



PATRIMONIO E TRUST

Iva sugli immobili in caso di trust e società semplici

di Ennio Vial

Master di specializzazione

Società semplice: inquadramento, fiscalità e utilizzi

Scopri di più



Non è infrequente, in questi tempi, l'uso di un *trust* o di una **società semplice di godimento**, magari nata a seguito di una trasformazione agevolata, per la **gestione di beni immobili**.

Volendo circoscrivere la nostra analisi ad un **compendio di immobili a destinazione abitativa**, ci si può chiedere come si debba applicare l'iva in questi casi, distinguendo ovviamente l'ipotesi in cui trust o società semplice assumano le vesti di **acquirenti o di venditori**.

Partiamo da questo secondo caso. Innanzitutto, bisogna ricordare che, prima di definire l'aliquota iva applicabile, si deve valutare la **sussistenza dei tre requisiti**, ossia del **presupposto soggettivo**, del **presupposto oggettivo** e della **territorialità**. Poiché si tratta di una cessione di un immobile sito nel territorio dello stato, il **presupposto territoriale e oggettivo sono sussistenti**. Ciò che difetta, in questi casi, tuttavia, è il **presupposto soggettivo**.

La società semplice di godimento immobiliare **non è ritenuta un soggetto titolato ad avere partita Iva**.

Come indicato nella [circolare 26/E/2016](#), “*la società semplice, che ha come oggetto esclusivo o principale la gestione dei beni, non svolge attività rilevante ai fini dell'IVA, in quanto ai sensi dell'art. 4, secondo comma, n. 2), del D.P.R. n. 633 del 1972, svolgono attività d'impresa solo gli enti pubblici e privati, le associazioni o altre organizzazioni senza personalità giuridica e le società semplici che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali o agricole. Poiché ai fini civilistici le società semplici non possono svolgere attività commerciali (art. 2249 c.c.), la disposizione recata dall'art. 4, secondo comma, n. 2), citato, deve essere limitata, per le società semplici, al solo svolgimento di attività agricole*”.

La questione può dirsi, pertanto, **risolta**: la cessione di qualsiasi tipo di immobile da parte della società semplice di godimento **non è soggetto ad Iva. Troverà applicazione**, quindi, **l'imposta di registro**.

Nel caso del trust, invece, la questione si complica, in quanto **non si può escludere che il trust**



svolga una attività commerciale e sia quindi tenuto a dotarsi di una partita Iva. Spesso, tuttavia, il trust che gestisce un compendio immobiliare **non svolge una attività di impresa commerciale** e valgono, quindi, per tale istituto, le **medesime considerazioni** svolte in relazione alla **società semplice di godimento**.

Passiamo a questo punto al caso inverso, in cui trust e società semplice assumono **le vesti di acquirenti dell'immobile**. In questo caso l'Iva, se dovuta, **non è evitabile**, come non potrebbe evitarla il privato. Pensiamo al caso in cui una impresa di costruzione vende un **immobile di civile abitazione** da essa costruito e soggetto ad Iva.

Se l'acquirente è una società semplice di godimento, la **cessione sarà soggetta ad Iva**. Tuttavia, a differenza del caso in cui l'acquirente è una persona fisica, **non potrà in ogni caso trovare applicazione l'aliquota Iva del 4%** relativa all'acquisto di una prima casa. In linea generale, troverà applicazione **l'Iva con l'aliquota del 10%**.

Se l'acquirente è il trust, invece, la questione si complica in quanto, ancora una volta, si **deve valutare se il trust è un ente commerciale o un ente non commerciale**. Nel primo caso, invero statisticamente meno frequente, **lo stesso sarà dotato di una partita Iva** e potrà eventualmente **detrarre l'Iva sull'acquisto** se ciò è ammesso in generale per le società commerciali.

In questo caso, si ricorda che il **soggetto Iva è il trust e non il trustee**. La questione, pacifica secondo l'Agenzia delle entrate, è stata recentemente proposta dallo studio n. 69-2023/T diffuso dal Consiglio Nazionale del Notariato lo scorso 6.12.2023. Al tema abbiamo dedicato un [precedente intervento cui si rinvia](#).

Nel diverso (ma più frequente) caso in cui il trust sia **un ente non commerciale** valgono le medesime considerazioni svolte in relazione alla **società semplice di godimento**: l'Iva non può, ovviamente, essere **detratta e l'applicazione dell'Iva al 4%** (come prima casa) è **ragionevolmente preclusa**.