

Immobili. L'assoggettamento entro i cinque anni dall'acquisto non fa venir meno il beneficio della tassazione ridotta

La prima casa non decade se vincolata nel trust

L'atto con il quale l'acquirente di una prima casa la vincoli in un trust, prima del decorso di un quinquennio dalla data del suo acquisto, non comporta la decadenza dall'agevolazione: lo afferma la Ctp di Savona nella sentenza 559/4/2016 (presidente Manfra, relatore Trucco).

Il caso affrontato dal giudice tributario ligure è senza precedenti: l'acquirente di una prima casa con rogito del 2011, la vincola poi in un trust nel 2012.

In base alla normativa, genera la decadenza dall'agevolazione il trasferimento di una prima casa anteriormente al decorso di un quinquennio dalla data dell'acquisto, senza effettuare il riacquisto di una abitazione principale entro un anno dalla vendita infra quinquennale.

Ebbene, mentre secondo l'agenzia delle Entrate l'assoggettamento a trust fa decadere l'agevolazione, secondo la Ctp savonese non si può parlare di decadenza perché «la cessione dell'immobile fatta al trust non rappresenta un arricchimento patrimoniale immediato del beneficiario, che si avrà soltanto alla scadenza del trust quando si realizzerà effettivamente il trasferimento a favore dei beneficiari finali». In altre parole, consegue a questa impostazione come «il trust debba considerarsi un atto neutro mancando qualsiasi genere di corrispettivo».

Dalla sentenza si comprende che il trust in questione era stato istituito dall'acquirente della prima casa come «trust di famiglia con beneficiari i figli».

Non si comprende, invece, se si trattasse dell'istituzione di un trust autodichiarato oppure, come pare arguirsi da alcune espressioni della sentenza (quali: «cessione dell'immobile al trust», «passaggio di proprietà»), dell'istituzione di un trust con trasferimento dell'immobile dal disponente al trustee.

Nel caso si trattasse di un trust autodichiarato, la sentenza appare indubbiamente azzeccata, in quanto la sottoposizione di un immobile al vincolo del trust senza cessione della proprietà dell'immobile stesso a un trustee diverso dal disponente non è certo qualificabile in termini di «trasferimento» e non si realizza, pertanto, il presupposto della decadenza dall'agevolazione «prima casa».

Senza altro più difficile è, invece, seguire la sentenza se il trust in questione non fosse stato un trust autodichiarato: in tal caso, anche se non si ha un incremento immediato della sfera giuridica del beneficiario (che è rimandato al momento in cui il trustee distribuirà ai beneficiari il patrimonio del trust), si avrebbe pur sempre un immediato trasferimento della proprietà della casa dal disponente al trustee.

In questo caso è difficile negare che si tratti di un trasferimento atto a provocare la decadenza dall'agevolazione prima casa, a causa di cessione infra quinquennale dell'immobile comprato con il beneficio fiscale, senza il riacquisto nell'anno successivo.

In ogni caso la sentenza apre scenari interessanti. Finora l'amministrazione ha negato che l'acquisto di un trustee possa approfittare dell'agevolazione prima casa quando i beneficiari del trust sono soggetti in capo ai quali sussistono i presupposti per l'ottenimento del beneficio fiscale. Ora la pronuncia del giudice savonese conferisce un indubbio stimolo a pensare anche alla percorribilità di una tale soluzione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani

Elisabetta Smaniotto

DALLA DATA DI ACQUISTO 5 ANNI

Termine entro cui decade la «prima casa» se il bene viene trasferito