

Immobili. Le Entrate estendono la possibilità di calcolare la base imponibile sul valore catastale anche per chi cede la casa in cambio di assistenza morale o materiale

Prezzo-valore anche per il «mantenimento»

Il principio noto con l'espressione "prezzo-valore", in base al quale l'imposta di registro si calcola sul valore catastale del fabbricato abitativo oggetto di un atto traslativo, e non con riferimento al suo **valore venale** (o, se superiore, al corrispettivo pagato per acquistarlo), si applica anche al cosiddetto **contratto di "mantenimento"**. Lo afferma l'agenzia delle Entrate nella risoluzione 113/E del 25 agosto 2017.

Il contratto di mantenimento è un lecito contratto "atipico" (nel senso che non vi è alcuna norma di legge che lo disciplina) con il quale il soggetto obbligato assume verso il soggetto mantenuto l'obbligo di corrispondergli una continuativa assistenza morale e materiale per un dato tempo o anche vita natural durante.

Il contratto di mantenimento è stato oggetto della Cassazione nella sentenza 15848/2011 nella quale si è sancita la sua **aleatorietà**. Il contratto di mantenimento può infatti essere il risultato di una donazione, ma può anche essere stipulato verso un corrispettivo in denaro o in natura.

Ebbene, al momento della stipula del contratto, non sapendosi in cosa esattamente consisterà il mantenimento (e, nel caso del mantenimento vitalizio, non conoscendosene la durata), può darsi che il corrispettivo pattuito a favore del soggetto obbligato alla prestazione di mantenimento si riveli di valore minore o, viceversa, più elevato, rispetto al valore della sua **obbligazione di corrispondere** la prestazione di mantenimento.

Allora, dato che la base imponibile del contratto di mantenimento, ai fini dell'imposta di registro, è data dal maggiore tra il valore della prestazione di mantenimento e il valore della controprestazione a carico del soggetto mantenuto, **si procede intanto alla registrazione** del contratto indicando un presumibile valore della prestazione di mantenimento. Poi, come accade per tutti i contratti la cui base imponibile è suscettibile di accrescimento di valore nel corso del rapporto (provocando un conseguente aumento della tassazione), se oggetto di imposizione (perché di valore maggiore rispetto al valore della controprestazione) è la prestazione di mantenimento e il valore di quest'ultima aumenta, se ne deve fare denuncia all'agenzia delle Entrate al fine di applicarvi la conseguente maggior tassazione.

Per paragonare i due valori (obbligo di mantenimento, da un lato; controprestazione dall'altro lato) occorre dunque stimare anche la prestazione del soggetto mantenuto. Se essa consiste nel trasferimento di un immobile abitativo e l'obbligato al mantenimento sia una persona fisica (che non agisca nell'esercizio di impresa, arte o professione) ci si chiede pertanto se, invece di ricorrere alla sua valutazione con il criterio "ordinario" (e cioè quello del "valore venale") si possa utilizzare la disciplina del "prezzo-valore", ricorrendone appunto i presupposti applicativi.

La risposta delle Entrate è positiva, poiché la norma sul "prezzo-valore" (articolo 1, comma 497, legge 266/2005) non presuppone un corrispettivo necessariamente monetario, ma solo che un fabbricato abitativo sia oggetto di un contratto traslativo a titolo oneroso a favore di una persona fisica (che non agisce come soggetto Iva) e che nell'atto traslativo sia indicato il valore di detto corrispettivo e sia formulata la richiesta di determinazione della base imponibile mediante il sistema del "prezzo-valore".

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani

LA MOTIVAZIONE La norma non presuppone un corrispettivo monetario ma solo che il fabbricato venga ceduto a titolo oneroso