

Strategie contrattuali a tutela dei patrimoni personali: il contratto di mantenimento

di Marco Pane (*) e Alessandro Foderà (**)

La disciplina tributaria - ai fini delle imposte dirette ed indirette - del contratto di mantenimento è di difficile interpretazione, atteso che, trattandosi di strumento negoziale non tipizzato dal Codice civile, non risulta specificamente richiamato dalle norme tributarie. Tali difficoltà interpretative hanno alimentato, non solo un intenso dibattito dottrinale riguardante l'(eventuale) assoggettamento a tassazione delle plusvalenze emergenti a seguito del trasferimento dei beni quale corrispettivo dell'assunzione degli obblighi di assistenza morale e materiale, ma anche un rilevante contenzioso tra Amministrazione finanziaria e contribuenti, con riguardo soprattutto alla corretta applicazione dell'imposta di registro. In ogni caso, detto contratto si è con il tempo consolidato nella prassi quale strumento giuridico idoneo sia per la sua funzione assistenziale, sia per il c.d. passaggio generazionale.

1. Premessa

Tra gli strumenti contrattuali utili ad assicurare, da un lato le esigenze di protezione ed assistenza, dall'altro, in taluni casi, anche il c.d. **passaggio generazionale**, vi è sicuramente il contratto di mantenimento. Detta figura contrattuale, per certi versi assimilabile alla rendita vitalizia di cui all'art. 1872 del Codice civile, ha creato sovente alcune incertezze interpretative in merito al corretto trattamento ai fini dell'imposta di registro e ai fini delle imposte dirette. Più in particolare, ad esempio circa le imposte indirette, secondo alcuni Uffici dell'Amministrazione finanziaria, detta fattispecie dovrebbe essere trattata sulla base dell'art. 9 della Tariffa Allegata al D.P.R. n. 131/1986 nel caso in cui ad essere trasferiti siano **titoli obbligazionari**. Come noto, questa norma prevede in modo residuale l'applicazione dell'imposta di registro proporzionale nella misura del 3% a tutti gli atti

non espressamente regolamentati all'interno della Tariffa Allegata al D.P.R. n. 131/1986 aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale.

Questa interpretazione non coglie tuttavia la specificità del contratto di mantenimento. Infatti, come evidenziato dalla recentissima pronuncia della Commissione tributaria provinciale di Roma n. 19073/2017 di cui si tratterà nel seguito, il contratto di mantenimento può essere definito come il contratto con il quale una parte si obbliga, in corrispettivo (del trasferimento di un bene o) della cessione di un capitale, a fornire all'altra **prestazioni alimentari o assistenziali** per tutta la durata della vita (c.d. **vitalizio improprio**, o alimentare o di assistenza), va qualificato come negozio atipico, che è solo affine a quello di rendita vitalizia disciplinato dal Codice civile, presentando uno schema causale autonomo rispetto a quest'ultimo contratto, "in

(*) Avvocato e Dottore Commercialista in Roma, Studio Bernoni Grant Thornton.

(**) Dottore Commercialista e revisore legale in Milano, Studio Bernoni Grant Thornton.

quanto, con esso, un soggetto incapace di provvedere ai propri bisogni essenziali ed esigenze di vita, ottiene in cambio della cessione di un bene o di un capitale, non la semplice dazione di denaro o di cose fungibili, bensì il diretto soddisfacimento, mediante l'attività personale della controparte, di esigenze di varia natura, concernenti vitto, alloggio, pulizia cure mediche e simili".

In aggiunta, può dirsi che il contratto di mantenimento è connotato da un **forte carattere di aleatorietà** in relazione alle prestazioni variabili del vitalizante e della causa in concreto perseguita dallo stesso contratto. Seguendo detta impostazione, allora, la disciplina applicabile ai fini dell'imposta di registro risulterebbe quella propria dei beni oggetto di trasferimento e nel caso di contratto di mantenimento che, ad esempio, preveda il trasferimento di titoli obbligazionari o di massa risulterebbe applicabile l'imposta di registro in misura fissa.

Da questa fattispecie, parrebbe potersi desumere che ai fini dell'individuazione del corretto trattamento ai fini delle imposte indirette, è necessario esaminare in concreto che **tipo di bene viene trasferito** e lo specifico assetto negoziale che le parti intendono porre in essere.

Con riferimento, invece, al profilo delle imposte dirette il profilo maggiormente problematico ha riguardato la possibilità di determinare gli eventuali redditi, ed in particolare le plusvalenze, scaturenti in capo al cedente dal trasferimento dei beni, a fronte dell'assunzione degli obblighi di *facere* da parte del cessionario.

Ciò detto, il presente articolo si propone di evidenziare le principali **differenze** tra la **rendita vitalizia** e il **contratto di mantenimento** e le

ragioni per l'applicazione di un trattamento di maggiore favore per questa figura contrattuale. Come si evidenzierà di seguito, la scelta per l'applicazione della disciplina di favore risponde anche a precise esigenze di coerenza di carattere sistematico.

