

GLI ONERI FISCALI DELLE AZIONI DI TUTELA DEL PATRIMONIO PERSONALE

SOMMARIO: 1. PREMESSA – 2. LE AZIONI EX POST A TUTELA DEL PATRIMONIO; 2.1 *L'utilizzo del trust*; 2.2 *L'utilizzo della struttura societaria*; 2.3 *L'utilizzo del fondo patrimoniale*; 2.4 *L'intestazione fiduciaria*; 2.5 *La costituzione di vincoli di destinazione ex art. 2645-ter c.c.*; 2.6 *L'utilizzo di polizza vita*; 2.7 *Le strategie contrattuali* – 3. LE AZIONI EX ANTE A TUTELA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE; 3.1 *L'utilizzo del trust per l'acquisto del bene*; 3.2 *L'utilizzo della struttura societaria per l'acquisto del bene*; 3.3 *L'intestazione fiduciaria* – 4. CONCLUSIONI.

1. PREMESSA

La pratica professionale ha individuato vari strumenti per tutelare i patrimoni personali dalle possibili "aggressioni" esterne. Il novero dei soggetti esposti, anche fuori dell'ambito imprenditoriale, è considerevole. Basti pensare alla platea dei professionisti (medici, ingegneri, avvocati, dottori commercialisti, amministratori di società, ecc.) il cui operato è sempre soggetto ad azioni di responsabilità. Nel presente intervento, tralasciando le considerazioni civilistiche in ordine al differente "grado" di protezione che questi strumenti offrono, indichiamo l'onere fiscale riconosciuto agli stessi. Spesso, infatti, si discute in modo astratto dei vari interventi di protezione patrimoniale tralasciando l'incidenza di fattori, quali appunto il "costo fiscale", che all'atto pratico assumono invece una rilevanza decisiva nella scelta della soluzione da adottare. Nei paragrafi che seguono, in particolare, si illustra per ciascuna azione di tutela del patrimonio, immobiliare e mobiliare (partecipazioni), l'onere fiscale in termini di imposizione indiretta riconnesso alla sua realizzazione.

Le azioni di tutela prese in considerazione sono quelle maggiormente usate nella prassi professionale. Trattasi dell'utilizzo del *trust*, l'istituto di matrice anglosassone che consente, con atto *inter vivos* o *mortis causa*, di segregare un patrimonio destinandolo a uno specifico scopo; il ricorso a strutture societarie, anche straniere, o fiduciarie per l'intestazione dei beni; nonché l'apposizione di vincoli sul patrimonio quali il fondo patrimoniale e i vincoli di destinazione; le polizze assicurative e infine, per quanto riguarda i beni immobili, alcune strategie contrattuali volte a rendere i beni meno appetibili alle aggressioni dei terzi, quali la locazione, la trascrizione del preliminare di compravendita, la cessione "in fiducia".

L'analisi svolta nei paragrafi che seguono è divisa in due fasi, in ragione del momento in cui si realizza l'azione stessa. Illustreremo prima le azioni di tutela realizzate *ex post*, ovvero quelle poste in essere per "difendere" il patrimonio che si possiede già, e successivamente quelle realizzate *ex ante*, ovvero prima di acquistare un bene. In quest'ultimo caso si tratterà di verificare le possibili alternative d'acquisto al fine di evitare l'intestazione diretta del bene. Anticipiamo che questo approccio consente subito

di evidenziare la maggiore onerosità delle azioni di difesa realizzate a posteriori (*ex post*), facendo così concludere che, anche al fine di ottimizzare il carico fiscale della gestione patrimoniale personale, è opportuno che il soggetto interessato ad evitare l'esposizione del proprio patrimonio alle eventuali azioni di responsabilità, predisponga preliminarmente una strategia di pianificazione patrimoniale e subordinatamente alla stessa effettui i propri investimenti. Così facendo l'investimento patrimoniale è veicolato subito nella struttura di "protezione" prescelta senza necessità di un successivo intervento a tale fine che, come vedremo, è alquanto oneroso.

2. LE AZIONI EX POST A TUTELA DEL PATRIMONIO

Come anticipato, le azioni *ex post* possono essere volte sia "a spogliarsi" del patrimonio posseduto attraverso il conferimento (o la vendita) dello stesso in altre entità, che a rendere lo stesso meno appetibile alle aggressioni dei terzi, gravandolo strumentalmente di alcuni "oneri". Di seguito procediamo alla disamina degli oneri fiscali delle singole azioni.

