

TRUST/La circolare dell'Agenzia delle entrate sul trattamento fiscale

# Benefici prima casa ko

## Possibile decadere in sede di apporto del bene

DI STEFANO LOCONTE  
E ANGELO BASILE

**P**ossibile decadenza dalle agevolazioni fiscali c.d. "prima casa" in sede di dotazione di beni in trust. Queste le conclusioni cui giunge la circolare n. 34/E/2022 delle Entrate in tema di fiscalità del trust (si veda *ItaliaOggi* di ieri). Il documento di prassi dedica un'apposita sezione al tema delle esenzioni e agevolazioni in materia di imposte indirette, andando a riportare una serie di casi utili a sottolineare le criticità che possono verificarsi in sede di individuazione del momento impositivo ai fini dell'applicazione delle imposte indirette, tra cui quello avente ad oggetto l'agevolazione fiscale ai fini delle imposte di registro prevista per l'acquisto della prima casa. In linea con la regola generale, l'agevolazione per l'acquisto della prima casa è disciplinata dalla Nota II-bis, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al Tur. Tale norma prevede l'applicazione dell'imposta di registro nella misura del 2% per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione, ad eccezione di quelle di alcune categorie specificate, e per gli atti traslativi o costitutivi dei diritti di nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione relativi alle



Un'apposita sezione dedicata alle agevolazioni sulle indirette

stesse, ove ricorrano le condizioni previste dalla sopracitata Nota II-bis. In Pare opportuno considerare che in base alla normativa di riferimento, l'intenzione di voler beneficiare di tale agevolazione dev'essere resa dall'interessato in sede di dichiarazione e realizzazione dell'eventuale atto di successione o donazione. Inoltre, si ritiene che generi la decadenza dall'agevolazione il trasferimento di una prima casa anteriormente al decorso di un quinquennio dalla data dell'acquisto, senza effettuare il riacquisto di una abitazione principale entro un anno dalla vendita infra quinquennale. Negli anni, la prassi dell'Agenzia ha sostenuto che l'apporto in trust di un bene immobile faccia decadere l'agevolazione del beneficio c.d. "prima casa", mentre parte della giurisprudenza, come ad esempio la sentenza n. 559/4/2016 della Ctp di Savona, ritiene che non si possa parlare di decadenza perché: «la cessione dell'immobile fatta al trust non rappresenta un arricchimento patrimoniale immediato del beneficiario, che si avrà soltanto alla scadenza del trust quando si realizzerà effettivamente il trasferimento a favore dei beneficiari finali». Pertanto, in questa sede potrebbe sorgere un dubbio in tema di verticalità delle fonti considerando che de facto l'Agenzia ritiene che l'ap-

porto di un bene immobile in trust possa essere causa di decadenza del beneficio, nonostante, in realtà, nel caso di specie, non si realizzi effettivamente il trasferimento di proprietà in capo al trustee, oppure, come nel caso del trust autodichiarato, la figura del disponente e del trustee coincidono. Questo ulteriore passaggio dell'Agenzia rappresenta ancora una volta l'approccio casistico adottato in vari punti della circolare 34, poiché l'amministrazione finanziaria ha specificato che in sede di attribuzione di beni, la continuità delle agevolazioni presenti in capo ai beneficiari potrà essere valutata di volta in volta, sulla base della sussistenza o meno dei presupposti di legge previsti per una determinata fattispecie di agevolazione. Dunque, prima di effettuare l'apporto in trust di un bene immobile, soggetto all'agevolazione c.d. "prima casa", sarà opportuno valutare l'eventuale rischio di perdita di tale agevolazione in capo al beneficiario, il quale potrà essere chiamato ad effettuare il versamento delle imposte indirette dovute e precedentemente versate in misura agevolata.

porto di un bene immobile in trust possa essere causa di decadenza del beneficio, nonostante, in realtà, nel caso di specie, non si realizzi effettivamente il trasferimento di proprietà in capo al trustee, oppure, come nel caso del trust autodichiarato, la figura del disponente e del trustee coincidono. Questo ulteriore passaggio dell'Agenzia rappresenta ancora una volta l'approccio casistico adottato in vari punti della circolare 34, poiché l'amministrazione finanziaria ha specificato che in sede di attribuzione di beni, la continuità delle agevolazioni presenti in capo ai beneficiari potrà essere valutata di volta in volta, sulla base della sussistenza o meno dei presupposti di legge previsti per una determinata fattispecie di agevolazione. Dunque, prima di effettuare l'apporto in trust di un bene immobile, soggetto all'agevolazione c.d. "prima casa", sarà opportuno valutare l'eventuale rischio di perdita di tale agevolazione in capo al beneficiario, il quale potrà essere chiamato ad effettuare il versamento delle imposte indirette dovute e precedentemente versate in misura agevolata.

**10 ONLINE** Il testo del documento su [www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi](http://www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi)

© Riproduzione riservata

## La presunzione sui redditi opera per tutti gli istituti

Opera per tutti i trust, anche quelli fiscalmente residenti in Italia, la presunzione legale di cui all'art. 45, comma 4-quater, Tuir, secondo cui, qualora non sia possibile distinguere tra redditi e patrimonio, le attribuzioni non documentate costituiscono redditi prodotti dal trust. Lo evidenzia l'Agenzia delle entrate con la circolare n. 34/2022. In questo contesto, è ammessa la registrazione volontaria non solo dei bonifici ricevuti dal trust, ma anche, in anticipo, della quota di capitale che risulti inequivocabilmente di pertinenza del beneficiario, prima che detta quota di capitale sia esigibile. Questo al fine di poter cristallizzare la tassazione delle successive attribuzioni.

