

# Il vitalizio per l'immobile non vuole il prezzo-valore

## Imposta di registro

Stop della Cassazione nel calcolo dell'imponibile per il contratto di rendita

**Angelo Busani**

Il principio del «prezzo-valore» non si applica al contratto con il quale viene costituita una rendita vitalizia a fronte della cessione di un bene immobile. È quanto ha deciso la Corte di cassazione nell'ordinanza 16230 del 10 giugno 2021 su una materia che non ha precedenti in sede di giurisprudenza di legittimità.

Il «prezzo-valore» (normato dall'articolo 1, comma 497, legge 266/2005) è il sistema di determinazione della base imponibile (non contestabile dal Fisco) dei trasferimenti immobiliari mediante la moltiplicazione della rendita catastale per i noti coefficienti di aggiornamento, al ricorrere dei seguenti presupposti:

a) l'acquirente sia una persona fisica che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione;  
b) la cessione abbia a oggetto un edificio a uso abitativo e relative pertinenze;  
c) il sistema del «prezzo-valore» sia oggetto di un'opzione esercitata dal soggetto acquirente all'atto della cessione e menzionata in detto atto.

**Il criterio può diventare recessivo qualora il valore della rendita superi quello dell'immobile ceduto**

In altre parole, quando ricorrono i presupposti il prezzo pattuito e il valore venale del bene divengono influenti ai fini della determinazione della base imponibile cui applicare le prescritte aliquote dell'imposta di registro.

Nel caso del contratto che reca la cessione di un'abitazione a fronte della costituzione di una rendita vitalizia, si tratta dunque di interfacciare la disciplina del prezzo-valore con la regola specificamente inerente alla determinazione della base imponibile del contratto di rendita vitalizia: si tratta dell'articolo 46 del Dpr 131/1986 (il Tur, testo unico dell'imposta di registro), per il quale la base imponibile di una rendita si determina come segue:

● la base imponibile è costituita dal valore dei beni ceduti dal beneficiario della rendita ovvero, se maggiore, dal valore della rendita;

● il valore della rendita vitalizia si ottiene, a sua volta, moltiplicando l'annualità per un dato coefficiente (desumibile da un prospetto allegato al Tur) correlato all'età del vitaliziando: tanto più costui è anziano, tanto meno la rendita vale.

Ebbene, secondo la Cassazione, proprio perché la regola in ordine alla determinazione della base imponibile della rendita vitalizia non si basa solamente sul valore dell'immobile, ma mette a confronto tale valore con il valore della rendita, il criterio del «prezzo-valore» si rende inapplicabile. Se, infatti, il valore della rendita supera il valore dell'immobile, quest'ultimo criterio diventa «subvalente e recessivo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**ntplusfisco.ilsole24ore.com**

Il testo dell'ordinanza 16230/2021 della Cassazione