2.1 *L'utilizzo del trust*

I conferimenti di patrimoni in *trust* sono (tendenzialmente) soggetti all'imposta di donazione (1), pertanto è all'interno della disciplina di questa imposta che occorre verificare la relativa tassazione (2). Le aliquote e le franchigie dell'imposta di donazione

(1) L'avverbio tendenzialmente è doveroso poiché nonostante sull'assoggettamento a imposta di donazione dei conferimenti in *trust* si è chiaramente espressa l'Amministrazione finanziaria nelle circ. 6 agosto 2007, n. 48/E, e 22 gennaio 2008, n. 3/E, rispettivamente in *Boll. Trib.*, 2007, 1304, e 2008, 242, il tema dell'imposizione indiretta del *trust* è ben lungi dall'essere risolto. Le innumerevoli configurazioni che lo stesso può avere, infatti, fanno sì che in alcuni casi il presupposto applicativo dell'imposta di donazione difficilmente si riscontri; per le questioni che appaiono tuttora irrisolte vedi N. DE RENZIS SONNINO, *L'imposizione indiretta del trust: gli ultimi orientamenti di giurisprudenza e prassi*, in *Trust e attività fiduciarie*, 2009, 507. In ogni caso, fatta questa doverosa premessa, è opportuno segnalare che in ragione della finalità che si propone il conferimento in esame (lo "spossestamento" del patrimonio) il presupposto applicativo dell'imposta di donazione sia facilmente riscontrabile.

(2) L'interpretazione dell'Agenzia delle entrate (citare circ. n. 48/E/2007 e n. 3/E/2008) ha chiarito che solo questo momento è fiscalmente rilevante per l'imposizione indiretta (di donazione), mentre l'eventuale successiva devoluzione dei beni del *trust* ai beneficiari è fiscalmente irrilevante stante la tassazione iniziale.

sono individuate nell'art. 2, comma 49, del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286 (3), e graduate in funzione del rapporto di parentela tra il disponente e il beneficiario (Tab. 1).

Tab. 1 *Franchigie e aliquote dell'imposta di successione o donazione*

Trasferimenti a favore:	<ul style="list-style-type: none"> • del coniuge; • o di parenti in linea retta. 	<ul style="list-style-type: none"> • altri parenti fino al 4° grado; • o di affini in linea retta; • o di affini in linea collaterale fino al 3° grado. 	<ul style="list-style-type: none"> • tutti gli altri soggetti.
Aliquota	4%	6%	8%
Franchigia	1.000.000 euro	100.000 euro per fratelli	

Poiché, come premesso, circoscriviamo l'analisi delle forme di tutela del patrimonio ai beni immobili e alle partecipazioni, indichiamo di seguito il valore imponibile rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di donazione.

Per quanto riguarda gli immobili, il valore è determinato ai sensi dell'art. 56 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 (TUS), che rinvia al comma 4 dell'art. 14. Tale ultimo articolo (art. 14) stabilisce che «*La base imponibile relativamente agli immobili compresi nell'attivo ereditario, è determinata assumendo: a) per la piena proprietà, il valore venale in comune commercio del bene; ...*». Questa norma va coordinata con la previsione dell'art. 34, comma 5, del TUS (4), che preclude la rettifica di valore da parte degli Uffici dell'Agenzia nell'ipotesi in cui il valore dichiarato sia almeno pari al c.d. "valore tabellare" (5).

Ciò vuol dire che a norma dell'art. 34, comma 5, del TUS, nella determinazione del valore degli immobili ai fini dell'applicazione delle imposte di successione e donazione (6), opera il meccanismo della c.d. "valutazione automatica", in virtù del qua-

(3) Testo risultante dopo le modifiche apportate dall'art. 26-bis del D.L. 31 dicembre 2007, n. 248, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2008, n. 31.

(4) Applicabile per espressa indicazione dell'Amministrazione finanziaria (ex par. 7.3.2 della circ. n. 3/E/2008, cit.) anche alle donazioni (art. 56, comma 4, del TUS) e agli altri atti a titolo gratuito e alla costituzione di vincoli di destinazione (art. 2, comma 50, del D.L. n. 262/2006, e 56, comma 4, del TUS).

