

PATRIMONIO E TRUST

Il prezzo valore? Per molti ma non per tutti

di Ennio Vial, Vita Pozzi

Ipotizziamo la seguente situazione: Tizio ha istituito un **trust** nel quale ha **disposto l'abitazione principale** senza trattenere l'usufrutto o il diritto di abitazione. I **beneficiari finali** del trust sono le due **figlie**. Desidera **acquistare una seconda casa** e inserirla in Trust. Seguendo un approccio meramente fiscale, conviene l'acquisto effettuato direttamente dal **trust** oppure, in alternativa, attuato dal **disponente** come **persona fisica** e successivamente disposto in trust?

Esaminiamo le due ipotesi.

Caso uno: l'immobile viene acquistato direttamente dal Trust

Siccome, generalmente, il venditore è un privato, l'operazione è soggetta ad **imposta di registro** nella misura del **9%**, mentre le **imposte ipotecarie e catastali** sono dovute in misura fissa.

Poiché il trust non è una persona fisica, non potrà chiedere l'applicazione del **metodo del prezzo valore** ossia la possibilità di applicare l'imposta di registro su un **valore catastale** invece che sul valore di mercato.

La [C.M. n. 18/E/2013](#) ha ricordato che la determinazione della **base imponibile** mediante l'applicazione dei coefficienti catastali (c.d. criterio del prezzo-valore) è possibile a condizione che:

- la cessione sia posta in essere nei confronti di **persone fisiche** che **non** agiscono nell'esercizio di **attività commerciali**, artistiche o professionali (requisito soggettivo);
- la cessione abbia ad oggetto un **immobile** ad uso **abitativo** e relative pertinenze (requisito oggettivo);
- la parte acquirente renda al **notaio**, all'atto della cessione, **apposita richiesta** circa la possibilità di determinazione della base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali con criterio tabellare dettato dall'articolo 52, commi 4 e 5 del TUR;
- le parti indichino nell'atto di cessione il **corrispettivo pattuito**.

Pertanto, ipotizzando che il **valore di mercato** dell'immobile sia di € 200.000 e che il **valore**

catastale sia € 100.000, il trust dovrà pagare **un'imposta di registro** di € 18.000 pari al 9% di € 200.000 invece di € 9.000 pari al 9% di 100.000.

Caso due: l'immobile viene acquistato dal disponente il quale lo inserisce successivamente in trust

Essendo l'immobile acquistato da un privato, l'imposta di registro del 9% viene applicata con il **metodo del prezzo valore** e l'importo dovuto sarà quindi di € 100.000 per 9% pari a € 9.000.

Le imposte **ipo-catastali** sono dovute in misura **fissa**.

La successiva disposizione dell'immobile in trust da parte del disponente non sconta **l'imposta di donazione** grazie all'applicazione delle franchigie, mentre sono dovute le **imposte ipo-catastali del 3%** calcolate sul valore catastale di € 100.000, quindi ulteriori € 3.000.

Sintesi

Mentre nel caso uno le **imposte** sono dovute nella misura di € 18.000, nel secondo caso le imposte complessivamente da versare ammontano a € 12.000.

Si deve tuttavia tener conto che in questo caso sono necessari **due atti notarili**.

Ovviamente, il diverso effetto dipende dalla **differenza** tra il **corrispettivo** applicato tra le parti ed il **valore catastale** che potrebbe essere anche inferiore a € 100.000.

Da ultimo si evidenzia come il disponente, avendo in passato perso la prima casa in quanto disposta integralmente in trust, potrebbe astrattamente valutare anche di **acquistare** l'immobile a vantaggio del trust, tenendo tuttavia il diritto di abitazione e considerandolo **come prima casa**.

In questa situazione, l'imposta di registro sarebbe dovuta nella misura del **2%** in relazione alla quota relativa al **diritto di abitazione**.

Quindi, in tale ultima ipotesi:

- sul valore relativo al **diritto di abitazione** si paga **l'imposta di registro del 2%** sul valore catastale (applicazione del metodo del prezzo valore);
- sulla **percentuale residua** il trust paga **l'imposta di registro del 9%** sul valore di mercato dell'immobile.