

Edizione di lunedì 3 Ottobre 2022

CASI OPERATIVI

Inventario di magazzino: data diversa da quella di riferimento del bilancio
di **EVOLUTION**

IMPOSTE INDIRETTE

Ppc applicabile ai soli terreni previsti agricoli dagli strumenti urbanistici
di **Luigi Scappini**

ENTI NON COMMERCIALI

Agevolata la verifica delle attività di interesse generale degli Enti di Terzo Settore
di **Luca Caramaschi**

AGEVOLAZIONI

Green New Deal: incentivi alla R&S&I
di **Debora Reverberi**

PATRIMONIO E TRUST

Trust e cedolare secca sugli affitti
di **Ennio Vial**

CASI OPERATIVI

Inventario di magazzino: data diversa da quella di riferimento del bilancio

di **EVOLUTION**



Qualora le rimanenze siano significative nell'ambito del bilancio, il revisore deve partecipare alla conta fisica delle rimanenze.

Nella prassi si è soliti verificare il magazzino alla data di chiusura dell'esercizio.

Cosa deve fare il revisore se la data dell'inventario è diversa da quella di riferimento del bilancio?

Il principio di revisione internazionale ISA 501 “*Elementi probativi – considerazioni specifiche su determinate voci*” prevede che se le rimanenze di magazzino sono significative nell'ambito del bilancio, il revisore deve acquisire elementi probativi sufficienti ed appropriati per “giustificare” la loro effettiva esistenza nonché le loro condizioni.

La presenza del revisore alla conta fisica è necessaria per valutare le istruzioni e le procedure della direzione per la rilevazione ed il controllo dei risultati della conta fisica nonché la corretta valutazione delle voci a lento rigiro, quelle obsolete o danneggiate.

Le ispezioni sulle rimanenze aiutano, altresì, il revisore ad accertare la loro esistenza e la loro effettiva condizione.



[CONTINUA A LEGGERE SU EVOLUTION...](#)

IMPOSTE INDIRETTE

Ppc applicabile ai soli terreni previsti agricoli dagli strumenti urbanistici

di **Luigi Scappini**



La Corte di **Cassazione**, con l'[ordinanza n. 28170 del 27.09.2022](#), si è occupata di un tema spesso sottovalutato relativo all'agevolazione riconosciuta a particolari soggetti operanti nel settore primario e meglio conosciuta come **piccola proprietà contadina**.

L'agevolazione, consistente nell'applicazione delle imposte di **registro** e di **trascrizione** in misura **fissa** e di quella **catastale** nella misura proporzionale dell'**1%**, è riconosciuta, in prima battuta, ai **coltivatori diretti** e agli **lap**, regolarmente iscritti alla previdenza agricola.

In origine, i soggetti che potevano azionare la norma agevolativa erano i coltivatori diretti e gli **lap**, poi, nel tempo, il perimetro soggettivo è stato allargato, ricomprendendovi anche:

- le **società agricole** di cui all'[articolo 2 D.Lgs. 99/2004](#) in presenza di un soggetto **lap** qualificante, con ruolo differente a seconda della forma giuridica societaria;
- il **coniuge** e i **parenti in linea retta** di coltivatori diretti e **lap** regolarmente iscritti alla previdenza agricola, a condizione che siano **già proprietari** di terreni agricoli e risultino **conviventi** con gli stessi;
- **proprietari di masi chiusi** di cui alla L.P. Bolzano 17/2001.

Da un punto di vista **oggettivo**, il comma 4-bis dell'[articolo 2 D.L. 194/2009](#) fa riferimento agli atti "di trasferimento a titolo oneroso di **terreni** e relative pertinenze, **qualificati agricoli** in base a strumenti urbanistici vigenti", nonché alle "operazioni fondiari operate attraverso l'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (ISMEA)".

Oggetto del trasferimento deve, quindi, essere un **terreno non solo utilizzato** a fini agricoli **ma** anche **qualificato** come tale dagli strumenti urbanistici in vigore, il che sta a significare, ad esempio, che non rientra sicuramente nell'agevolazione l'acquisto di un terreno edificabile, nonostante l'acquirente intenda utilizzarlo a fini agricoli.