(5) Tali limiti al potere di accertamento del valore degli immobili non operano in relazione a terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedano la destinazione edificatoria. Tale conclusione è stata confermata dall'Agenzia delle entrate, prima, nella circ. 6 febbraio 2007, n. 6/E, in *Boll. Trib.*, 2007, 257, e, successivamente, anche nella circ. n. 3/E/2008, cit. Inoltre, come specificato nella circ. n. 3/E/2008, si precisa che gli atti di donazione, gli altri atti a titolo gratuito e la costituzione di vincoli di destinazione aventi a oggetto immobili a uso abitativo, non rientrano nella previsione di cui all'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 (c.d. prezzo-valore). Infatti, tale norma, per la determinazione della base imponibile delle cessioni di beni immobili a uso abitativo poste in essere nei confronti di persone fisiche, rinvia all'art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR), e non anche alle disposizioni che, sebbene di contenuto analogo, regolano l'imposta sulle successioni e donazioni.

(6) E quindi sia in relazione ai trasferimenti effettuati per successione, che per donazione o per atti a titolo gratuito o attraverso la costituzione di vincoli di destinazione.

le all'Amministrazione finanziaria non è consentito effettuare controlli sul valore dichiarato nel caso in cui esso sia ottenuto moltiplicando il valore della rendita catastale, rivalutata del 5%, con i moltiplicatori ministeriali (7).

L'uso dei valori catastali fa sì che il conferimento in *trust* non sia eccessivamente oneroso. Inoltre, l'onere fiscale del conferimento può essere ulteriormente ridotto se l'immobile è gravato da mutuo ipotecario (e ciò può anche essere strumentalmente fatto). Infatti, ai sensi del comma 49 dell'art. 2 del D.L. n. 262/2006 (8) (9), l'imponibile è determinato tenendo conto anche degli oneri che gravano sul beneficiario (10). Conseguentemente, se si conferisce in *trust* un immobile e il relativo mutuo ipotecario, l'imponibile ai fini dell'applicazione dell'imposta di donazione può essere oltremodo irrisorio (11).

Nella quantificazione dell'onere fiscale dell'azione, occorre tenere in considerazione anche le imposte ipotecarie e catastali (circ. n. 3/E/2008, cit.), le quali si applicano rispettivamente nella misura proporzionale del 2 e 1 per cento (12).

(7) 120 per i fabbricati appartenenti ai gruppi A, B, C - 60 per a/10.

(8) Testo risultante dopo le modifiche apportate dall'art. 26-bis del D.L. n. 248/2007, modificato in sede di conversione.

(9) Comma 49: «*Per le donazioni e gli atti di trasferimento a titolo gratuito di beni e diritti e la costituzione di vincoli di destinazione di beni l'imposta è determinata dall'applicazione delle seguenti aliquote al valore globale dei beni e dei diritti al netto degli oneri da cui è gravato il beneficiario diversi da quelli indicati dall'art. 58, comma 1, del citato testo unico di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346 (...)*».

(10) Cfr. circ. n. 3/E/2008, cit., par. 7.2.

(11) In quest'ultimo caso però, quale ulteriore onere, occorre considerare l'imposta sostitutiva gravante sul mutuo ipotecario che per gli immobili a uso abitativo, e relative pertinenze, diversi dalla "prima casa" è del 2% ex art. 2 del D.L. 3 agosto 2004, n. 220, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 ottobre 2004, n. 257.

(12) Nell'ipotesi, non sappiamo però quanto realistica ai fini indagati, di conferimenti in *trust* trasparenti (con beneficiari identificati), si ritiene però che la corresponsione delle imposte ipotecarie potrebbe avvenire anche in misura fissa se in capo al beneficiario del *trust* sussistono i requisiti per godere delle agevolazioni prima casa; se pur sul punto non esiste un'esplicita posizione dell'Amministrazione finanziaria, ciò può essere desunto da altri orientamenti della stessa volti a rendere applicabili le agevolazioni fiscali previste da specifiche normative laddove con la struttura del *trust* si realizzi il fine tutelato dalla legge. Ci riferiamo, ad esempio, alla possibilità di beneficiare delle agevolazioni fiscali ex art. 3, comma 4-ter, del D.Lgs. n. 346/1990: norma che ricordiamo prevede l'esenzione dall'imposta di successione e donazione per i trasferimenti di aziende effettuate a favore di discendenti e del coniuge che si impegnano a mantenere il controllo societario o proseguire l'attività di impresa per un periodo non inferiore a cinque anni dalla data del trasferimento. Con ris. 23 aprile 2009, n. 110/E, in *Boll. Trib. On-line*, l'Amministrazione finanziaria ha negato la possibilità di concedere l'agevolazione ex art. 3, comma 4-ter, del D.Lgs. n. 346/1990, a un conferimento di partecipazioni in *trust* poiché la struttura dello stesso non prevedeva un trasferimento certo delle partecipazioni ai beneficiari (discendenti). Nel caso sottoposto all'Agenzia delle entrate, il disponente si riservava infatti la possibilità di decidere, al termine dei 10 anni, se trasferire o meno le partecipazioni ai beneficiari. Conseguentemente se fosse stato previsto un trasferimento certo, l'agevolazione sarebbe stata ammessa. Per analogia di *ratio* si deve pertanto concludere che ove in capo al beneficiario sussistano i requisiti per godere dei benefici fiscali della prima casa e dalla struttura del *trust* risulti inequivocabilmente che al beneficiario venga poi devoluto l'immobile, anche al confe-

