

Prezzo-valore anche per il «mantenimento»

Angelo Busani

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 della 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 an-

che 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

LA MOTIVAZIONE

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

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 mante-

In sintesi

01 | LA DEFINIZIONE

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

02 | IL PREZZO-VALORE

La legge permette di calcolare l'imposta di registro sul valore catastale dell'abitazione venduta e non con riferimento al suo valore venale (o, se superiore, al corrispettivo pagato per l'acquisto

03 | LA DOMANDA

Per paragonare i due valori (obbligo di mantenimento e controprestazione) occorre 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), è stato chiesto alle Entrate, che hanno risposto positivamente (non si presuppone un corrispettivo necessariamente monetario), se, invece di ricorrere al criterio "ordinario" (e cioè quello del "valore venale") si possa utilizzare la disciplina del "prezzo-valore"

nimento 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".