

CONTRATTO DI MANTENIMENTO ED ASSISTENZA VITALIZIA, CESSIONE IMMOBILIARE, REGOLA DEL 'PREZZO-VALORE' E TASSAZIONE

La fattispecie:

Viene stipulato un contratto di mantenimento e di assistenza vitalizia tra Tizio e Tizia (vitaliziati) e Caio e Caia (vitalizzanti) nell'ambito del quale, a fronte dell'obbligo assunto dai vitalizzanti di prestare a favore dei vitaliziati assistenza morale e materiale per la durata di tutta la loro vita, questi ultimi, a titolo di corrispettivo, trasferiscono la nuda proprietà di un immobile di loro titolarità con le agevolazioni della 1° casa a favore di un terzo (minore d'età), facendo ricorso al congegno negoziale degli artt. 1411 c.c. e ss.

Dal notaio rogante viene enunciato in atto il valore complessivo (presunto) della prestazione di mantenimento - esattamente pari al valore dell'immobile ceduto - e nel contempo viene indicato anche l'ammontare di un'annualità della prestazione stessa. Viene altresì richiesta l'applicazione della regola 'prezzo-valore' con riferimento alla cessione immobiliare e vengono liquidate le imposte di registro con aliquota del 2% e le imposte ipocatastali nella misura di euro 50,00 cadauna, assumendo quale base imponibile quella risultante dall'applicazione dei noti coefficienti di rivalutazione alla rendita catastale.

L'ufficio territoriale competente dell'Agenzia delle Entrate contesta la modalità di autoliquidazione delle imposte operata dal rogante e, ri-qualificando la fattispecie quale 'costituzione di rendita vitalizia con cessione di immobile', gli notifica - a titolo di imposta principale 'postuma' - un avviso di liquidazione di una maggiore imposta, fissando il valore della 'rendita' in applicazione del criterio determinativo mutuato dal meccanismo di cui all'art. 46 2° comma lett. c) del TUR, (e cioè quel valore che risulta dalla moltiplicazione dell'annualità - il cui ammontare era stato valorizzato in atto per euro 18.000,00 - per il coefficiente [nella fattispecie 90] individuato in base all'età del più giovane tra i vitaliziati e riportato nel prospetto allegato al TUR stesso), procedendo alla comparazione tra il valore della rendita così determinata e il valore dell'immobile trasferito in nuda proprietà (dichiarato per euro 200.000,00, salvo quello risultante dal 'prezzo-valore'), verificando che per effetto di tale comparazione il valore della rendita è notevolmente superiore al secondo (1.620.000,00) ed applicando - ex art. 46 TUR citato - l'imposta su di una base imponibile costituito dal valore della rendita stessa.

In sede di autotutela il notaio rogante intende richiedere all'A.F. che tenga presente le argomentazioni esposte circa la plausibilità della richiesta del 'prezzo-valore' nell'ambito di un contratto di mantenimento e di assistenza a fronte di una cessione immobiliare (sottolineandone la peculiarità rispetto ad un contratto costitutivo di rendita vitalizia).

Si interpella questo Ufficio Studi circa la correttezza dell'operato dell'Agenzia.

Come si è avuto già modo di precisare nello studio n. 133/2015T (in CNN Notizie del 30 ottobre 2015 cui qui si rimanda segnatamente per una trattazione più esauriente degli specifici profili in materia di 'prezzo-valore') la equiparazione indiscriminata tra contratto costitutivo di rendita vitalizia e contratto di mantenimento e di assistenza vitalizia (sia pure a fronte di una cessione immobiliare in entrambe le fattispecie) non appare operazione logica ed ermeneutica corretta. La diversità causale delle fattispecie or richiamate e soprattutto la diversa incidenza del profilo aleatorio (tanto più incisivo nel contratto di mantenimento ed assistenza in quanto l'entità della prestazione a carico del vitalizante è commisurata non solo alla prolungarsi temporale della sopravvivenza del vitaliziato ma anche alla variabilità dei mutevoli bisogni e delle esigenze che questi via via esprime nell'articolarsi della sua esistenza) ⁽¹⁾ – così come indubbiamente anche la natura intrinseca della prestazione stessa, assimilabile, nel contratto di mantenimento, a comportamenti caratterizzati da un forte '*intuitus personae*' (e quindi infungibili) rispetto alla prestazione (fungibile) a carico del costituente della rendita vitalizia (tenuto a alla prestazione periodica di 'una somma di danaro' o di altre cose fungibili ex art. 1861 c.c.) sono elementi che concorrono tutti a ritenere **dette fattispecie tra loro non sovrapponibili** ⁽²⁾, senza fare torto alla irriducibile esigenza di una equa e conforme applicazione della disciplina (e quindi anche della norma tributaria) più appropriata a ciascuna delle fattispecie stesse.

