

# Trust e patrimoni immobiliari

di Riccardo Zena e Gilberto Comi – Carnelutti Law Firm, con Prof. Giorgio Semino

[www.carnelutti.com](http://www.carnelutti.com)

Redatto in data 5 giugno 2023

**La recente circolare n. 34/E del 20 ottobre 2022 dell’Agenzia delle Entrate ha finalmente confermato che il Trust può essere un efficiente strumento per la conservazione nel tempo dei patrimoni in genere. L’Agenzia delle Entrate, infatti, dopo un lungo dibattito giurisprudenziale durato quindici anni, ha alla fine riconosciuto il principio che il momento impositivo non è quello della dotazione del patrimonio in Trust ad opera del disponente, bensì quello successivo nel tempo dell’attribuzione di tale patrimonio a favore dei beneficiari del Trust stesso. Tale nuovo indirizzo trova un immediato effetto pratico nella chiara ed efficiente costituzione di Trust Immobiliari nei quali il disponente potrà conferire i propri asset immobiliari o partecipazioni di società immobiliari a beneficio delle future generazioni o del coniuge e/o compagno di vita o anche di se stesso (grazie alla flessibilità del trust), mantenendo in tal modo la destinazione unitaria del proprio patrimonio immobiliare.**

Il trust, in ragione della propria estrema flessibilità, è un ottimo strumento per la preservazione dei patrimoni in genere ed in particolare per preservare nel tempo patrimoni immobiliari, a beneficio delle future generazioni ovvero per trasferire quota parte di tali patrimoni a particolari soggetti ben individuati. La struttura tipica di un trust prevede che un soggetto (il disponente), trasferisca beni di sua proprietà ad un affidatario (il trustee) affinché quest’ultimo li amministri e li gestisca, in maniera autonoma e dinamica (la discrezionalità), nell’interesse di uno o più beneficiari (già individuati o da individuarsi secondo determinati parametri) o per il raggiungimento di uno scopo. Il trustee è, tuttavia, un proprietario fiduciario e, pertanto, deve impiegare quanto gli viene trasferito esclusivamente secondo le disposizioni dell’atto istitutivo di trust. Fra i vari beni possono essere segregati in trust sia asset immobiliari sia i veicoli societari tramite i quali i patrimoni immobiliari sono detenuti.



La proprietà esercitata dal trustee ha infatti come scopo sia l’interesse dei beneficiari del trust (se già individuati oppure da individuarsi secondo determinati parametri) sia, in via più generale, la conservazione del patrimonio immobiliare a favore dei medesimi, al pari del loro miglior soddisfacimento di vita, da conseguirsi tramite il patrimonio immobiliare segregato in trust.

Attraverso l'atto notarile di dotazione in trust degli immobili o delle partecipazioni sociali delle società proprietarie degli stessi, il trust diverrà il proprietario a tutti gli effetti degli immobili ovvero il socio delle società immobiliari in esso conferite.

Fermo il principio cardine della separatezza patrimoniale (la segregazione) tra i beni del trust intestati al trustee ed il patrimonio personale del trustee stesso, il trust, in persona del trustee, dovrà preservare e far fruttare al meglio il patrimonio immobiliare mediante una gestione oculata volta alla conservazione del fondo.

Tale attività gestoria potrà essere svolta in proprio dal trustee ovvero affidarla a professionisti specializzati in gestioni immobiliari, anche in ragione dell'entità e della complessità del patrimonio conferito in trust, con l'intesa che, come si accennava sopra, tale gestione dovrà sempre avvenire esclusivamente nell'interesse dei beneficiari, secondo le indicazioni e le linee guida che il disponente ha impartito al trustee (l'atto istitutivo e sue eventuali modifiche). È anche possibile nominare nell'atto costitutivo del trust "un guardiano" cioè una figura (generalmente un professionista) che vigili sull'attività del trustee ed in particolar modo sul rispetto di quanto stabilito nell'atto istitutivo del trust.

La durata del trust è per sua natura generalmente lunga o indefinita, ciò non toglie che, in funzione dello scopo del trust e delle esigenze dei beneficiari, il trustee possa ridurla ed attribuire in tutto o in parte il patrimonio a questi ultimi.