Proprio sul tema della natura del terreno oggetto di compravendita è intervenuta la recente [ordinanza n. 28170/2022](#) con cui sono stati richiamati precedenti giurisprudenziali (cfr. sentenze n. 23045/2016, 8136/2011) in cui è stato affermato il principio per cui *“in tema di imposta di registro, per determinare la natura del bene compravenduto, onde individuare l'aliquota applicabile, occorre avere riguardo alle **previsioni urbanistiche correnti al momento dell'atto**, che incidono sulle sue qualità ai fini fiscali, essendone **irrilevante la concreta utilizzazione o utilizzabilità**”*.

Ragionando in tal modo, non è comunque sufficiente che lo strumento urbanistico in vigore ammetta l'utilizzo agricolo del terreno per poter assegnare la natura, e dunque, la *“qualificazione”* di agricolo al fondo, non rilevando altresì la presenza di eventuali vincoli edilizi.

In ragione di ciò, la Suprema Corte conclude affermando che *“**Non è qualificabile come agricola l'area che lo strumento urbanistico generale non qualifichi formalmente come tale, limitandosi a consentire lo sfruttamento agricolo dei terreni e ponendo, al contempo, limiti di edificabilità in sintonia con gli scopi della pianificazione**”* con conseguente inapplicabilità del regime agevolato previsto dall'articolo 2, comma 4-bis, L. 194/2009, per carenza del presupposto oggettivo.

La norma sopra richiamata richiede, inoltre, che gli acquirenti dei terreni, per un quinquennio decorrente dalla data di acquisto, provvedano a **coltivarli o condurli** direttamente.

Sul punto, nel tempo, la giurisprudenza di legittimità ha introdotto alcune **deroghe** prevedendo, ad esempio che *“In tema di agevolazioni di cui alla piccola proprietà contadina, l'esclusione della decadenza dai benefici, ai sensi dell'articolo 11 del d.lgs. n. 228 del 2001, opera anche nelle ipotesi in cui l'affitto o la vendita vengano effettuate a favore di una società, sia essa di persone che di capitale, il cui oggetto sociale sia riconducibile all'articolo 2135 cod. civ., e che abbia una compagine societaria composta esclusivamente da soci legati da rapporto coniugale, di parentela entro il terzo grado o di affinità entro il secondo, con l'originario beneficiario dell'agevolazione”* (cfr. **ordinanza n. 15905/2022**).

Di contra, deve sempre rimanere fermo, come ricordato dall'**ordinanza n. 28369/2022**, il principio per cui le norme che prevedono agevolazioni tributarie sono di stretta interpretazione, ragion per cui si ha decadenza nel caso di concessione in affitto a soggetti non ricompresi nel perimetro delineato dall'articolo 11, comma 3, D.Lgs. 228/2001.

Ma, oltre all'ipotesi di concessione in locazione successiva all'acquisto, nella realtà quotidiana ben può manifestarsi l'ipotesi di acquisto di un **fondo “gravato”** da un contratto di **affitto**.

In tal caso, in ragione di una **stretta interpretazione** normativa l'approdo non può che essere quello di **negare** l'applicazione dell'agevolazione.

In tal senso si è espressa anche la Corte di Cassazione con l'[ordinanza n. 28370 del 29 settembre 2022](#) con cui è stato affermato che la norma *“prevede la decadenza del beneficio per*

coloro che non coltivino direttamente il fondo, ha già rigettato il ricorso del contribuente ed ha confermato la decadenza dall'agevolazione laddove risultasse che il fondo era concesso in affitto a terzi alla data dell'atto, con ciò dimostrando di voler dare alla norma un'interpretazione restrittiva, perché ha escluso il diritto all'agevolazione per coloro che non coltivavano il fondo al momento della stipula dell'atto" (cfr. sentenze n. 3821/2018 e n. 21609/2016).

In **senso contrario** si segnala un'interpretazione sporadica della **CTR Lombardia** che, con **sentenza n. 62/LVII/2011**, aveva ammesso l'agevolazione per l'acquisto di un terreno affittato, a condizione che tale condizione non si protragga oltre l'annata agraria.