Ed infatti mentre per la tassazione della 'rendita' (così come della pensione), a tempo indeterminato, determinato o vitalizia, il legislatore tributario, nell'art. 46 del TUR, enuncia una norma (e un procedimento di determinazione della base imponibile) 'ad hoc' ove sia la rendita che la pensione sono espressamente richiamate, ciò non accade per il contratto di mantenimento/assistenza (di cui non v'è traccia nelle locuzioni ivi leggibili). Né i criteri di 'forfettizzazione' stabiliti dalla norma ora ricordata ed elaborati con riguardo a prestazioni di rilevanza solo 'economicistica' (che si esauriscono in un 'dare' avente ad oggetto una somma di danaro o una certa quantità di altre cose fungibili) possono essere utilizzati indiscriminatamente per la quantificazione di prestazioni di carattere personale ed infungibile che formino oggetto di un 'vitalizio improprio' e che si differenziano dalle prime sotto il profilo tanto causale quanto ontologico.

Non solo. Ma come ulteriore corollario, si deve argomentare per la disapplicazione - anche con riferimento alla fattispecie relativa al quesito - della disposizione di cui al 2° comma dell'art. 36 del TUR, che richiama, per gli atti che 'dipendono' dalla vita di una persona, l'applicazione dei criteri determinativi dell'art. 46 citato.

Sicché, data **la specialità** dell'ambito applicativo dei detta ultima norma (non suscettibile pertanto di applicazione analogica ex art. 14 disp.prel.) pare più conforme a logica (oltre che all'esigenza di una corretta interpretazione sistematica), reperire criteri e modalità applicative dell'imposta di registro dei contratti di mantenimento/assistenza vitalizia nell'ambito del perimetro stabilito dalla **norma 'generale'** contenuta nell'art. 43 del TUR, e segnatamente nel comma 1 lett.c) ove è precisato che la base imponibile - per i contratti che importano l'assunzione di una obbligazione di fare in corrispettivo della cessione di un bene ...- è costituita dal valore del bene ceduto o della prestazione che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta.

Correlativamente ogni eventuale richiamo contenuto nell'atto sottoposto a registrazione all'art. 46 TUR (come segnatamente è avvenuto nella fattispecie concreta che ha dato luogo alla formulazione del quesito come sopra riportato) deve ritenersi superfluo, anzi del tutto inefficace (oltre che formalmente non corretto), in quanto in ogni caso l'interprete deve orientare la sua indagine ai fini della tassazione dell'atto solo al meccanismo evocato dalla lettera c) art. 43 TUR e al correlato procedimento impositivo (procedimento nell'ambito del quale pertanto non è possibile fare ricorso al prospetto dei coefficienti allegato al TUR per la determinazione delle rendite e pensioni vitalizie)

D'altra parte la presuntiva e iniziale valorizzazione della prestazione di mantenimento/assistenza (che deve essere contenuta nell'atto sottoposto a registrazione per consentire in ogni caso il giudizio di comparazione ex art. art. 43 lett.c) non è un elemento ineluttabile e immodificabile. Giusta il meccanismo statuito dall'art. 35 del TUR, infatti, al verificarsi del termine finale della prestazione di mantenimento (coincidente con la scomparsa del soggetto beneficiario) potrà essere - semmai - versato un conguaglio sull'eventuale maggior valore della prestazione di fatto eseguita dal vitalizante rispetto a quella originariamente valorizzata in via presuntiva attraverso la 'denuncia' formalizzata con le modalità di cui all'art. 19 del TUR, restando in ogni caso salve le reciproche ragioni (del Fisco e dei contribuenti) di equità tributaria.

Resta infine salvo e plausibile – per quanto attiene alla valorizzazione della cessione immobiliare, quale corrispettivo della prestazione di mantenimento e al fine della formulazione del giudizio di comparazione – il ricorso al metodo di forfettizzazione dato dal meccanismo 'prezzo-valore'.

