



## PATRIMONIO E TRUST

# **Niente reverse charge per gli immobili strumentali acquistati da trust e società semplici**

di Ennio Vial

OneDay Master

## Casi professionali relativi agli utilizzi del trust

Scopri di più

La detenzione di un immobile strumentale da parte di una **società semplice di godimento** o da parte di un **trust ente non commerciale**, ovverosia che non svolge nemmeno in modo marginale una attività di impresa commerciale, presenta dei **profili di interesse**, in quanto consente di **gestire un compendio immobiliare costituito da uffici, negozi e capannoni, attraverso veicoli che, a vario titolo, favoriscono la gestione ed il passaggio del patrimonio**.

Sotto il profilo della **fiscalità diretta**, la scelta potrebbe non risultare particolarmente efficiente, in quanto questi soggetti non sono **titolati a dedurre i costi inerenti** come, ad esempio, **gli ammortamenti**. Vi sono, tuttavia, altri aspetti di **appetibilità fiscale**, quale la non rilevanza della plusvalenza a seguito di una cessione ultra-quinquennale. In sostanza, si tratta di affrontare le medesime considerazioni che si possono fare in **caso di detenzione nella sfera di impresa o di detenzione privata**.

Può accadere che questi beni siano detenuti dalla società semplice o dal trust non *ab origine*, ma a seguito di un **acquisto a titolo oneroso** effettuato dalla società semplice o dal trust stesso. In questo caso, si pone il problema, da un lato, di valutare i risvolti Iva, dall'altro di valutare l'applicabilità del **meccanismo del reverse charge**.

Il primo step, che abbiamo affrontato in un [precedente intervento](#), porta alle **seguenti conclusioni** che possiamo porre come **presupposto di partenza**:

- la società semplice di **godimento ed il trust** ente non commerciale che non svolge una attività di impresa neppure marginale **non sono soggetti Iva**;
- tale circostanza non permette (ovviamente) di **evitare l'applicazione dell'Iva** in caso di acquisto del bene se la **cessione è soggetta ad Iva**;
- ove esistesse una soggettività Iva in capo al **trust acquirente**, l'Agenzia delle entrate e lo Studio del Notariato n. 69-2023/T hanno chiarito che la **soggettività Iva è del trust e non del trustee**.



A questo punto, è bene esaminare quale sia il **regime Iva della cessione di un fabbricato strumentale**.

Abbiamo sintetizzato la disciplina nella **successiva tabella**.

**Tabella n. 1 – regime iva della cessione di un fabbricato strumentale**

| Cedente   | Acquirente       | Regime Iva  |
|---|------------------|---|
| Impresa costruttrice/ ristrutturazione entro 5 anni dalla fine dei lavori         | dichiunque       | Imponibile per obbligo  |
| Impresa costruttrice/ ristrutturazione oltre 5 anni privato dalla fine dei lavori | di Soggetto Iva  | Esente o imponibile per opzione                                     |
| Altra impresa   | Soggetto privato | Esente o imponibile per opzione con applicazione del reverse charge |

Mixando i due aspetti, il quadro che ne esce è, come ci si poteva attendere, quello della **piena assimilazione** della società semplice di godimento o del trust alla **persona fisica che opera nella sfera privata**: in caso di applicazione dell'Iva, per obbligo o per opzione, il meccanismo del *reverse charge* **non può trovare applicazione**. Ovviamente, la società semplice o il trust ente non commerciale, non svolgendo attività di impresa, **non potranno detrarre l'iva applicata dal venditore**.