Questo inquadramento sistematico può agevolare l'utilizzo più frequente di tale strumento contrattuale in tutti i casi in cui si sia in presenza di fattispecie che siano necessarie ad assicurare sia protezione al cedente/vitaliziato, sia il passaggio generazionale del bene al cessionario/vitalizante.

2. Contratto di mantenimento e rendita vitalizia: le principali differenze

Il **contratto di mantenimento** rientra nella categoria dei **vitalizi impropri** (1), identificati come "accordi con cui una parte si obbliga per tutta la durata della vita del beneficiario a prestargli assistenza morale o materiale, in cambio del trasferimento di un bene mobile o immobile" (2).

Si tratta di **contratti atipici** utilizzati per soddisfare molteplici e diverse esigenze della parte beneficiaria della prestazione di vitalizio, esigenze che quindi sarebbero difficilmente assolute ricevendo una rendita e, quindi, concludendo un tipico contratto di rendita vitalizia (3).

La prestazione cui è tenuto il vitalizante, essendo estremamente variabile, viene modulata a seconda delle concrete esigenze della persona che deve ricevere il vitalizio. I "vitalizi impropri", essendo non tipizzati, sono stati diversamente nominati: talvolta come "**contratto di alimenti**", altri come "**contratto di mantenimento**", o ancora come "**contratto di assistenza**".

(1) Cfr. F. Laus, "Il contratto di vitalizio assistenziale nella recente giurisprudenza della Corte di cassazione", in *Giur.it.*, n. 3/2006. A commento della sentenza n. 6395 della Corte di cassazione del 1° aprile 2004, Sez. III, l'autore evidenzia la natura atipica del vitalizio assistenziale, essendo esso ricondotto alla categoria dei c.d. vitalizi impropri. La sua denominazione varia in giurisprudenza e dottrina; mentre in giurisprudenza spesso rinveniamo la generica espressione "vitalizio alimentare", ad indicare una figura contrattuale innominata, autonoma e distinta dalla rendita vitalizia tipica seppur con funzione alimentare, parte degli interpreti si riferisce ad esso con il termine "vitalizio assistenziale".

(2) Cfr. J. Long, "La contrattualizzazione dell'assistenza vitalizia agli anziani: dalla rendita vitalizia al contratto di mantenimento", in *Nuova giur. civ.*, n. 12/2010, pag. 20601. In questo articolo, l'autore ha avuto modo di specificare che l'analisi della giurisprudenza dimostra che pressoché sempre il vitaliziato è una persona anziana. Spesso il corrispettivo per la cura è il trasferimento della proprietà dell'abitazione del vitaliziato, che talvolta si cautela mantenendo l'usufrutto. L'interesse protetto,

come è evidente, è quello del vitaliziato ad evitare l'istituzionalizzazione garantendosi cure domiciliari, secondo le proprie mutevoli esigenze, vita natural durante. La prestazione del vitalizante si caratterizza per la mera determinabilità del suo contenuto: essa infatti non è definibile *a priori* ma dipende dalle mutevoli esigenze del vitaliziato. Essa, inoltre, è una prestazione complessa di *facere* e di carattere accentuatamente spirituale in cui assumono rilevanza fondamentale le qualità personali e l'esperienza del *cargiver*: proprio sulla base di esse, infatti, l'assistito o la famiglia scelgono la controparte; proprio esse, inoltre, alimentano nell'anziano e nel suo entourage una particolare fiducia nel *cargiver* e dunque un legittimo affidamento sull'assolvimento della prestazione di cura proprio dello specifico *cargiver* da essi individuato al momento della stipulazione del contratto (il c.d. *intuitus personae*).

(3) Cfr. G. Bonilini, "Atipicità contrattuale e vitalizio alimentare", in *I Contratti*, n. 2/1999, pag. 331. L'autore specifica che il c.d. vitalizio alimentare è quel contratto atipico che consente di soddisfare una serie di bisogni dei quali sono portatori, particolarmente gli anziani.

Approfondimento

Imposta di registro

Con specifico riferimento al contratto di mantenimento, è opportuno evidenziare che tale tipologia contrattuale si caratterizza per il fatto che il vitalizante assume, nei confronti del vitaliziato, **obbligazioni di *facere***, di provvedere al suo mantenimento per tutta la durata dello stesso, in guisa tale da consentirgli il medesimo tenore di vita di cui godeva al momento della conclusione del contratto.

Il concetto stesso di mantenimento non appare caratterizzato da una connotazione oggettiva e costante. Sarà, quindi, la concreta volontà delle parti a specificare, caso per caso, l'ampiezza qualitativa della prestazione posta a carico del soggetto obbligato. In ogni caso, la prassi contrattuale e la conseguente elaborazione dottrinale e giurisprudenziale conducono ad un concetto *standard* di mantenimento, comprensivo del vitto, dell'alloggio, del vestiario, dell'assistenza medico - sanitaria, nonché di altre prestazioni appositamente pattuite (4).