Quanto alla base imponibile cui applicare queste imposte, il testo unico delle imposte ipotecaria e catastale prevede un rinvio alle disposizioni dell'imposta applicabile alla relativa operazione di trasferimento (quindi registro o successione e donazione) (13). Nel caso di conferimento in *trust* quindi essendo applicabile l'imposta di donazione l'imponibile può essere quantificato facendo riferimento ai valori catastali o netti.

Tab. 2 *Trasferimenti immobiliari: imponibile e aliquota dell'imposta ipotecaria e catastale*

	Ipotecaria	Catastale
Aliquota	2%	1%
Imponibile	è quello rilevante ai fini dell'imposta di donazione: catastale o netto	è quello rilevante ai fini dell'imposta di donazione: catastale o netto

Esemplifichiamo le possibili situazioni di conferimento di immobili in *trust*, partendo dall'ipotesi che maggiormente si presta a rispondere alle esigenze indagate (tutela patrimoniale): ovvero quella del conferimento in un *trust* opaco, senza beneficiari individuati (14), per poi analizzare le altre ipotesi (*trust* trasparenti), utili soprattutto al fine di rendere maggiormente evidente il differente impatto impositivo.

Ipotesi I: *Conferimento di immobili in trust Opaco (senza beneficiari)*

Valore venale	1.000.000,00
Valore catastale	200.000,00
Beneficiario	Nessuno

	Valore Imponibile	Franchigia	Aliquota	Imposta
Imposta di donazione	200.000,00		8%	16.000,00
Imposta ipotecaria	200.000,00		2%	4.000,00
Imposta catastale	200.000,00		1%	2.000,00
Totale				22.000

Ipotesi II: *Conferimento di immobili in trust Opaco (senza beneficiari) – con mutuo*

Valore venale	1.000.000,00
Valore catastale	200.000,00
Mutuo ipotecario	700.000,00

	Valore Imponibile	Franchigia	Aliquota	Imposta
Imposta di donazione	negativo		7%	0
Imposta ipotecaria	negativo		2%	168,00

rimonto dell'immobile in *trust* si rendono applicabili le agevolazioni fiscali (imposta fissa).

(13) Artt. 2, comma 1, e 10 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347.

(14) L'esemplificazione dell'ipotesi I vale anche nell'ipotesi di *trust* autodichiarato e di *trust* trasparente con beneficiari non legati da vincoli di parentela/coniugio.

Imposta catastale	negativo		1%	168,00
Totale				336,00

La "blindatura" dell'operazione sarebbe forse maggiormente garantita se, anziché eseguire un conferimento, il soggetto alienasse al *trust* opaco i suoi immobili. In questo caso però l'onere fiscale è maggiore poiché l'imponibile è costituito dal valore venale degli immobili (ipotesi III).

Ipotesi III: *Vendita dell'immobile al trust Opaco (senza beneficiari)*

Valore venale	1.000.000,00
Valore catastale	200.000,00

	Valore Imponibile	Franchigia	Aliquota	Imposta
Imposta di registro	1.000.000,00		7%	70.000,00
Imposta ipotecaria	1.000.000,00		2%	20.000,00
Imposta catastale	1.000.000,00		1%	10.000,00
Totale				100.000,00

Passando poi alle esemplificazioni con *trust* trasparenti, che come abbiamo evidenziato sono presentate per lo più per rendere maggiormente evidente il diverso impatto fiscale delle scelte, abbiamo le seguenti ipotesi:

Ipotesi IV: *Conferimento di immobili in trust Beneficiario Discendente/coniuge – con requisiti prima casa*

