

undefined

# Sugli acquisti del trustee esclusi i benefici prima casa

## La circolare delle Entrate

Prezzo-valore inapplicabile anche se l'abitazione è per una persona fisica

Regole ordinarie su registro e Iva per la vendita di immobile a titolo oneroso

### Angelo Busani

Nella circolare 34/E dell'agenzia delle Entrate del 20 ottobre 2022 (si veda il Sole 24 Ore del 21 ottobre) si notano alcune inedite e interessanti riflessioni sull'attività posta in essere dal trustee durante la vigenza del trust, accanto a considerazioni abbastanza ovvie, ma che comunque è bene puntualizzare, come:

- l'affermazione secondo cui, quando il trustee distribuisce il reddito del trust, nessuna tassazione si applica in capo al beneficiario, in quanto il reddito è stato già tassato in capo al trust, se opaco, o in capo al beneficiario stesso, se il trust è trasparente;
- la considerazione che quando il trustee effettua operazioni inerenti al patrimonio vincolato in trust, la tassazione applicabile a tali operazioni è la medesima che si applicherebbe se a operare fosse un soggetto diverso dal trustee (e così, ad esempio, nel caso in cui il trustee proceda all'acquisto o alla vendita di un immobile a titolo oneroso, il relativo atto è soggetto alle disposizioni «ordinarie» in

materia di imposta di registro o di imposta sul valore aggiunto).

Meno ovvio è leggere nella circolare che agli acquisti effettuati dal trustee non si può applicare né l'agevolazione «prima casa» (nel caso in cui il beneficiario del trust avrebbe i presupposti per avvalersi di questo beneficio ove comprasse a proprio nome) né il principio del «prezzo-valore» ove oggetto di acquisto sia un'abitazione e il beneficiario del trust sia una persona fisica (secondo tale principio la base imponibile dell'imposta di registro non è data dal prezzo o dal valore venale dell'immobile, ma dal suo valore catastale, che è assai inferiore).

Questa affermazione delle Entrate lascia perplessi per la ragione che (beninteso in tutt'altro contesto) il Fisco ha ammesso (risoluzione n. 110/E del 23 aprile 2009) l'applicabilità della norma di cui all'articolo 3, comma 4-ter, del Dlgs 346/1990 (in tema di esenzione dal-

l'imposta di successione e donazione di determinati trasferimenti di quote di partecipazione al capitale di società tra stretti congiunti) nel caso in cui un trust sia stato dotato di una quota di partecipazione al capitale di una società quando i beneficiari del trust siano il coniuge o i discendenti del disponente, a condizione che il beneficiario del trust sia una persona fisica titolare di un «diritto incondizionato al trasferimento» a suo favore, in esecuzione del trust e che «il trust non sia discrezionale o revocabile» vale a dire, ad esempio, che non possano «essere modificati dal disponente o dal trustee i beneficiari finali».

Pare potersene derivare che, se il trustee, nella fattispecie predetta, è stato considerato «trasparente» (ed è stata valorizzata la posizione «sostanziale» del beneficiario), una identica argomentazione si potrebbe addurre per il caso del trustee che compra un'abitazione: se si reputa meramente «formale» la posizione del trustee e si tiene in considerazione la posizione «sostanziale» del beneficiario, non appaiono esservi ostacoli né ad applicare l'agevolazione prima casa né ad applicare il principio del «prezzo-valore» all'acquisto effettuato dal trustee.

Tra l'altro, in questo senso (nella fattispecie del «prezzo-valore») si è espressa la giurisprudenza unanime, sia di merito (Ctp Roma, 5 dicembre 2017, Ctr Lazio, 17 luglio 2019, Ctr Lazio, 1° ottobre 2019, Ctr Lombardia, 7 ottobre 2020) che di legittimità (Cassazione 9 febbraio 2021, n. 3073, sul Sole 24 Ore del 1° giugno 2021).

## IN SINTESI

### Le istruzioni

Dopo la consultazione pubblica, il 20 ottobre l'agenzia delle Entrate ha pubblicato la circolare sui trust. Il documento fornisce le istruzioni sulla fiscalità dei trust alla luce della consolidata giurisprudenza di legittimità in materia di imposizione indiretta e delle modifiche introdotte per le imposte dirette dal Dl 124/2019

© RIPRODUZIONE RISERVATA