Altro elemento caratterizzante del contratto di mantenimento è la c.d. **alea** (5). Più in particolare, il contratto di mantenimento è caratterizzato da **incertezza relativa alla prestazione** di uno solo dei contraenti oppure di entrambi i contraenti.

Differentemente dal contratto di mantenimento, la **rendita vitalizia** trova una **specifica disciplina** all'interno del Codice civile. Infatti, la rendita vitalizia è regolamentata dal Codice civile dagli artt. 1872 e ss. e ha per oggetto la prestazione periodica di una somma di danaro (o di una certa quantità di cose fungibili) per la durata della vita del beneficiario (o di un'altra persona).

Ciò detto, pare opportuno ora evidenziare le principali differenze tra queste due figure contrattuali.

Nel contratto di mantenimento sussiste una doppia **alea**: all'incertezza relativa alla durata della vita del beneficiario, tipica del contratto di rendita vitalizia, si aggiunge l'incertezza legata alla mutevolezza del contenuto concreto della prestazione posta a carico del vitalizante, prestazione variabile in relazione agli specifici e

mutevoli bisogni di assistenza sanitaria, di alloggio, di vestiario, etc. della persona vitaliziata. Ulteriormente, mentre la rendita vitalizia è caratterizzata da prestazioni periodiche di denaro o di altre cose fungibili, il contratto di mantenimento prevede che le obbligazioni assunte del vitalizante consistano in un ***facere infungibile*** con rilievo dell'*intuitus personae*.

Quanto alla causa, dunque, si ha un *do ut des* contrapporsi ad un *do ut facias*. Lo stesso *intuitus personae* determina poi che nel vitalizio assistenziale, diversamente che nella rendita vitalizia, né il vitalizante possa farsi sostituire da altri senza il consenso del vitaliziato, né che gli eredi del vitalizante possano proseguire l'erogazione delle prestazioni, caratteristica che determina, in caso di morte del vitalizante, l'estinzione dell'obbligazione e la risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta.

Circa la qualificazione, inoltre, il contratto di mantenimento non è un contratto di durata ad esecuzione periodica come la rendita vitalizia. Nel contratto di mantenimento, le prestazioni non tutte meramente patrimoniali, sono variabili e discontinue in rapporto allo stato di bisogno del vitaliziato. In pratica le prestazioni del contratto di mantenimento finiscono per risultare quale prestazioni *on demand*, ossia a richiesta del beneficiario del mantenimento.

Inoltre le tipologie delle obbligazioni relative al mantenimento (dal vitto ed alla manutenzione ordinaria e pulizia dell'immobile ove il beneficiario vive, al trasporto e accompagnamento) evidenziano che di solito si tratta di un mantenimento di un adeguato - in determinati casi alto - tenore di vita.

Infine, ulteriore elemento che diversifica il contratto di rendita vitalizia rispetto al contratto di mantenimento è rappresentato dalla **fonte del rapporto obbligatorio**. Nel caso del contratto di mantenimento la fonte del rapporto obbligatorio nasce da un contratto sinallagmatico, avente ad oggetto la cessione di un certo quantitativo di beni fungibili (ad esempio titoli in corrispettivo di prestazioni alimentari ed assisten-

(4) Cfr. Cass. civ., sent. 8 settembre 1998, n. 8854. In tale sentenza la Suprema Corte ha specificato la legittima configurabilità del contratto di mantenimento, quale contratto atipico, che deve essere tenuto distinto dal contratto, nominato, di rendita vitalizia, previsto dall'art. 1872 del Codice civile.

(5) Cfr. M. De Pamphilis, "Il contratto atipico di mantenimento: tra aleatorietà e proporzionalità delle prestazioni", in *La nuova giurisprudenza civile commentata*, n. 10/2013. L'autore, a commento della sentenza della Corte di cassazione n.

7479 del 25 marzo 2013, ha evidenziato il carattere di aleatorietà del contratto di mantenimento e che tale carattere deve essere accertato con riguardo al momento della conclusione del contratto stesso, il quale è caratterizzato dalla incertezza obiettiva iniziale in ordine alla durata di vita del vitaliziato e dalla correlativa eguale incertezza in relazione al rapporto tra il valore complessivo delle prestazioni dovute dal vitalizante in relazione alle esigenze assistenziali del vitaliziato ed al valore del cespite patrimoniale ceduto in corrispettivo del vitalizio.

ziali vita natural durante) e, quindi, dall'autonomia negoziale dei privati.

Nel caso della rendita vitalizia, invece la fonte del rapporto obbligatorio è molteplice potendo derivare da contratto oneroso, donazione e testamento (6).

3. Contratto di mantenimento e disciplina ai fini dell'imposta di registro

Ai fini delle imposte indirette, come anticipato in premessa, il trattamento fiscale deve essere indagato avendo come riferimento lo specifico bene che viene trasferito e il concreto assetto negoziale che le parti intendono porre in essere.