Il tutto va però coordinato con altro passaggio della circolare (par. 4.4.3.), in cui l'Agenzia indica i casi, in apparenza residui, di tassazione in entrata del trust, vale a dire quando i beneficiari individuati o individuabili siano titolari di diritti pieni ed immediatamente esigibili nei confronti del capitale segregato in trust, tanto da potersi ravvisare in capo ad essi un arricchimento istantaneo.

In questi casi la tassazione in entrata assorbe ed evita ogni prelievo all'uscita. Con la circolare in oggetto l'Agenzia delle Entrate affronta anche il tema delle attribuzioni "senza formalità" che il trustee può effettuare in favore dei beneficiari (si veda *ItaliaOggi* di ieri): ciò

è conseguenza naturale della nuova prassi, secondo cui l'imposta sulle donazioni si applica in uscita dal trust, quando i beni vincolati vengono attribuiti ai beneficiari.

Con il termine attribuzioni "senza formalità" l'Agenzia si riferisce a titolo esemplificativo ai versamenti tramite bonifico bancario che il trustee potrebbe fare, in base al programma del trust, in favore di uno o più beneficiari. Deve trattarsi, però, di bonifici alimentati da apporti in trust: ciò in quanto l'attribuzione al beneficiario dei redditi posseduti dal trust non sconta l'imposta sulle donazioni.

Va peraltro ricordato che il bonifico, al pari dell'adempimento del terzo, non integra, di per sé, una liberalità. Infatti il pagamento è un mero fatto giuridico, la cui causa dipende dal concreto atteggiarsi della fattispecie. Si pensi al caso in cui il trust adempia l'obbligo di un beneficiario temporaneamente privo di liquidità: in questo caso il pagamento potrebbe integrare un prestito.

Ancorché il codice civile richieda la forma dell'atto pubblico anche per le donazioni di denaro, può accadere che il trustee effettui pagamenti in favore del beneficiario retti da causa liberale. Oppure può accadere che il trustee sostenga spese in favore del beneficiario, sempre con spirito di liberalità. Costituisce una liberalità anche la rinuncia a un

credito da parte del trustee nei confronti del beneficiario per spirito di liberalità.

Queste ipotesi, che si caratterizzano per l'assenza di un formale atto di donazione, sono disciplinate sul piano fiscale dall'art. 56-bis, TUS.

In base a tale disposizione le liberalità tra vivi diverse dalle donazioni possono essere registrate volontariamente e in tal caso si applicano le aliquote ordinarie, nonché le franchigie previste dalla legge. In assenza di registrazione volontaria, le liberalità tra vivi diverse dalle donazioni possono essere accertate solo quando la loro esistenza risulti da dichiarazioni rese dall'interessato nell'ambito di procedimenti tributari e abbiano comportato un incremento patrimoniale superiore a 180.760 Euro. In caso di accertamento, le liberalità tra vivi diverse dalle donazioni scontano l'aliquota dell'8 per cento sulla parte eccedente l'importo di 180.760 Euro, senza applicazione di sanzioni (circ. 30/2015).

L'Agenzia ha quindi precisato che le attribuzioni di capitale "senza formalità" effettuate in favore del beneficiario possono essere da questo registrate volontariamente, per usufruire delle aliquote ridotte e delle franchigie, anche in via anticipata.

Paolo Giovannini

© Riproduzione riservata

## IMMOBILI

### Tassativo trasferirsi nei 18 mesi

Ai fini delle agevolazioni prima casa, la dichiarazione di voler trasferire la residenza nei 18 mesi nel comune dove è ubicato l'immobile è tassativa e, comunque, prevale sugli eventuali ulteriori motivi (luogo di svolgimento dell'attività lavorativa, attività sportiva o motivi di studio). Lo ha stabilito la Corte di giustizia tributaria di II grado del Lazio, sez. XVII, nella sentenza 4038/2022 depositata il 26 settembre. La vertenza riguardava un avviso di liquidazione con cui le Entrate intendevano revocare l'agevolazione al contribuente che, nei 18 mesi successivi all'acquisto non aveva trasferito la residenza nel comune ove era sito l'immobile compravenduto. La Ctp, a cui si era rivolto il contribuente, aveva rigettato il ricorso ritenendo che la dichiarazione di voler cambiare residenza fosse vincolante. La Cgt di II grado ha confermato, rigettando l'appello del contribuente. Tra le righe della sentenza si legge che qualora il contribuente in sede d'acquisto abbia invocato solo il criterio della residenza e non quello della sede di lavoro, comporta che la spettanza del beneficio dovrà essere valutata solo in base alla residenza (in base alle risultanze anagrafiche). Tra i motivi che legittimano l'acquisto della prima casa, oltre che trasferire nei 18 mesi successivi la residenza nel comune dove è ubicato l'immobile, il contribuente può indicare anche altre esigenze, tra cui rientrano sia l'attività lavorativa, l'esercizio di attività sportive ludiche e di studio. Da precisare che i motivi possono riguardare anche un figlio che studia nel comune oggetto di acquisto agevolato, anche se diverso da quello in cui l'acquirente è residente. Quindi, sia la dichiarazione di trasferimento della residenza nei successivi diciotto mesi, che quelle relative a motivi di lavoro o studio, o attività ludiche o sportive, dovranno essere necessariamente indicate ed eseguite, pena la decadenza, nell'ambito dell'atto di trasferimento. Rigettando l'appello il collegio di secondo grado ha condannato il contribuente al pagamento delle spese di lite quantificate in euro ottocento.

Benito Fuoco  
e Nicola Fuoco

© Riproduzione riservata