



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE

DI MILANO SEZ. STACCATA DI BRESCIA

SEZIONE 67

riunita con l'intervento dei Signori:

|                          |                 |                 |                   |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| <input type="checkbox"/> | <b>PALESTRA</b> | <b>BATTISTA</b> | <b>Presidente</b> |
| <input type="checkbox"/> | <b>CALA'</b>    | <b>ROSARIO</b>  | <b>Relatore</b>   |
| <input type="checkbox"/> | <b>SACCHI</b>   | <b>MAURIZIO</b> | <b>Giudice</b>    |
| <input type="checkbox"/> |                 |                 |                   |

ha emesso la seguente

**SENTENZA**



- sull'appello n. 1253/2016 depositato il 29/02/2016

- avverso la sentenza n. 574/2015 Sez:12 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di BRESCIA contro:

**difeso da:**

MASETTI ZANNINI DOTT. ALESSANDRO  
VIA BROZZONI N. 9 25121 BRESCIA

**e da**

PANDINI AVV. NADIA  
VIA BROZZONO N. 9 25100 BRESCIA

**proposto dall'appellante:**

AG. ENTRATE DIR. PROVIN. UFF. CONTROLLI-LEGALE BRESCIA

**Atti impugnati:**

AV. LIQ/IR. SANZ n° 14152045150 REGISTRO

SEZIONE

N° 67

REG. GENERALE

N° 1253/2016

UDIENZA DEL

19/12/2016 ore 09:00

N° 99/67/2014

PRONUNCIATA IL:

19 DIC 2016

DEPOSITATA IN  
SEGRETERIA IL

16 GEN. 2017

Il Segretario

Il Segretario di Sezione  
Enza D'Orta

L'Agenzia delle Entrate DP di Brescia (in appresso anche agenzia) impugna la sentenza nr.574 depositata il 17/07/2015 della CTP di Brescia Sez 12 che aveva accolto il ricorso del  
(in appresso anche contribuente) avverso l'avviso di liquidazione ed irrogazione sanzioni nr. 14152045150 Registro

### FATTO

Il giorno 08/08/14il registrava un suo atto presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 alla serie IT nr. della che in data 04/08/2014 costituiva a favore della madre e dopo la morte di quest'ultima a favore del padre una rendita vitalizia di annui. Come corrispettivo la mamma dichiarava di cedere alla figlia la piena proprieta' degli immobili siti, in e in in Brescia. Ai fini fiscali le parti dichiaravano che il valore degli immobili ed il corrispondente valore della rendita era di e richiedevano che come base imponibile ai fini del registro e delle imposte ipocatastali si adottasse il valore catastale determinato ai sensi dell'art 52 co.4 e 5 DPR 131/1986 (cd prezzo valore) quantificato in €. Il 29/09/2014 l'Agenzia delle Entrate disconosceva il prezzo valore e procedeva alla riliquidazione dell'atto in maggior imposta di registro € oltre sanzione .

Il ha presentato istanza di reclamo/mediazione chiedendo l'applicazione della regola del "prezzo valore" ed il conseguente annullamento dell'avviso di liquidazione . L'Agenzia ha notificato il suo diniego e la contribuente si e' costituita in giudizio. L'Agenzia si costituisce in giudizio facendo presente che la fattispecie astratta per la determinazione della base imponibile delle rendite e' l'art 46 del TUR che recita " *(Per la costituzione di rendite la base imponibile e' costituita dalla somma pagata o dal valore dei beni ceduti dal beneficiario ovvero, se maggiore, dal valore della rendita; per la costituzione di pensioni la base imponibile e' costituita dal valore della pensione.)*

Le parti invece hanno richiesto , in sede di rogito, che ai sensi dell'art 1 co.497 lex 266/2005 la base imponibile fosse costituita dal valore catastale determinato ex art 52 co.4 DPR 131/86

Tale comportamento e' in aperta violazione del predetto art 1 . Tale norma ha introdotto una deroga al criterio generale di determinazione della base imponibile ai fini delle imposte di registro e di quelle ipocatastali *solo per le cessioni immobiliari* e non alla costituzione delle rendite vitalizie. La ratio della norma e' quella di far emergere e dichiarare l'effettivo prezzo della compravendita immobiliare , e quindi restano escluse dalla sua applicazione tutte le ipotesi in cui non sia ipotizzabile un occultazione di corrispettivo come nel nostro caso. Chiede il rigetto dl ricorso con condanna alle spese del giudizio.

