

PATRIMONIO E TRUST

Trust e agevolazione prima casa

di **Ennio Vial, Vita Pozzi**

Analizziamo l'ipotesi di disposizione in di un immobile per il quale l'acquirente abbia usufruito dei .

Si ricorda, preliminarmente, come:

1. possano usufruire dell'agevolazione in esame esclusivamente le **persone fisiche**;
2. la norma¹ stabilisce che l'acquirente decade dai benefici fiscali usufruiti in sede di acquisto dell'immobile se **trasferisce**, con atto a titolo **oneroso** o **gratuito**, l'abitazione prima che sia decorso il termine di 5 anni dalla data di acquisto, a meno che entro un anno non proceda al riacquisto di un altro immobile da adibire a propria **abitazione principale**.

Il Trust, essendo equiparato ai fini delle imposte dirette ad un **ente non commerciale**, non può beneficiare dell'agevolazione in oggetto. Si ritiene che la **disposizione in Trust** dell'immobile entro il quinquennio, determini la **perdita** dei benefici prima casa poiché l'inserimento in Trust è equiparato ad un trasferimento a titolo gratuito.

In realtà, sul punto, l'Agenzia non si è espressa e si potrebbe sostenere che il Trust è un **vincolo di destinazione** e non si possa qualificare *sic et simpliciter* come un atto di trasferimento a titolo gratuito: si ricorda, infatti, come il disponente, nonostante si sposti i beni disposti in Trust, possa **utilizzare** gli stessi per sé e la sua famiglia. Nelle casistiche note, si evidenzia come l'**Agenzia delle Entrate**, a seguito della disposizione dell'immobile acquistato con i benefici prima casa in Trust, non abbia accertato il venir meno dei requisiti per l'agevolazione.

Sicuramente crea minori perplessità l'ipotesi del **Trust autodichiarato**; in tal caso, infatti, il disponente coincide con il Trustee e, secondo l'Amministrazione Finanziaria, il Trust è interposto e la tassazione rimane in capo al disponente. Di conseguenza, la disposizione dell'immobile in un Trust autodichiarato **non dovrebbe determinare** alcun trasferimento e quindi la perdita dell'agevolazione. Per evitare la revoca dei benefici, il disponente potrebbe quindi istituire un Trust autodichiarato e, successivamente, **modificare** il **Trustee** nominando un soggetto diverso: difficilmente l'Agenzia delle Entrate si accorgerà della modifica del Trustee.

Un'ulteriore ipotesi per ridurre il profilo di criticità evidenziato è riservare, in capo al disponente, il **diritto di abitazione** sull'immobile da inserire in Trust.

Come noto, il valore del diritto di abitazione è calcolato con le modalità stabilite per il diritto di usufrutto. Si propone il seguente esempio.

Tizio vuole inserire un immobile in Trust; l'immobile è stato **acquistato 3 anni fa** beneficiando dell'IVA agevolata al 4%. Tizio ha 42 anni e 2 figli. Se Tizio trattiene il diritto di abitazione e dispone in **Trust** esclusivamente la **“nuda proprietà”**, la perdita dei benefici opererà limitatamente al valore della nuda proprietà; poiché per una persona di 42 anni il diritto di abitazione/usufrutto vale l'80% del valore catastale la perdita dell'agevolazione inciderà sul 20% del valore dell'immobile.

Quanto sopra esposto è stato confermato dall'Agenzia delle Entrate nella [Risoluzione n. 213/E/07](#). Nel citato intervento di prassi si afferma, infatti, che la **cessione della nuda proprietà** da parte dell'istante comporta la decadenza dai benefici in questione, in quanto l'operazione viene posta in essere prima del decorso del quinquennio dalla data dell'acquisto. La **perdita del beneficio** riguarda la parte di prezzo corrispondente al diritto parziario ceduto: in particolare, si applicheranno al prezzo dichiarato nell'atto di acquisto i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto, di cui al prospetto dei coefficienti allegato al D.P.R. n. 131/86, con riferimento alla data in cui il diritto è stato acquisito.

La disposizione in Trust potrebbe essere interessante se si desidera **usufruire nuovamente** dei benefici prima casa: decorso, infatti, il termine dei 5 anni Tizio potrebbe disporre l'immobile in Trust e acquistare un'altra casa di abitazione con l'agevolazione in oggetto.

La norma prevede che l'acquirente **non possa essere titolare** “... neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ...” o, in generale, con le agevolazioni “prima casa” che si sono succedute negli anni.

Se Tizio dispone l'immobile in Trust ne perde la titolarità poiché lo stesso **sarà intestato al Trustee** proprietario – ricordiamo, ai fini della gestione e non del godimento - del citato immobile: si ritiene quindi che, non essendo titolare di alcun immobile, Tizio possa acquistare un ulteriore immobile beneficiando delle agevolazioni in oggetto.

[1](#) Il comma 4 della nota II-bis) dell'art. 1, Tariffa, Parte Prima, del Testo unico dell'Imposta di Registro.