Valore venale	1.000.000,00
Valore catastale	200.000,00
Beneficiario	Discendente/coniuge - con requisiti prima casa

	Valore Imponibile	Franchigia	Aliquota	Imposta
Imposta di donazione	200.000,00	1.000.000,00	4%	0
Imposta ipotecaria	-		fissa	168,00
Imposta catastale	-		fissa	168,00
Totale				336,00

Ipotesi V: *Conferimento di immobili in trust Beneficiario Discendente/coniuge – senza requisiti prima casa*

Valore venale	1.000.000,00
Valore catastale	200.000,00
Beneficiario	Discendente/coniuge - senza requisiti prima casa

	Valore Imponibile	Franchigia	Aliquota	Imposta
Imposta di donazione	200.000,00	1.000.000,00	4%	0
Imposta ipotecaria	200.000,00		2%	4.000,00

Imposta catastale	200.000,00		1%	2.000,00
Totale				6.000,00

Ipotesi VI: *Conferimento di immobili in trust Beneficiario non legato da rapporti di parentela/coniugio e mutuo*

Valore venale	1.000.000,00
Valore catastale	200.000,00
Mutuo ipotecario	700.000,00
Beneficiario	Altro soggetto

	Valore Imponibile	Franchigia	Aliquota	Imposta
Imposta di donazione	negativo		8%	0
Imposta ipotecaria	negativo		2%	168,00
Imposta catastale	negativo		1%	168,00
Totale				336,00

Da questa simulazione emerge che un'operazione di spossessamento immobiliare che si avvalga di un *trust*, realizzata *ex post*, ha un ridotto impatto fiscale in caso di *trust* opaco, se si conferisce insieme all'immobile un mutuo (ipotesi II), e in caso di *trust* trasparenti, se in capo al beneficiario sussistono i requisiti prima casa (ipotesi IV).

L'imposta di donazione, con le aliquote e le franchigie viste, si applica anche quando il patrimonio è costituito da *partecipazioni* (15). In questo caso il valore imponibile è determinato facendo riferimento al valore del patrimonio netto della società come risultante dall'ultimo bilancio pubblicato, tenuto conto dei mutamenti sopravvenuti (16) (17) (18). Pertanto

(15) Alcuni sostengono che se le partecipazioni sono titoli azionari, poiché gli stessi possono essere trasferiti con modalità che prescindono dalla redazione di un "atto" (vedi la girata) il trasferimento delle azioni nel *trust* esulerebbe dal pagamento dell'imposta di donazione. L'assunto poggia sul dettato letterale e restrittivo della norma che istituisce (di fatto ripristina) l'imposta di donazione *ex D.Lgs. n. 346/1990*, cui sono soggetti i conferimenti in *trust*. L'art. 2, comma 53, del D.L. n. 262/2006, afferma infatti che le disposizioni che regolano l'imposta hanno effetto *per gli atti pubblici formati, gli atti a titolo gratuito fatti, alle scritture private autenticate ed a quelle non autenticate presentate per la registrazione* cosicché in assenza di un atto da assoggettare a registrazione si aggirerebbe il presupposto dell'imposizione. Sul punto anche FRANZONI - DE RENZIS SONNINO, *Teoria e pratica della fiscalità dei trust*, Quaderno 9 della collana *Trust* e attività fiduciarie, Milano, 2008, 251.

(16) Art. 16, comma 1, lett. b), del D.Lgs. n. 346/1990.

(17) Con circ. 30 dicembre 2003, n. 58/E, in *Boll. Trib.*, 2004, 119, l'Agenzia delle entrate recepisce la posizione della giurisprudenza di legittimità (Cass., sez. trib., 28 gennaio 2000, n. 993, in *Boll. Trib.*, 2000, 1189; Corte Cost. 14 giugno 2002, ord. n. 250, in *Giur. cost.*, 2002, 1838, e Cass., sez. trib., 7 maggio 2003, n. 6915, in *Boll. Trib. On-line*), in merito all'interpretazione della norma in esame. È infatti chiarito che, ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni, la base imponibile di tali partecipazioni deve essere determinata avendo riguardo al valore contabile della quota-parte del patrimonio netto, risultante dall'ultimo bilancio o inventario, e non più al valore di mercato.