La CTP di Brescia Sez nr.12 accoglie il ricorso con condanna alle spese di lite per € Perche' la norma di cui all'art. 1 co.497 della legge 23/12/2005 nr.266 che permette di identificare il valore imponibile della cessione immobiliare nel cosiddetto "valore catastale" indipendentemente dal corrispettivo pattuito o dal valore indicato in atti ( prezzo valore) per il quale *non e' previsto che l'intera controprestazione sia contestuale alla cessione immobiliare ma puo' essere effettuata attraverso la costituzione di una rendita perpetua.* . D'altronde la sentenza nr. 6 del 15/01/2014 della Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimita' della norma nella parte in cui non ammetteva l'applicabilita' di tale metodo di determinazione ai trasferimenti immobiliari effettuati

in sede di espropriazione forzata o a seguito pubblico incanto. Nella fattispecie e' corretta la determinazione dell'imposta solo sulla cessione e non anche sulla costituzione della rendita vitalizia ai sensi dell'art 21 comma 2 del TUR perche' in presenza di un atto con due o piu' disposizioni si considera l'atto come se contenesse la sola disposizione che da' luogo all'imposizione piu' onerosa e quindi nel nostro caso la cessione immobiliare 9% contro il 3% della rendita perpetua..

L'Agenzia impugna la sentenza ed affida l'atto di appello ai seguenti motivi:

- 1) *Violazione e falsa applicazione dell'art.1 comma 97 della legge 23 dicembre 2005 nr. 266 e falsa applicazione dell'art.46 del DPR nr.13/1986.* I primi giudici hanno errato nel ritenere che l'atto avesse ad oggetto una compravendita immobiliare e non la costituzione di una rendita catastale
- 2) *Erronea valutazione di un fatto decisivo ai fini della decisione della controversia. Violazione e falsa applicazione degli articoli 21, 2 comma e 20 del dpr nr.131/1986.* L'invocazione dell'art 21 comma 2 TUR e' irrilevante ai fini della soluzione della controversia perche' quello che rileva e' l'impossibilita' di applicare il prezzo valore ai casi in cui il negozio tassato sia la costituzione di un rendita vitalizia , la cessione dell'immobile ha la funzione di mero corrispettivo . Il contratto va interpretato ai sensi dell'art 20 che stabilisce che l'imposta e' applicata secondo l'intrinseca natura e gli effetti giuridici degli atti presentati alla registrazione, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma apparente.

Chiede di annullare la sentenza e per l'effetto dichiarare la piena legittimita' dell'avviso di liquidazione Si costituisce la contribuente e contesta totalmente i motivi di appello dell'Agenzia chiedendo oltre il rigetto dell'appello la conferma della sentenza di primo grado con vittoria di spese..