ENTI NON COMMERCIALI

Agevolata la verifica delle attività di interesse generale degli Enti di Terzo Settore

di Luca Caramaschi

Seminario di specializzazione

GLI STATUTI DELLE ASSOCIAZIONI E DELLE FONDAZIONI DEL TERZO SETTORE

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Con l'[articolo 26 D.L. 73/2022](#) (c.d. Decreto Semplificazioni), convertito nella L. 122/2022 (in vigore dallo scorso 19 agosto), il legislatore ha introdotto significative modifiche alle disposizioni di carattere **fiscale** contenute nel **titolo X del Codice del Terzo Settore** (il D.Lgs. 117/2017 o CTS) con il dichiarato fine di “preparare” l’impianto normativo dei nuovi ETS all’attesa valutazione circa l’ottenimento dell’**autorizzazione** da parte della **Commissione Europea** che, ai sensi dell’articolo 104 CTS, dovrebbe sancire la definitiva applicazione delle regole di carattere fiscale applicabili a tutti gli ETS.

Sotto questo profilo, se è vero che le modifiche migliorano le disposizioni contenute nel Codice, precisandone meglio i contenuti e limitandone taluni effetti negativi, non si può non rilevare come la mancata risoluzione di alcune criticità, peraltro ampiamente segnalate in dottrina, porti ad un complessivo giudizio sul **nuovo impianto fiscale degli ETS** che ancora deve considerarsi negativo.

Sempre in occasione della conversione del citato Decreto Semplificazioni, il legislatore ha poi introdotto due articoli, [25-bis](#) e [26-bis](#), al fine di, rispettivamente, introdurre con la modifica dell’[articolo 54 CTS](#) la **sospensione feriale dei termini** (1° luglio – 15 settembre 2022) nel **processo di trasmigrazione di ODV e APS** oggetto di verifica da parte degli Uffici del RUNTS, nonché estendere al 31 dicembre 2022 (il precedente, già scaduto, era stabilito al 31.05.2022) il termine entro il quale sarà possibile fare ricorso alle assemblee con le **maggioranze** previste per le **deliberazioni assunte in via ordinaria** per adeguare gli statuti dei futuri ETS alle sole disposizioni inderogabili secondo quanto previsto dall’[articolo 101, comma 2, CTS](#).

Da ultimo, con una modifica all’articolo 104 CTS è stato esteso a tutti i nuovi **ETS**, nelle more di una disciplina fiscale che come detto in precedenza stenta ancora a decollare in quanto subordinata all’ottenimento dell’autorizzazione UE, il **cosiddetto “regime transitorio”** applicabile ad ODV, APS e Onlus già dal lontano **1° gennaio 2018**.

In conclusione, sempre l'[articolo 26](#) del recente Decreto Semplificazioni ha apportato modifiche anche al D.Lgs. 112/2017, che contiene la **disciplina delle imprese sociali** (ETS commerciali per definizione).

Anche qui le modifiche attengono alle disposizioni di carattere fiscale contenute, in particolare, negli [articoli 16 e 18 del D.Lgs. 112/2017](#) che, al pari di quelle indicate nel titolo X del Codice del Terzo Settore, attendono l'**autorizzazione della Commissione Europea** per esplicitare la loro efficacia, secondo quanto stabilito dal comma 9 dello stesso [articolo 18 D.Lgs. 112/2017](#).

Un tema sul quale è intervenuto positivamente il legislatore attiene alla **verifica** della natura delle **attività di interesse generale**, passaggio prodromico e indispensabile al fine di pervenire alla successiva valutazione riguardante la **natura commerciale o non commerciale** dello stesso ETS.

L'[articolo 79 D.Lgs. 117/2017](#) rappresenta infatti la disposizione che all'interno delle previsioni di carattere fiscale applicabili a tutti gli ETS riveste un **ruolo di centralità**: è ad esso, infatti, che il legislatore delegato ha affidato il compito di "definire" la natura commerciale o non commerciale dei **nuovi Enti del Terzo Settore**, passando in via preliminare dall'individuazione della natura commerciale o meno delle attività svolte (*in primis* quelle di interesse generale) e dei proventi conseguiti dai medesimi soggetti.

Sotto questo profilo è interessante rilevare come il legislatore abbia nel recente Decreto Semplificazioni provato ad "agevolare" il criterio basato sul **confronto tra corrispettivi e costi effettivi** per definire la "natura" dell'attività di interesse generale svolta dall'ETS.

In primis arrivando ad offrire una **definizione di "costi effettivi"** decisamente inclusiva e comprensiva di tutte le tipologie di costo riferibili alle attività di interesse generale, in secondo luogo **incrementando dal 5 al 6 per cento** la soglia di tolleranza dello scostamento tra entrate e costi effettivi e **portando da 2 a 3 periodi d'imposta consecutivi** il tempo nel quale, in presenza del richiamato scostamento, poter conservare la natura non commerciale dell'attività di interesse generale svolta dallo stesso ETS.