3.1. Trasferimento di titoli obbligazionari

Nel caso in cui ad essere trasferiti siano titoli obbligazionari, diventa rilevante verificare il contenuto delle norme della Tariffa Parte Prima Allegata al D.P.R. n. 131/1986 che disciplinano il **trasferimento dei titoli di massa**.

A tal proposito, l'art. 11 della Tariffa Parte Prima Allegata al D.P.R. n. 131/1986 (di seguito anche "Testo Unico dell'Imposta di Registro") prevede l'applicazione dell'imposta di **registro in misura fissa** nel caso di stipula di atti aventi per oggetto la negoziazione di titoli obbligazionari (7).

L'art. 11 della Tariffa Parte Prima Allegata al Testo Unico sull'Imposta di Registro fa generico riferimento alla controprestazione che ne costituisce il corrispettivo. Il citato art. 11 individua un'ipotesi di tassa d'atto, riferita allo strumento giuridico utilizzato, perché la *ratio* di tale norma (come precisato dalla stessa Amministrazione finanziaria), "tesa ad assoggettare a tassazione l'atto di trasferimento dei titoli indipendentemente da ogni valutazione in ordine all'effettiva capacità delle parti contraenti - con conseguente applicazione dell'imposta di registro in misura fissa - non legittima una deroga ai principi generali dettati in materia di interpretazione degli atti che contengono più disposizioni, la cui

disciplina si ricava dal combinato disposto degli art. 20 e 21 del Testo Unico sull'Imposta di Registro."

Sul punto, giova specificare che al contratto di mantenimento, che ha come corrispettivo il trasferimento di titoli, non è applicabile il disposto di cui all'art. 9 della Tariffa, Parte Prima, del Testo Unico dell'Imposta di Registro. Detta norma, come noto (8), dispone l'applicazione dell'aliquota del 3% agli atti diversi da quelli altrove indicati aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale e ha notoriamente un contenuto residuale e si applica appunto alle prestazioni a "contenuto patrimoniale". La norma è destinata a trovare applicazione solo ove non esista una diversa specifica pattuizione all'interno del Testo Unico dell'Imposta di Registro.

Il fatto che debba necessariamente trovare applicazione l'art. 11 della Tariffa Parte Prima allegata al Testo Unico Imposta di Registro deriva essenzialmente dalla circostanza che il trasferimento dei titoli obbligazionari trova una specifica ed opportuna regolamentazione all'interno del Testo Unico dell'Imposta di Registro.

La mancata applicazione di questa norma in luogo dell'applicazione della norma di carattere residuale dell'art. 9 svuoterebbe di qualsiasi significato l'art. 11, con ciò vanificando il regime di favore previsto dal legislatore fiscale per il trasferimento di titoli in serie. Inoltre, sulla base di un orientamento giurisprudenziale espresso dalla Commissione tributaria provinciale di Varese con la sentenza n. 70 del 15 maggio 2013, è evidente che il regime naturale di tassazione del contratto di mantenimento sia quello proprio degli atti traslativi. L'attuazione di tale regime di tassazione, ha comportato nel caso oggetto della sentenza della Commissione tributaria provinciale di Varese, l'applicazione della regola del prezzo valore ad un contratto di mantenimento avente quale controprestazione il trasferimento di un immobile e ha come conseguenza la valorizzazione ai fini tributari delle specifici-

(6) Cfr. M. Bessone, *Lineamenti di Diritto Privato*, Torino, XI edizione.

(7) Cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 18/E del 29 maggio 2013 - La tassazione degli atti notarili - Guida operativa.

(8) Cfr. Montesano - Ianniello, *Imposta di Registro, Ipotecaria e catastale*, Il Sole - 24 Ore, VI edizione, pag. 258-261. Secondo l'autore, la categoria degli atti "non aventi ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale" (contemplata nell'art. 11, comma 1, della Tariffa Parte Prima del Testo Unico dell'Imposta di Registro) non è di facile individuazione né di facile differenziazione rispetto a quella, complementare, degli "atti aventi ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale" (di cui

all'art. 9, comma 1, della Tariffa Parte Prima del Testo Unico dell'Imposta di Registro). Più in particolare, si ha quindi un atto avente "ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale" tutte le volte che esso sia finalizzato a determinare una modificazione nella sfera patrimoniale dei soggetti che vi partecipano (e cioè disponga l'assunzione, la costituzione, la modificazione, il trasferimento e l'estinzione di diritti e di obblighi) che sia suscettibile di una valutazione economica. Si ha, invece, un "atto non avente ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale" in ogni altro caso diverso dal precedente, sia nel campo degli atti negoziali che in quello degli atti non negoziali.

Approfondimento

Imposta di registro

tà e delle peculiarità del bene oggetto di trasferimento.

La scelta di valorizzare la **specificità del bene oggetto di trasferimento** anche ai fini dell'imposizione indiretta ha trovato una recente conferma in una recentissima pronuncia della Commissione tributaria provinciale di Roma.

