

Bologna, 02/11/2005

CHIEFFO GIUSEPPE  
VIA UGO BASSI, 7  
40121 BOLOGNA (BO)

Prot. n. 909-49466/2005

**OGGETTO:** *Interpello 909-401/2005-ART.11, legge 27 luglio 2000, n.212.Revoca della risposta fornita all'interpello n.909-441/2004 del 21/02/2005 notificato il 21/02/2005 presentato da SOFIR SOCIETA FIDUCIARIA E DI REVISIONE S R L. Codice Fiscale 01043290376 Partita IVA 01043290376 Istanza presentata il 25/10/2004*

In riferimento all'istanza di interpello di cui all'oggetto, concernente l'interpretazione del DPR n. 131 del 1986 , la scrivente ha fornito il proprio parere con l'interpello n.909-441/2004 del 21/02/2005, che deve intendersi revocato.

Nella specie il contribuente ha posto il seguente

#### QUESITO

La società fiduciaria SOFIR s.r.l., con sede in Bologna, nella persona del suo legale rappresentante, rag. Giuseppe Chieffo, intende svolgere la seguente attività.

Una società, tramite un portale internet, segnala al mercato immobili oggetto di procedure esecutive immobiliari. Un soggetto interessato all'acquisto di uno degli immobili segnalati conferisce mandato fiduciario alla società istante, finalizzato all'acquisto di tutti i crediti inseriti nella procedura esecutiva, allo scopo di poter presentare offerta di acquisto per l'immobile segnalato ai sensi degli artt. 571 c.p.c. e ss. Il soggetto interessato trasferisce alla società fiduciaria la somma che ritiene

utilizzabile per effettuare l'acquisto, eventualmente acquisita attraverso l'accensione di un mutuo garantito con il suo patrimonio personale ai sensi dell'art. 2740 c.c..

Per superare le problematiche che intervengono in simili operazioni, la società istante ipotizza la possibilità di ricorrere all'istituto del trust.

Il soggetto interessato, in qualità di disponente, istituisce il trust nominando trustee la società fiduciaria e trasferendo in proprietà al trustee la somma necessaria, o comunque quella di cui dispone, per l'acquisto dei crediti di cui alla procedura esecutiva. Il trustee, qualora i beni in trust non siano sufficienti, potrà contrarre con una banca un mutuo di scopo, laddove lo scopo è rappresentato dall'acquisto dell'immobile.

Al termine del trust, i beni in esso costituiti e dallo stesso acquisiti verranno trascritti al disponente o, in caso di morte, ai suoi eredi.

La società istante chiede chiarimenti in merito al trattamento tributario applicabile, ai fini delle imposte indirette, all'atto istitutivo del trust, all'atto di aggiudicazione dell'immobile in capo al trustee, all'atto di trasferimento dello stesso immobile al destinatario finale (disponente) al termine del trust.

#### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

La società istante, nel promettere che la finalità del trust è rappresentata dall'acquisto dell'immobile dalla procedura esecutiva, evidenzia come il ricorso a tale istituto comporti una più agevole e snella gestione dell'operazione, in termini di operatività, rispetto ad altri istituti civilistici, quali ad esempio la destinazione di un patrimonio ad un singolo affare introdotto in seguito alla riforma del diritto societario. Inoltre l'effetto segregativo tipico del trust rappresenta per la banca mutuante la migliore garanzia, non solo di fattivo perseguimento dello scopo, ma anche di recupero della somma erogata, laddove l'operazione si renda inattuabile. Inoltre, l'immobile

acquistato rimarrebbe in trust a garanzia della banca che potrebbe, se del caso, accendere ipoteca sullo stesso, fino alla restituzione in toto della somma mutuata. A parere della società istante l'atto istitutivo di trust, con il quale vengono costituite in trust solo somme di denaro, dovrebbe scontare l'imposta fissa di registro di cui all'art. 11 tariffa DPR 131/86; l'atto di aggiudicazione dell'immobile in capo al trustee dovrebbe essere soggetto all'imposta di registro ad aliquota ordinaria o ad IVA, a seconda che il bene esecutato provenga da un privato o da una impresa; l'atto di trasferimento al destinatario finale, in quanto atto a titolo gratuito che deriva dall'adempimento della obbligazione originaria del trust (assimilabile ad un mandato senza rappresentanza), dovrebbe scontare l'imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'art. 11 tariffa DPR.131/86.

#### PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Nell'ambito del monitoraggio dell'attività di gestione dell'interpello di cui all'articolo 11 della legge 27 luglio 2001, n. 212, la Direzione Centrale Normativa e Contenzioso ha modificato la risposta fornita da questa Direzione all'istanza di interpello n. 909-441/2004 del 21 febbraio 2005, presentata dalla Sofir società fiduciaria e di revisione s.r.l., con sede in Bologna, c.f. 01043290376.

In particolare, la modifica è rivolta alla parte della risposta concernente il trattamento tributario applicabile all'atto istitutivo di trust ai fini delle imposte indirette.

Al riguardo, nel quesito, è precisato che "Il soggetto interessato, in qualità di disponente, istituisce il trust nominando trustee la società fiduciaria e trasferendo in proprietà al trustee la somma necessaria (...) per l'acquisto dei crediti...". Quindi, nell'atto istitutivo del trust è inserita una pattuizione negoziale traslativa di beni ("...la disposizione di trasferimento in proprietà al trustee delle somme di denaro..."), ulteriore rispetto a quella - di natura programmatica - di costituzione del trust.

Secondo il parere espresso da questa Direzione regionale l'atto istitutivo del trust, "...pur non essendo meramente programmatico in quanto contiene la disposizione di trasferimento in proprietà al trustee delle somme di denaro, non ha alcun contenuto patrimoniale, in quanto il denaro trasferito deve essere impiegato dal trustee per acquistare l'immobile dalla procedura". Pertanto, a tale atto - se redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata - sarebbe applicabile l'imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'articolo 11, della Tariffa, Parte prima, allegata al T.U. concernente l'imposta di registro, approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Al contrario, la Direzione Centrale ritiene che l'atto di trasferimento in trust di un bene (ad es. denaro) ha sempre per oggetto una prestazione a contenuto patrimoniale.

Circa il trattamento tributario di tale atto, si osserva che in capo al disponente non si ravvisa animus donandi nei confronti del trustee, visto che la costituzione del trust e l'apporto di denaro al trustee medesimo rispondono all'esigenza di acquistare un immobile, non a quella di arricchire il trustee. Pertanto, il disponente non pone in essere un atto di liberalità indiretta, quindi non sussistono i presupposti per l'applicazione del regime previsto per le donazioni.

Inoltre, è da escludere l'onerosità della cessione, giacché il disponente, a fronte del trasferimento della somma di denaro, non riceve alcuna contropartita.

In conclusione, la fattispecie non è riconducibile all'ipotesi di cui all'articolo 11 della Tariffa, Parte prima, allegata al T.U. dell'imposta di registro. Infatti, per le motivazioni su esposte, in questo caso è applicabile l'articolo 9 della succitata Tariffa, Parte prima, ai sensi del quale - in via residuale - gli "atti diversi da quelli altrove indicati aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale" scontano l'imposta di registro nella misura proporzionale del 3 per cento.

**IL DIRETTORE REGIONALE**  
**(Dr. VITTORIO ROSSI)**