La nuova definizione

La nuova definizione di **"costi effettivi"** risulta essere la seguente: *"I **costi effettivi** sono determinati computando, oltre ai costi diretti, tutti quelli imputabili alle attività di interesse generale e, tra questi, i costi indiretti e generali, ivi compresi quelli finanziari e tributari"*.

Seppur apprezzabile sotto un profilo sistematico, tuttavia, la nuova definizione non risolve tutte le problematiche legate alla **precisa individuazione** di questa grandezza, indispensabile per poter operare il richiamato confronto.

Una di queste riguarda la riconducibilità dei **costi indiretti e generali** alle attività di interesse

generale di cui all'[articolo 5 CTS](#) rispetto alle altre attività esercitabili dall'ETS (e cioè lo svolgimento di **attività diverse** di cui all'[articolo 6 CTS](#) e le **attività di raccolta fondi** definite dal successivo [articolo 7](#)).

Sul punto sarà certamente la prassi ufficiale a dover fornire indicazioni circa i criteri da adottare per operare questa imputazione, anche se a tal fine si ritiene ci si possa pacificamente riferire ai criteri già definiti dal legislatore per la **ripartizione dei costi promiscui** nell'ambito della disciplina applicabile agli enti non commerciali (si veda in proposito quanto dispone l'**articolo 144, comma 4, Tuir**).

Resta un tema, infine, sul quale invece il recente Decreto Semplificazioni **non ha contribuito a dissipare i dubbi**: si tratta del caso, tutt'altro che infrequente, nel quale un ETS **svolga contemporaneamente più attività di interesse generale** riconducibili a diverse lettere tra quelle elencate nell'[articolo 5 D.Lgs. 117/2017](#).

In questo caso occorre chiedersi se la verifica tra ricavi e costi effettivi imposta dal comma 2 del citato [articolo 79 CTS](#) vada operata sul **complesso delle attività** (con una evidente e **possibile "compensazione"** tra attività condotte con logiche commerciali e attività svolte con criteri non commerciali) piuttosto che **sulla singola attività**.

Se dalla lettura del citato comma 2 non paiono emergere indicazioni a favore dell'una o dell'altra soluzione, chi scrive ritiene che la **procedura corretta** non possa che essere quella da ultimo richiamata e cioè la valutazione di commercialità/non commercialità **effettuata sulla singola attività** e non sul complesso delle attività svolte.

A meno di ammettere la possibilità di lasciare agli amministratori dell'ETS la scelta dell'uno o dell'altro criterio.

In assenza di una chiara previsione normativa sul punto, sarebbe comunque opportuna una **conferma ufficiale** da parte dell'Agenzia delle entrate.

AGEVOLAZIONI

Green New Deal: incentivi alla R&S&I

di **Debora Reverberi**



Le imprese che investono in **progetti di ricerca, sviluppo e innovazione nell'ambito delle finalità di transizione ecologica e circolare del Green New Deal italiano** possono beneficiare degli incentivi, realizzati nell'ambito del Fondo per la crescita sostenibile (FCS) e disciplinati dal **Decreto interministeriale 01.12.2021**.

La misura agevolativa è destinata al sostegno dei progetti di **imprese ammesse ai finanziamenti agevolati del Fondo rotativo per il sostegno alle imprese e gli investimenti in ricerca (FRI)** attraverso la concessione di contributi a sostegno di attività di **ricerca industriale, sviluppo sperimentale e, per le sole Pmi, di industrializzazione dei risultati della R&S**.

Il **Decreto direttoriale 23.08.2022** definisce i **termini e le modalità di presentazione delle domande di accesso**, prevedendone in particolare:

- la possibilità di precompilazione dalle ore 10.00 del 04.11.2022;
- l'invio dalle ore 10.00 del 17.11.2022.

I **soggetti destinatari** delle agevolazioni sono le **imprese di qualsiasi dimensione**, in contabilità ordinaria e con almeno due bilanci approvati, esercenti attività **industriali, agroindustriali, artigiane e servizi all'industria, nonché i centri di ricerca**.

