

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 spossessi dei 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 parziale 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.