Come infatti già altrove rilevato (v. Studio CNN n. 133/2015T sopra richiamato), negare l'accesso a siffatto metodo di determinazione forfettizzata della base imponibile con riferimento alla cessione immobiliare che in un contratto 'de quo' è posta su di un piano di corrispettività rispetto alla prestazione di mantenimento/assistenza, significherebbe:

a) disapplicare la 'ratio' del metodo stesso di cui al comma 497 art. 1 della legge n. 266/2005, che è quella di ricostruire più fedelmente il valore 'reale' degli immobili oggetto della più gran parte delle transazioni immobiliari, come quella di ridurre, se non di escludere, il rischio di esposizione di corrispettivi o valori non rispondenti alla realtà al fine di lucrarne un indebito risparmio d'imposta, così come, ancora, quella di evitare il formarsi di un contenzioso gravoso e penalizzante per il sistema economico nel suo complesso;

b) trascurare la funzione di 'corrispettivo' che la cessione svolge e che è quello stesso elemento (e non necessariamente 'pecuniario') richiesto dalla norma del comma 497 per l'applicazione della regola 'prezzo-valore';

c) assumere un orientamento applicativo in controtendenza con i principi fondanti della recente sentenza della Corte Costituzione n. 6/2014 per la quale - come è noto – la regola al vaglio deve essere interpretata in modo da non realizzare una "disparità di disciplina" con riferimento "ad una categoria di immobili (*ndr*: quelli a destinazione abitativa ceduti a persone fisiche che non

agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali), sostanzialmente unitaria quanto alla natura ed alla peculiare destinazione”.

Adriano Pischetola

-
- 1) Costituisce ormai *ius receptum* nella giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione il principio per cui "... nel contratto atipico di vitalizio alimentare o assistenziale, l'alea è più accentuata rispetto al contratto di rendita vitalizia configurato dall'art. 1872 c.c., in quanto le prestazioni non sono predeterminate nel loro ammontare, ma variano, giorno per giorno, secondo i bisogni (anche in ragione dell'età e della salute) del beneficiario..." v. tra le altre Cass. 27 settembre 2013, n. 22289, nonché Cass. 9 ottobre 1996 n. 8825 e Cass. 19 luglio 2011, n. 15848.
 - 2) Per i profili teorici si rimanda a CNN Notizie del 13 febbraio 2015, Quesito Civilistico n. 617-2013/C, *L'interesse delle parti di 'modificare' la causa del contratto di vitalizio assistenziale: strumenti negoziali a confronto fra esigenze assiologiche e coerenze sistematiche*, ove si riferisce circa la qualificazione in dottrina del contratto di mantenimento/assistenza vitalizia quale '**vitalizio improprio**' caratterizzato dal fatto che il vitalizante si impegna verso il beneficiario a prestargli, principalmente, una assistenza morale ed un sostegno spirituale, ed eventualmente anche un'assistenza materiale. Pertanto la prestazione del vitalizante si concretizza in un **facere infungibile**. E' bene precisare al riguardo che dottrina e giurisprudenza considerano il detto contratto **un negozio atipico, solo affine** alla 'rendita vitalizia' disciplinata dagli artt. 1872 e ss. c.c., e di cui non ne costituirebbe una 'species', in quanto connotato da un **proprio distinto profilo causale**. Segnatamente nel suddetto contratto (da tenere distinto anche rispetto al c.d. 'vitalizio alimentare' ove, in quest'ultimo, la prestazione sarebbe invece condizionata ad uno stato di bisogno del vitaliziato), opera un doppio profilo di alea: uno relativo alla vita o sopravvivenza del vitaliziato (come accade in ogni ipotesi di rendita vitalizia), l'altro relativo alla entità e al contenuto delle prestazioni 'di fare' richieste al vitalizante, entità e contenuto che possono ben variare a seconda della mutevolezza dei bisogni del vitaliziato. Un autore (LEO, *Studio CNN n. 4089, Contratto di mantenimento a favore del terzo «post mortem»*, approvato dalla Commissione Studi il 25 marzo 2003, in *Studi e Materiali* n. 2/2003, 439 ss.), argomenta nel senso che nel contratto di 'mantenimento' "l'interesse del creditore può realizzarsi unicamente in virtù dell'opera di quel determinato debitore: da ciò si evince che la persona obbligata assume una speciale rilevanza cosicché il rapporto si colora di un elemento di fiduciarità (intuitus personae). ...le dette obbligazioni hanno come contenuto prestazioni di carattere accentuatamente spirituale e, in ragione di ciò, sono eseguibili unicamente da un vitalizante specificamente individuato alla luce delle sue proprie qualità personali", Inoltre per Cassaz. a Sezioni Unite n. 8432 del 18 agosto 1990: "Per queste Sezioni Uniteè giuridicamente [propendere] per l'atipicità del contratto di vitalizio alimentare, la quale deve ammettersi, sia per le evidenziate ragioni attinenti alla particolarità dell'alea e delle prestazioni del vitalizante, sia per la diversità dell'elemento della causa negoziale, la quale fissa la tipicità di un determinato contratto, in quanto l'intento delle parti, mentre nella rendita vitalizia è diretto allo scambio di un immobile o di un capitale con delle prestazioni periodiche di denaro o di altre cose fungibili, nel vitalizio alimentare mira allo scambio di un immobile o di un capitale con il mantenimento del vitaliziato."