I **progetti possono essere presentati singolarmente o in forma congiunta** mediante il ricorso allo strumento del contratto di rete, consorzio o partenariato o ad altre forme contrattuali di collaborazione.

I **programmi ammissibili** alle agevolazioni devono prevedere le seguenti **attività**, da **realizzare sul territorio nazionale**:

- **ricerca industriale e sviluppo sperimentale**, finalizzate alla **realizzazione di nuovi prodotti, processi o servizi o al notevole miglioramento di prodotti, processi o servizi**

esistenti;

- **limitatamente alle Pmi, industrializzazione dei risultati della R&S** con un elevato contenuto di **innovazione e sostenibilità**, volte alla diversificazione della produzione o alla trasformazione radicale del processo produttivo complessivo di uno stabilimento esistente, comprensive di investimenti in immobilizzazioni materiali, che mantengano la loro funzionalità nel progetto per almeno 3 anni dalla data di erogazione a saldo delle agevolazioni (sono ammessi progetti autonomi o integrati in un più ampio programma comprensivo di un progetto di R&S).

I programmi devono essere coerenti con le **finalità del Green and Innovation Deal con particolare riguardo agli obiettivi di:**

- **decarbonizzazione dell'economia;**
- **economia circolare;**
- **riduzione dell'uso della plastica e sostituzione della plastica con materiali alternativi;**
- **rigenerazione urbana;**
- **turismo sostenibile;**
- **adattamento e mitigazione dei rischi sul territorio derivanti dal cambiamento climatico.**

I programmi ammissibili devono rispettare le seguenti **caratteristiche:**

- **ammontare complessivo di spesa compreso tra 3 e 40 milioni di euro;**
- **avvio successivo alla presentazione della domanda di agevolazione** e, comunque, pena la revoca, non oltre 3 mesi dalla data del provvedimento di concessione;
- **durata compresa tra 12 e 36 mesi per R&S e non superiore a 12 mesi per industrializzazione;**
- **ambito afferente agli obiettivi del Green New Deal italiano sopra elencati, all'interno delle tematiche applicative individuate con i provvedimenti applicativi.**

Per le attività di R&S il novero delle **spese ammissibili** è piuttosto ampio:

- **spese del personale**, limitatamente a **tecnici, ricercatori e personale ausiliario**, escluso il personale con mansioni amministrative, contabili e commerciali;
- **costi di strumenti e attrezzature;**
- **spese per servizi di consulenza e altri servizi**, inclusa l'acquisizione o l'ottenimento in licenza dei **risultati di ricerca, dei brevetti e del know-how**, tramite transazione effettuata alle normali condizioni di mercato;
- **spese generali** relative al progetto;
- **costo dei materiali**

Per le attività di industrializzazione invece le **spese ammissibili** comprendono:

- **il costo di acquisizione di nuove immobilizzazioni materiali** (macchinari, impianti e attrezzature, nonché programmi informatici e licenze a essi correlati);

- **il costo di acquisizione di immobilizzazioni immateriali** (brevetti di nuove tecnologie di prodotti e processi produttivi, *know-how* o altre forme di proprietà intellettuale, diritti di licenza di sfruttamento o di conoscenze tecniche anche non brevettate) **iscritte all'attivo di bilancio da almeno 3 anni**;
- **il costo di acquisizione di servizi di consulenza, di natura non continuativa o periodica e non ordinaria** (esclusi dunque i costi di consulenza fiscale, legale o pubblicitaria).

Le agevolazioni alle imprese beneficiarie hanno **duplice natura** e sono riconosciute **esclusivamente in concorso tra loro**, dal momento che la concessione del contributo è subordinata alla delibera del finanziamento agevolato nel rispetto delle condizioni di accesso al FRI:

- **finanziamento agevolato a valere sulle risorse del FRI**, per un importo compreso **tra il 50% e il 70% dei costi ammissibili**, a un **tasso** (indicato nel provvedimento applicativo) **non inferiore allo 0,50%** nominale annuo, **durata compresa tra 4 e 15 anni** comprensiva di un periodo di preammortamento di durata massima 4 anni dalla data di sottoscrizione del contratto di finanziamento;
- **contributo a fondo perduto pari al 15%** per le attività di R&S e per le prestazioni di consulenza relative alle attività di industrializzazione **e pari al 10%** per l'acquisizione delle immobilizzazioni oggetto delle attività di industrializzazione.

