



PATRIMONIO E TRUST

Profili fiscali dell'intestazione fiduciaria di beni immobili

di Angelo Ginex

Convegno di aggiornamento

Fiscalità indiretta e patrimoniale degli immobili

[Scopri di più](#)

L'ordinamento italiano è privo di una **specifica regolamentazione** in materia di **intestazione fiduciaria**. La **giurisprudenza di legittimità** (Cassazione n. 14654/2012) ha definito il **negoziò fiduciario** come l'accordo tra due soggetti, con cui il fiduciante traferisce, o costituisce, in capo al fiduciario una **situazione giuridica soggettiva** per il conseguimento di uno **scopo pratico ulteriore**, e con cui il fiduciario, per la realizzazione di tale obiettivo, assume **l'obbligo di utilizzare** nei tempi e nei modi convenuti la situazione soggettiva, **in funzione strumentale**, avendo un **comportamento coerente e congruo**.

Detto in altri termini, il negoziò fiduciario è un **contratto atipico** mediante il quale un soggetto (fiduciante) **trasferisce** ad un altro (fiduciario) un **diritto o la mera legittimazione al relativo esercizio**, sulla base di un **accordo** (c.d. *pactum fiduciae*) che vincola le parti, stabilendo **modalità, tempi, condizioni di esercizio** del diritto e che fissa principalmente lo **scopo** che il fiduciario si impegna a realizzare.

L'unico riferimento normativo diretto è rappresentato dalla **L. 1966/1939**, recante la "Disciplina delle società fiduciarie e di revisione". Essa ha come **presupposto fondamentale** la c.d. **fiducia germanistica**, la quale postula una "**dissociazione**" tra **intestazione formale e proprietà sostanziale**, rimanendo quest'ultima in capo al fiduciante, mentre al **fiduciario viene conferita la sola legittimazione ad esercitare il diritto** che gli è stato trasferito fiduciariamente con obbligo di ritrasferirlo al fiduciante o al terzo indicatogli.

A tal proposito, si rammenta che nei sistemi di *civil law* si distingue tradizionalmente tra **fiducia romanistica e fiducia germanistica**. La **fiducia in senso romanistico** è caratterizzata dal fatto che il **fiduciario** acquista a tutti gli effetti la "**titolarità sostanziale**" del bene o diritto e, contemporaneamente, si obbliga nei confronti del proprio **dante causa ad un determinato comportamento**. Nel caso della **fiducia in senso germanistico**, invece, il fiduciario è investito di un potere giuridico di disposizione, illimitato ma risolutivamente condizionato, sulla base di una "**legittimazione formale**".

Sotto il profilo fiscale, la **distinzione** tra fiducia romanistica e germanistica **non è priva di**



rilievo, soprattutto ai fini delle **imposte indirette**, e in particolare dell'**imposta sulle successioni e donazioni**.

Con la [circolare n. 3/E/2008](#) e la successiva [circolare n. 28/E/2008](#), l'Agenzia delle entrate ha ritenuto esistente il **presupposto** della costituzione di **vincoli di destinazione in ogni ipotesi di negozio fiduciario**. Più precisamente, essa ha distinto i vincoli a effetto non traslativo, assoggettati a imposta di registro in misura fissa, dai vincoli a effetto traslativo, assoggettati all'**imposta sulle successioni e donazioni**.

Secondo quanto chiarito dall'Amministrazione finanziaria, nei casi di intestazione fiduciaria di **titoli azionari e quote di partecipazione societaria** troverebbe applicazione il modello della **fiducia germanistica**, tenuto conto della natura di tali beni e delle rispettive regole di circolazione, e quindi della **scissione tra proprietà “formale” e proprietà “sostanziale”**.

Invece, nel caso di negozio fiduciario avente ad oggetto **beni immobili**, sempre in considerazione della natura peculiare dei beni e delle relative regole di circolazione, troverebbe applicazione il modello della **fiducia romanistica** non essendo configurabile la **medesima scissione della proprietà “formale” rispetto alla proprietà “sostanziale”**. Nella specie, le regole concernenti i **requisiti di forma** del contratto e, soprattutto, gli **adempimenti pubblicitari** connessi alla circolazione dei beni immobili di cui agli [articoli 1350, 2643 e 2657 cod. civ.](#), prescrivono che i contratti, con cui si trasferisce la proprietà di beni immobili, **devono rivestire**, a pena di nullità, la forma dell'**atto pubblico** o della **scrittura privata autenticata** e devono essere resi pubblici col mezzo della **trascrizione**. In difetto di ciò, il contratto che trasferisce la proprietà di beni immobili **non ha effetto nei riguardi di terzi**.

In virtù di quanto sopra, l'amministrazione ha concluso che **l'intestazione fiduciaria di beni immobili, non** potendo dare luogo a una **“dissociazione”** tra **intestazione formale e proprietà sostanziale**, realizza un effettivo **trasferimento di tali beni per il fiduciario e configura** un rapporto basato sulla **fiducia “romanistica”**, con la conseguenza che trova applicazione l'**imposta sulle successioni e donazioni**.

La posizione assunta dall'amministrazione finanziaria, con specifico riferimento al **negozio fiduciario** avente ad oggetto **beni immobili, non è affatto condivisibile** per tutta una serie di argomentazioni che inducono il contribuente, laddove si procedesse nei suoi confronti al **recupero dell'imposta sulle successioni e donazioni**, a doversi rivolgere al **giudice tributario**.