\*\_\*\_\*

Dal punto di vista fiscale i trust possono essere commerciali o non commerciali (l'uso dei trust commerciali è scarsamente utilizzato nella prassi). In via indicativa, i trust non commerciali sono generalmente opachi (ovvero trust senza beneficiari di reddito individuati i cui redditi vengono direttamente attribuiti al trust medesimo) e quindi scontano una tassazione del 24% sul reddito che questi producono (Ires). I trust trasparenti, invece, sono i trust con beneficiari di reddito individuati i cui redditi vengono imputati per trasparenza ai beneficiari, applicando le regole proprie di tassazione di tale soggetto beneficiario. Nell'ambito dei trust immobiliari tale imposta si applica sia sui canoni di locazione (è esclusa per il trust la "cedolare secca"), sia sui dividendi delle società immobiliari, laddove invece le persone fisiche sconterebbero un'imposta progressiva (o, nei limitati casi, la "cedolare secca") e sui dividendi, un'imposta fissa del 26%. In linea di principio, un immobile acquistato dal disponente da più di 5 anni e da questi segregato in trust non concorre a generare plusvalenze e quindi è esente da imposte sul reddito. Per le società immobiliari che vengono alienate dal trust, qualora tali vendite siano plusvalenti, le stesse vengono assoggettate ad un'imposta sostitutiva del 26% (salvo poter usufruire dell'eventuale regime agevolativo di rivalutazione delle partecipazioni).

Gli aspetti fiscali (non di poco conto) relativi all'imposizione indiretta inerenti la dotazione dei beni in trust sono stati per lungo tempo caratterizzati dall'impostazione dell'Agenzia delle Entrate che ha sempre individuato il momento impositivo con quello dell'atto di dotazione del patrimonio nel fondo in trust ove venivano applicate le imposte di donazione e le ipotecarie catastali per gli asset immobiliari, mentre per le partecipazioni sociali si calcolava l'imposta di donazione sul valore del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato.

Sulla spinta della dottrina e della più recente granitica giurisprudenza di legittimità, tale momento impositivo è stato posticipato alla fine del trust, ovvero all'attribuzione finale del patrimonio a favore dei beneficiari. Tale nuova impostazione è stata recentemente recepita dalla nota circolare n. 34/E del 20 ottobre 2022 dell'Agenzia delle Entrate.

In particolare, sulla scorta delle indicazioni della predetta circolare, il disponente, al momento della dotazione del trust, sarà obbligato esclusivamente al pagamento di un'imposta fissa di € 200,00 (duecento/00), indipendentemente dall'oggetto della dotazione (immobili, partecipazioni piene di società immobiliari, usufrutti, nude proprietà e qualunque utilità segregabile in trust).

Una problematica particolarmente sentita è quella della liquidazione dell'imposta in relazione ad attribuzioni effettuate al trust già esistenti prima di detta circolare. Tenuto conto dell'affidamento dei contribuenti che adeguandosi alla precedente prassi amministrativa abbiano versato imposte sugli

immobili o sulle società immobiliari al momento del conferimento di beni e diritti al trust, si ritiene, a detta della circolare, che i predetti versamenti possano considerarsi a titolo definitivo. Tale "esaurimento" della fattispecie vale a condizione che dette attribuzioni abbiano ad oggetto i medesimi beneficiari ed i medesimi beni e diritti. Diversamente, resta ferma la possibilità di considerare le imposte già versate in sede di conferimento al trust, a scomputo dell'eventuale imposta dovuta al momento della futura attribuzione.

\*\_\*\_\*

In conclusione, sul presupposto dell'estrema flessibilità dello strumento, questo istituto giuridico ben si può attagliare in via esemplificativa alle seguenti tipiche casistiche:

- (i) una gestione unitaria di un unico patrimonio immobiliare a beneficio delle presenti e future generazioni;
- (ii) la suddivisione di un unico patrimonio immobiliare o più patrimoni immobiliari tra più rami della stessa famiglia e/o più soggetti;
- (iii) la protezione di diverse categorie di persone cosiddette "fragili" quali minori, incapaci, affetti da gravi patologie.