Le risorse finanziarie complessivamente stanziare per le descritte agevolazioni ammontano a:

- **600 milioni di euro per la concessione dei finanziamenti agevolati**, a valere sul FRI;
- **150 milioni di euro per la concessione di contributi a fondo perduto**.

Quanto alle modalità di **accesso alle agevolazioni** sono previste **due differenti procedure**:

- ai progetti con spese e costi ammissibili compresi **tra 3 e 10 milioni di euro**, con un massimo di tre imprese partecipanti, **si applica la procedura a sportello**, di cui all'[articolo 5 D.Lgs. 123/1998](#);
- ai progetti con spese e costi ammissibili **oltre 10 milioni di euro e fino a 40 milioni di euro**, con un massimo di cinque imprese partecipanti, si applica **la procedura negoziale**, di cui all'[articolo 6 D.Lgs. 123/1998](#).

Per quanto concerne infine **la cumulabilità con altre misure aventi ad oggetto le medesime spese** di R&S&I l'articolo 12, comma 6, D.D. 23.08.2022 precisa quanto segue:

*“Nei limiti previsti dall'articolo 6, comma 6, del decreto interministeriale [divieto di cumulo con altre agevolazioni pubbliche che si configurano come aiuti di Stato notificati ai sensi dell'articolo 108 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea o comunicati ai sensi dei regolamenti della Commissione che dichiarano alcune categorie di aiuti compatibili con il mercato interno, inclusi gli aiuti *de minimis* e ad eccezione di quelle ottenute esclusivamente nella forma di benefici fiscali e di garanzia e comunque entro i limiti delle intensità massime*

previste dal Regolamento GBER], ***è consentito il cumulo delle agevolazioni con misure che consentano la cumulabilità, fermo restando che il medesimo costo progettuale non può essere rimborsato due volte a valere su fonti di finanziamento pubbliche anche di diversa natura***”.

PATRIMONIO E TRUST

Trust e cedolare secca sugli affitti

di **Ennio Vial**



Come noto, la cedolare secca rappresenta una **forma di tassazione sostitutiva all'Irpef ordinaria** prevista per gli immobili abitativi che, a seconda dei casi, è applicabile con **aliquote agevolate del 21 o del 10%**.

Si tratta di un **regime facoltativo**, che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell'immobile).

In più, per i **contratti sotto cedolare secca** non andranno pagate l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione. La cedolare secca **non sostituisce l'imposta di registro** per la cessione del contratto di locazione.

La scelta per la cedolare secca implica la **rinuncia alla facoltà di chiedere**, per tutta la durata dell'opzione, **l'aggiornamento del canone di locazione**, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

Il **reddito** assoggettato a cedolare è **escluso dal reddito complessivo**, e sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare stessa non possono essere fatti valere rispettivamente **oneri deducibili e detrazioni**.

Il reddito assoggettato a cedolare deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di **deduzioni, detrazioni o benefici** di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico).

Si tratta, a ben vedere, di un regime cui possono accedere **solo le persone fisiche**; ciò comporta che il **trust**, in qualità di **soggetto assimilato a un ente non commerciale**, **non può beneficiare di questo regime impositivo**.

È opportuno evidenziare quindi che, nell'ipotesi classica di **trust ente non commerciale opaco**, i canoni di locazione di un immobile di civile abitazione scontreranno la tassazione del 24% (Ires) in luogo del 21%.

Se ci limitiamo ad una scolastica analisi dell'aspetto fiscale, il trust risulta perdente in quanto la cedolare secca viene meno, **a meno che il disponente conservi l'usufrutto sull'immobile locato**.

Tra l'altro, in caso di usufrutto o altro diritto reale, il **titolare della sola "nuda proprietà" non deve dichiarare il fabbricato** nella propria dichiarazione dei redditi.

È appena il caso di segnalare come queste valutazioni non siano mere pianificazioni fiscali che il contribuente può porre in essere a suo piacimento ma devono sempre rispettare ed essere coerenti con le **finalità del trust**.

Ricordiamo, infine, che la [circolare 20/E/2012](#), in materia di **fondo patrimoniale**, ha avuto modo di precisare che **è permesso l'utilizzo della cedolare secca anche in capo al coniuge che non è proprietario dell'immobile** nell'ipotesi in cui questo immobile sia **vincolato in fondo**.