Con la sentenza n. 19073, depositata in data 8 settembre 2017, la Commissione tributaria provinciale di Roma ha chiarito che il contratto di mantenimento che ha come corrispettivo il trasferimento di titoli obbligazionari soggiace all'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa. Infatti, diversamente da quanto sostenuto dall'Amministrazione finanziaria, in questa occasione la Commissione tributaria provinciale di Roma ha avuto modo di precisare che il contratto di mantenimento non è assimilabile alla c.d. rendita vitalizia, contenendo lo stesso contratto prestazioni non tutte meramente patrimoniali, ma anche di *facere*, variabili e discontinue, perché da rapportare allo stato di bisogno del vitaliziato (9).

In questo senso e circa l'esatta qualificazione civilistica del contratto di mantenimento, la Corte di cassazione con lo sentenza n. 23895 del 23

novembre 2016 della II Sez. civile aveva avuto già modo di evidenziare il carattere fortemente aleatorio del contratto di mantenimento, perché correlato appunto sia all'incertezza relativa alla durata della vita del beneficiario che anche all'incertezza collegata alla **mutevolezza del contenuto concreto** della prestazione posta a carico del vitalizante, prestazione variabile in relazione agli specifici e mutevoli bisogni di assistenza sanitaria, alloggio, vestiario, ecc. della persona vitaliziata (10).

In aggiunta, giova ricordare un ulteriore elemento distintivo del contratto di mantenimento rispetto alla rendita, è vero infatti che la differenza tra il c.d. vitalizio alimentare e la rendita vitalizia sta proprio nel fatto che solo il primo ha come contenuto prestazioni basate sull'*intuitus personae* (Cass., Sez. VI - 2 civ., ord. 14 giugno 2012, n. 9764).

3.2. Il caso del trasferimento di immobili e la applicabilità della regola del prezzo valore ai contratti di mantenimento

Con la risoluzione n. 113/E del 25 agosto 2017 (11), l'Agenzia delle entrate ha sciolto alcuni dubbi in merito al regime di tassazione da

(9) La pronuncia della Commissione tributaria provinciale di Roma ha richiamato la sentenza della Corte di cassazione n. 8825 del 9 ottobre 1996. In detta pronuncia, la Suprema Corte ha specificato che il contratto di mantenimento è il contratto con il quale una parte si obbliga, in corrispettivo (del trasferimento del bene o) della cessione di un capitale, a fornire all'altra prestazioni alimentari o assistenziali per tutta la durata della vita (c.d. vitalizio improprio, o alimentare di assistenza) va qualificato come negozio atipico che è solo affine alla rendita vitalizia disciplinato dal Codice civile, presentando uno schema causale autonomo rispetto a quest'ultimo contratto, "in quanto, con esso, un soggetto incapace di provvedere da sé ai propri bisogni essenziali e di vita, ottiene in cambio della cessione di un bene e di un capitale, non la semplice dazione periodica di denaro o di cose fungibili, bensì il diretto soddisfacimento, mediante l'attività personale della controparte, di esigenze di varia natura, concernenti vitto, alloggio, cure mediche e simili". Ne consegue, secondo la Commissione tributaria provinciale di Roma, che all'indicato contratto di mantenimento non sono applicabili le norme della rendita vitalizia che siano incompatibili con le suddette peculiarità, ne è applicabile, in particolare l'art. 1878 del Codice civile, il quale - negando ingresso al generale rimedio risolutorio in caso di mancato pagamento di rate o di rendite scadute - esprime una *ratio* non riferibile al negozio tipico di assistenza, nel quale la mancata esecuzione, anche per un breve periodo, delle prestazioni infungibili dedotte in contratto priva il beneficiario di mezzi di sussistenza o dell'assistenza che non potrebbe altrimenti procurarsi, rendendo, così applicabile la disciplina generale della risoluzione per inadempimento di cui all'art. 1453 del Codice civile.

(10) In questa pronuncia la Suprema Corte ha specificato che "con costante orientamento, questa Corte ha affermato che il cosiddetto contratto atipico, di mantenimento (o di vitalizio alimentare o assistenziale), è essenzialmente caratterizzato dal-

l'aleatorietà, la cui individuazione postula effettivamente la comparazione delle prestazioni sulla base di dati omogenei - ovvero la capitalizzazione della rendita reale del bene - capitale trasferito e la capitalizzazione delle rendite e delle utilità periodiche dovute nel complesso dal vitalizante, secondo un giudizio di presumibile equivalenza o di palese sproporzione da impostarsi con riferimento al momento di conclusione del contratto ed al grado ed ai limiti di obiettiva incertezza, sussistenti a detta epoca, in ordine alla durata della vita e alle esigenze assistenziali del vitaliziato (Cass., Sez. 2, sentenza n. 15848 del 19 luglio 2011; Cass., Sez. 2, sentenza n. 14796 del 24 giugno 2009; Cass., Sez. U., sentenza n. 6532 del 11 luglio 1994; cfr. anche Cass., Sez. 2, sentenza n. 7479 del 25 marzo 2013; Cass., Sez. 2, sentenza n. 8209 del 22 aprile 2016)."

