di cessione (articolo 1, comma 497, della legge n. 266/2005) non può risolvere, nè delimitare (anche sotto il profilo procedimentale, ex articolo 52, comma 5-bis, come introdotto dall'articolo 35 comma 23-ter DI n. 223/2006) il potere impositivo dell'Agenzia che si correla a criteri di tassazione concorrenti, e alternativi, connessi, in quanto tali, al valore venale *"dei beni ceduti dal beneficiario"* (fattispecie inclusa nel riferito rapporto di regola/eccezione) ma anche (*"ovvero, se maggiore"*) al valore della rendita vitalizia costituita.

Così come, dunque, il (maggior) valore della rendita costituita (secondo la concreta fattispecie in contestazione tra le parti) rende legittima una tassazione dell'atto sulla base imponibile costituita da tale valore - a superamento del valore *"dei beni ceduti dal beneficiario"*, quale criterio di tassazione subvalente e recessivo - allo stesso modo, l'emersione di un maggior valore della rendita può conseguire dallo svolgimento dei poteri di accertamento che rimangono preclusi solo a fronte di cessioni di immobili riconducibili alla disciplina di cui alla citata legge n. 266/2005, come previsto dall'articolo 52, comma 5-bis del Testo unico dell'imposta di registro.

In altri termini, la non applicabilità alla rendita vitalizia della disciplina del prezzo valore deriva dalla non omogeneità delle regole di determinazione della base imponibile della rendita che richiedono il confronto tra il valore dell'immobile e il valore della rendita.

La Suprema corte perviene pertanto alla conclusione che in tema di imposta di registro, la regola del prezzo valore, con riferimento agli atti di cessione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, costituisce deroga al criterio legale di determinazione della base imponibile che, ai sensi dell'articolo 34 del Dpr n.131/1986, ha riguardo al valore venale in comune commercio del bene oggetto di cessione e non può, pertanto, trovare applicazione per l'atto di costituzione di rendita vitalizia, la cui base imponibile, ai sensi dell'articolo 46 dello stesso Dpr n. 131/1986, è determinata, in termini non omogenei, con riferimento al valore della rendita costituita, laddove quest'ultimo valore risulti superiore a quello dei beni ceduti.

di

Marcello Maiorino

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/rendita-vitalizia-no-al-prezzo-valore>