

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 **sogetto 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.**