(11) In detta pronuncia di prassi, l'Amministrazione finanziaria richiama la sentenza della Corte di cassazione del 19 luglio 2011. Con questa sentenza, la Suprema Corte ha chiarito che "un contratto atipico di mantenimento è un contratto oneroso a prestazioni corrispettive, in cui il trasferimento della proprietà di un immobile ... rappresentava il corrispettivo dell'obbligo assunto dai cessionari di effettuare, in favore del cedente, e per l'intero arco della vita della stessa, una serie di prestazioni (assistenza di ogni genere, anche in caso di ogni e qualsiasi infermità, ... alloggio, vitto e ogni altro utile e necessario al sostentamento)". Viene inoltre richiamata la valenza agevolativa della disciplina del prezzo valore che 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, e, dunque, la sua applicazione deve essere garantita, a prescindere dal contesto acquisitivo del bene, sempréché si tratti di fattispecie caratterizzate da una sostanziale omogeneità.

applicare a tutti quei contratti che stabiliscono in genere, quale corrispettivo del trasferimento di un immobile, l'obbligo vita natural durante di una parte, a prestare assistenza morale e materiale nei confronti di un'altra.

In tale occasione, l'Amministrazione finanziaria ha specificato che anche con riferimento a tali contratti può trovare applicazione la disciplina del prezzo valore sempre che la cessione riguardi un immobile abitativo e la relativa pertinenza.

L'Amministrazione finanziaria ha specificato che per le cessioni di immobili abitativi e relative pertinenze poste in essere nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio dell'attività di impresa o di lavoro autonomo, la base imponibile per l'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastale, a seguito di specifica opzione, può essere determinata sulla base del **valore catastale dell'immobile** (la c.d. regola del prezzo valore).

Infatti, l'art. 1, comma 497, della Legge 23 dicembre 2005, n. 266 (la Legge finanziaria per il 2006) e successive modifiche e integrazioni, ha introdotto una deroga al criterio generale di determinazione della base imponibile previsto dall'art. 43 del Testo Unico dell'Imposta di Registro, approvato con il D.P.R. n. 131/1986 che trova applicazione per le cessioni di immobili abitativi e relative pertinenze poste in essere nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo.

In sostanza, la circostanza che la norma in argomento faccia generico riferimento alle "cessioni" aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, senza ulteriori specifiche, porta a ritenere secondo l'Amministrazione finanziaria che la stessa possa trovare applicazione anche con riferimento ai contratti di mantenimento e di assistenza, qualora per effetto della conclusione di tale contratto si realizzi una cessione di immobile abitativo e relativa pertinenza a favore di una persona fisica che non agisca nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo.

Il contratto atipico di mantenimento, infatti, viene definito quale **contratto oneroso a prestazioni corrispettive** e comporta l'assunzione di una serie di prestazioni in capo al cessionario quale corrispettivo della cessione del bene immobile.

Per l'applicabilità della regola del prezzo valore le parti sono tenute a dichiarare nell'atto il **valore della controprestazione** assunta dal cessionario, determinata in via presuntiva.

Qualora durante lo svolgimento del contratto emerga che il **valore effettivo** della controprestazione sia diverso dall'importo indicato in atto, e, tale modifica possa condurre ad una diversa applicazione dell'imposta, il contribuente deve denunciare il valore definitivo del corrispettivo.

L'interpretazione esposta è coerente ai principi dettati dalla giurisprudenza che sottolinea la valenza agevolativa del **regime del "prezzo valore"**, e, pertanto, la sua applicazione deve essere garantita per le fattispecie caratterizzate da una sostanziale omogeneità, a prescindere dal contesto acquisitivo del bene (così come specificato dalla Corte costituzionale con la sentenza n. 6 del 15 gennaio 2014, richiamata all'interno della risoluzione dell'Amministrazione finanziaria) (12).

4. Contratto di mantenimento e disciplina ai fini delle imposte dirette

La disciplina del contratto di mantenimento ai fini delle imposte dirette è tutt'altro che pacifica. Le perplessità interpretative scaturiscono dall'**assenza di espliciti richiami**, nella normativa fiscale, alla disciplina applicabile a tale negozio atipico, ed attengono principalmente alla **posizione del cedente/vitaliziato**.

Ricevendo, infatti, il cessionario/vitaliziante, come corrispettivo della sua obbligazione di fare nei confronti del vitaliziato, beni ben individuabili e economicamente valorizzabili, non sembra dubbio (13) l'insorgere in capo alla sua posizione di un reddito *ex art. 67, comma 1, lett. l)*, del T.U.I.R. (14).

Si segnala tuttavia che tale reddito, che dovrà essere quantificato ai sensi dell'art. 71, comma

(12) Cfr. Studio n. 133-2015/T del Consiglio Nazionale del Notariato, *Analisi ed interpretazione evolutiva della regola "prezzo valore": dalla forma alla sostanza*. Il Notariato evidenzia la valenza del comma 497 dell'art. 1 della Legge n. 266/2005, specificandone le finalità anche socialmente rilevanti che fondano il meccanismo derogatorio dell'art. 43 del Testo Unico dell'Imposta di Registro.