Si costituisce in giudizio la contribuente con le seguenti controdeduzioni *quanto alla natura dell'atto* trattasi di cessione immobiliare il cui prezzo viene pagato attraverso una rendita vitalizia, l'acquirente ha diritto alla determinazione della base imponibile con l'applicazione del prezzo valore ( art 52, comma 5 bis TUIR); *quanto all'erronea valutazione di un fatto decisivo ai fini della decisione della controversia e alla falsa applicazione degli art 21, comma 2, e 20 del D.P.R nr.131/1986.* Il presente atto in discussione rientra pienamente nella fattispecie prevista dall'art 21 del T.u.r. (Atti che contengono piu' disposizioni) la, costituzione di rendita vitalizia sconterebbe una imposta di €. ( 3% di ), mentre la cessione immobiliare €. (9% di ), pertanto le parti hanno correttamente applicato l'imposta come se l'atto contenesse la sola cessione immobiliare , la piu' onerosa . Resta incomprensibile l'affermazione dell'Agenzia che l'atto e' una costituzione di rendita vitalizia e dal momento che il corrispettivo della rendita e' dato dalla cessione di un immobile , e' stata applicata l'aliquota del 9%. Quindi il comportamento concludente dell'Ufficio avvalorata la presenza di due disposizioni nell'atto e quindi ai sensi dell'art 21 , comma 2 si applica l'imposta piu' gravosa relativa alla cessione immobiliare 9% anziché quella meno gravosa relativa alla costituzione di rendita vitalizia 3%, applicando per la determinazione della base imponibile della cessione immobiliare il criterio del "prezzo valore".. chiede il rigetto integrale dell'atto di appello e per l'effetto confermare la sentenza di primo grado, con vittoria di spese.

**MOTIVAZIONE**

La rendita vitalizia e' un contratto aleatorio che trova la sua sede normativa nel codice civile (artt.1872-1881) ha per oggetto la prestazione periodica di una somma di denaro ( o di una certa quantita' di beni fungibili) per la durata della vita del beneficiario o di una'altra persona In tema di imposizione indiretta l'articolo che la disciplina e' l'art.46 (Rendite e pensioni ) DPR nr.131/1986 *1. Per la costituzione di rendite la base imponibile e' costituita dalla somma pagata o dal valore dei beni ceduti dal beneficiario ovvero, se maggiore, dal valore della rendita; per la costituzione di pensioni la base imponibile e' costituita dal valore della pensione...omissis"* Nel presente processo siamo in presenza di costituzione di una rendita vitalizia del valore dichiarato di €. ai sensi dell'art 46 DPR nr.131/1986 , in corrispettivo vengono ceduti immobili di pari valore. L'autoliquidazione dell'imposte all'atto della registrazione ha portato ad applicare la regola del "prezzo valore" di cui all'art 1 comma 497 della lex 266/2005 su una base imponibile di €. anziché' € perche' considerato una cessione immobiliare. Tale fattispecie del "prezzo valore" prevista dalla lex 266/2005 non può applicarsi al nostro caso perché non si tratta di cessione immobiliare per la quale può essere invocato tale tipo di determinazione della base imponibile ma di una costituzione di rendita vitalizia, contratto tipico in base al codice civile e per il quale la legge di registro all'art.46 determina le modalita' di determinazione della base imponibile senza spazi di interpretazioni che non siano conformi a quella strettamente testuale

Stabilita la natura di rendita vitalizia di cui all'art 1872-1881 cod civ dell'atto del 04/08/2014 rep.9084/05021 della ricorrente registrato in via telematica il 08/08/2014 al8155 serie IT Agenzia delle Entrate di Brescia il valore imponibile e' quello dichiarato dalle parti contraenti in €. mentre l'aliquota da applicare In presenza di due disposizioni con aliquote diverse è quella maggiore, nel nostro caso quella della cessione immobiliare 9% sul valore dichiarato dalle parti di € ai sensi dell'art 21 D.P.R. nr.131/1986. Pertanto la liquidazione di maggior imposta di registro effettuata dall'Agenzia delle Entrate di Brescia di €. piu' spese di notifica di €. e' legittima . Sussistono validi motivi per compensare le spese. La Commissione

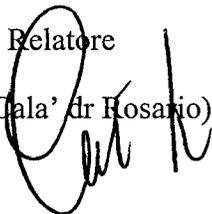
**P.Q.M.**

In riforma della decisione impugnata , rigetta il ricorso introduttivo del contribuente . Spese compensate.

Brescia li 19/12/2016

Il Relatore

(Cala' dr Rosario)



Il Presidente

(Palestra dr Battista)