(13) Cfr. Studio n. 45-2011/T del Consiglio Nazionale del Notariato, *Plusvalenze Immobiliari: lo stato dell'arte*.

(14) "1. Sono redditi diversi se non costituiscono redditi di

capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente:

(omissis)

l) i redditi derivanti da attività di lavoro autonomo non esercitate abitualmente o dalla assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere".

Approfondimento

Imposta di registro

2, del T.U.I.R. (15), se è certo con riferimento all'ammontare percepito nell'anno di trasferimento del bene, presenta incertezze con riferimento alle spese che concorrono a produrlo, e ciò in ragione del fatto che esse si manifesteranno solo in futuro.

Quanto invece alla posizione del cedente/vitaliziato è dubbio se possa maturare una **plusvalenza** a seguito della cessione del bene al vitalizante (nei casi previsti dal T.U.I.R., tra i quali certamente ricorrono con frequenza le plusvalenze immobiliari e di azienda) poiché, in estrema sintesi, non sarebbe quantificabile il corrispettivo della prestazione conseguita dal vitaliziato.

Vi è, infatti, chi sostiene che la cessione del bene conseguente alla stipula del contratto di mantenimento difetti del requisito dell'**onerosità**. Secondo tali autori (16) per aversi onerosità e quindi plusvalenza, deve aversi una specifica attribuzione patrimoniale che attui un incremento attuale della sfera patrimoniale del vitaliziato.

Non essendo la controprestazione del vitalizante patrimonialmente identificabile in un bene in natura, in un prezzo e/o in una remissione di debito (17), arrecante un istantaneo ed effettivo arricchimento del vitaliziato, non potrebbe scaturire alcuna plusvalenza.

Di più, come anticipato, essendo la prestazione di fare del vitalizante connotata dall'**intuitus personae** (e come tale di difficile valorizzazione economica), ed essendo *a priori* ignoti sia il periodo temporale di svolgimento di tale prestazione sia le necessità di vita del beneficiario, si è osservato, che tale **doppia alea** renda in concreto impossibile quantificare il corrispettivo rappresentato da un'obbligazione di mantenimento.

Altra parte della dottrina, invece, ritiene che non sia possibile escludere da tassazione, e quindi dall'applicazione dell'art. 67, tutti i trasferimenti di beni non correlati a **controprestazioni patrimoniali non specificamente rilevabili** o comunque difficili da quantificare, perché

così facendo il contratto di mantenimento si presterebbe a manovre elusive (18).

Questo secondo orientamento dottrinario fonda l'assoggettamento a tassazione di queste componenti reddituali richiamando la giurisprudenza e alcune pronunce di prassi dell'Amministrazione finanziaria relative alla rendita vitalizia.

Quanto alla giurisprudenza, l'orientamento tra merito e legittimità - sviluppatasi in sede di interpretazione del contratto di rendita vitalizia - è contrastante.

Le corti di merito in alcune occasioni hanno ritenuto che qualora il corrispettivo "sia rappresentato da una rendita vitalizia è impossibile determinare la plusvalenza, non potendo la stessa essere quantificata, stante l'indeterminatezza del contratto (legata alla durata della vita del cedente)", mentre altre volte hanno sostenuto che "la procedura di attualizzazione della rendita vitalizia rimane un criterio di determinazione approssimativo, di natura squisitamente tributaria. Non potendo qualificarsi, se non in via empirica, l'esatto quantum della rendita e mancando il conseguimento di un corrispettivo non è possibile (...) individuare l'eventuale plusvalore tassabile" (19).

Sul punto, pare opportuno richiamare il contenuto di una sentenza della Commissione tributaria regionale di Roma, Sez. V, n. 149/05/2000 del 3 aprile 2000. In questa pronuncia che ha riguardato un caso di **cessione di azienda con attribuzione di rendita vitalizia**, la Commissione ha ritenuto di non poter assoggettare a tassazione il relativo trasferimento non essendo quantificabile in modo preciso la plusvalenza. Secondo la Commissione, infatti, "... cessione di azienda dietro corrispettivo di una rendita vitalizia, di per sé, ha natura aleatoria e quindi non è riconducibile a plusvalenza certa e tassabile dovendo invece essere correttamente considerata imponibile soltanto la rendita vitalizia annua".

Al contrario, la Suprema Corte ha in più occasioni ritenuto, sempre a proposito del trattamento fiscale da riservare al vitaliziato nei con-

(15) "2. I redditi di cui alle lettere h), i) e l) del comma 1 dell'art. 67 sono costituiti dalla differenza tra l'ammontare percepito nel periodo di imposta e le spese specificamente inerenti alla loro produzione."

(16) G. Falsitta, *Tassazione delle plusvalenze e sopravvenienze*, Padova, 1986, pag. 44 ss.

(17) Cfr. M. Miccinesi, *Le plusvalenze di impresa: inquadramento teorico e profili ricostruttivi*, Milano, 1993, pag. 196 ss. e 143 ss.

(18) Cfr. Studio n. 21-2012/T del Consiglio Nazionale del No-

tariato, *Plusvalenze immobiliari: aspetti notarili*.

(19) In questo senso, come rilevato dallo Studio n. 45-2011/T del Consiglio Nazionale del Notariato, *Plusvalenze Immobiliari: lo stato dell'arte*, Comm. trib. centr., dec. n. 3101 dell'11 giugno 1997; Comm. trib. centr., dec. n. 1206 del 15 febbraio 1990; Comm. trib. centr., dec. n. 174 del 2 giugno 1987; Comm. trib. reg. di Bologna, sent. n. 63 del 14 aprile 2005; Comm. trib. reg. di Bari, sent. n. 101 del 19 novembre 2004.

tratti di rendita vitalizia, che il corrispettivo per calcolare la eventuale plusvalenza insorgente in capo al vitaliziato sia “determinabile sulla base delle tabelle di capitalizzazione risultanti dalla normativa fiscale” (20).

La posizione della Suprema Corte è allineata con la (per la verità rara e risalente) prassi dell'Amministrazione finanziaria in tema di trattamento tributario delle rendite vitalizie. Essa, infatti, aveva precedentemente argomentato che “pur non essendo il corrispettivo espresso in misura fissa, esso è pur sempre determinabile attraverso la **capitalizzazione della rendita vitalizia**, cioè attraverso l'individuazione del suo valore normale, facendo ricorso a procedure proprie della matematica attuariale” (21).

Deve, invero precisarsi, come rilevato in dottrina (22), che le tecniche di **ricostruzione del corrispettivo** adottate per la rendita perpetua, non sembrano oggettivamente applicabili (o per lo meno non sono automaticamente replicabili) al contratto di mantenimento, in ragione appunto delle peculiarità (*i.e.* doppia *alea*) di questo negozio.

Se, infatti, talune componenti della prestazione erogata dal vitalizante potrebbero essere astrattamente valorizzabili/peritabili (si pensi alle spese per vitto, alloggio, per le spese mediche), la componente relativa all'assistenza morale è di complicata stima e, in assenza di criteri oggettivi ed uniformi - seppure indiretti - si corre il rischio di produrre dati inattendibili e fuorvianti.

Riguardo al trattamento tributario del contratto di mantenimento ai fini delle imposte dirette, sarebbe necessario un intervento normativo di interpretazione autentica della normativa esistente, o in alternativa l'introduzione di specifiche norme per regolare la fattispecie.

5. Conclusioni

La dinamica strutturale del contratto di mantenimento ne ha comportato l'affermazione come

valido **strumento di pianificazione**, sia patrimoniale sia assistenziale, determinando un incremento del suo utilizzo con svariate finalità.

La struttura duttile dello strumento ne consente l'utilizzo nelle più disparate fattispecie concrete, dando vita a **molteplici schemi negoziali** che, conseguentemente possano comportare l'assoggettamento dello strumento a conseguenze non uniformi dal punto di vista dell'imposizione tributaria.

Con riferimento al profilo dell'**imposizione indiretta**, è opportuno richiamare il contenuto della recentissima sentenza della Commissione tributaria provinciale di Roma depositata in data 8 settembre 2017. In detta pronuncia, i giudici hanno operato un netto *discrimen* tra la figura della rendita vitalizia e quella del contratto di mantenimento, in relazione alla causa del contratto, della fonte del rapporto obbligatorio e dell'oggetto stesso delle prestazioni, invocando l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa.

Detta interpretazione appare coerente con un certo *favor* del legislatore e di sistema verso queste figure contrattuali (avvalorata dalla risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 113/E/2017, in tema di applicabilità del prezzo valore agli immobili abitativi trasferiti nell'ambito dei contratti di mantenimento).

Con riferimento alle **imposte dirette**, infine, andrebbero dissipati, mediante un intervento legislativo *ad hoc*, le questioni problematiche che si pongono nella concreta operatività dello strumento negoziale del contratto di mantenimento, con particolare riferimento alla posizione del cedente/vitaliziato, ma anche con riferimento a quella del cessionario/vitalizante.

E ciò al fine di promuoverne lo sviluppo, in ragione della meritevolezza della funzione economico/sociale - tutela della persona e dei patrimoni familiari - del negozio.

(20) Cass., Sez. V civ., ord. 24 novembre 2010, n. 23874. In senso conforme Cass., Sez. V civ., 27 gennaio 2012, n. 1175, Cass., Sez. VI - 5 civ., ord. 1° agosto 2012, n. 13823.

(21) Cfr. risoluzione della Direzione Regionale Campania n. 5792 del 29 luglio 1997 e risoluzione della Direzione Regionale

Lazio n. 13212 del 6 luglio 1996.

(22) Cfr. A. Corsini - L. Scappini, “Cessione di azienda a fronte di costituzione di rendita vitalizia”, in *il fisco*, n. 32/2013.