(18) Il conferimento può anche avvenire in esenzione dall'imposta di donazione qualora sussistano i requisiti dell'art. 3, comma 4-ter, del D.Lgs. n. 346/1990 (vedi ris. n. 110/E/2009, cit.), ovvero si verificano congiuntamente le seguenti condizioni: i) i destinatari del trasferimento sono il coniuge o i discendenti del defunto; e ii) grazie al passaggio delle partecipazioni, i desti-

ciò che rileva al fine di quantificare l'imposizione è la presenza o meno di beneficiari e, in caso positivo, il rapporto tra quest'ultimi e il disponente.

In generale, apprestare soluzioni di *trust* opachi (senza beneficiari) o autodichiarati (con beneficiario lo stesso disponente) o trasparenti ma con beneficiari non legati da stretti vincoli di parentela con il disponente, scontano un'imposizione più onerosa rispetto a quelli in cui i beneficiari sono legati da stretti vincoli di parentela.

Di seguito indichiamo alcuni casi di conferimento di partecipazioni con valore patrimoniale di 2.000.000,00 di euro:

Ipotesi VII: *Conferimento di partecipazioni in trust Opaco (senza beneficiari) o autodichiarato o con beneficiari non legati da vincoli di parentela*

	Valore imponibile Patrimonio Netto	Franchigia	Aliquota	Imposta donazioni
• senza beneficiari • autodichiarato • con beneficiari non legati da vincoli di parentela	2.000.000,00	-	8%	160.000,00
Totale				160.000,00

Ipotesi VIII: *Conferimento di partecipazioni in trust trasparente: beneficiari due figli del disponente in parti uguali o 1 figlio e il coniuge*

	Valore PN	Franchigia	Aliquota	Imposta
50% beneficiario (figlio o coniuge)	1.000.000,00	1.000.000,00	4%	0,00
50% figlio del disponente	1.000.000,00	1.000.000,00	4%	0,00
Totale	2.000.000,00	2.000.000,00		0,00

Ipotesi IX: *Conferimento di partecipazioni in trust: beneficiari un figlio del disponente o il solo coniuge*

	Valore PN	Franchigia	Aliquota	Imposta
100% figlio del disponente o il coniuge	2.000.000,00	1.000.000,00	4%	40.000,00
Totale	2.000.000,00	2.000.000,00		40.000,00

Se anziché essere conferite, la partecipazioni fosse vendute al *trust*, l'onere fiscale è irrisorio poiché la vendita è soggetta alla sola imposta fissa di registro *ex art. 11 della Tariffa allegata al TUF*.

Ipotesi X: *Vendita delle partecipazioni al trust*

	Imponibile	Aliquota	Imposta
Imposta registro		fissa	168,00
Totale			168,00

nari acquistano o integrano il controllo della società. In altri termini, a seguito del trasferimento, i beneficiari devono poter esercitare la maggioranza dei voti nell'assemblea ordinaria della società, anche eventualmente in comproprietà *ex art. 2347 c.c.* e i beneficiari del trasferimento della partecipazione mantengono il controllo societario per un periodo non inferiore a cinque anni dalla data del trasferimento (in caso contrario, si decade dal beneficio). L'impegno deve essere espressamente dichiarato dagli eredi (o donatari) nella dichiarazione di successione (o nell'atto di donazione).

2.2 L'utilizzo della struttura societaria

Volendo utilizzare la struttura societaria (19), l'operazione da porre in essere comporterà una vendita del patrimonio posseduto alla stessa (20), con conseguente applicazione dell'imposta di registro. Se trattasi di beni immobili (unità abitative) l'aliquota applicabile è quella del 7% (21). Il valore imponibile ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR) è pari al valore del bene (valore venale in comune commercio). In questo caso non vale il principio della valutazione automatica. Infatti tale meccanismo in base al comma 5-bis dell'art. 52 del TUR è applicabile solo alle cessioni effettuate nei confronti dei privati (22). La vendita di immobili è sempre soggetta alle imposte ipotecarie e catastali in misura proporzionale, rispettivamente del 2% e 1%. Come visto nel precedente paragrafo, le imposte sono commisurate all'imponibile determinato ai fini dell'imposta di registro (quindi valore venale dell'immobile).

Esemplificando:

Ipotesi XI: *Vendita dell'immobile a una società*

Valore venale	1.000.000,00
Valore catastale	200.000,00

	Valore Imponibile	Aliquota	Imposta
Imposta di registro	1.000.000,00	7%	70.000,00
Imposta ipotecaria	1.000.000,00	2%	20.000,00
Imposta catastale	1.000.000,00	1%	10.000,00
Totale			100.000,00

Ipotesi XII: *Vendita della nuda proprietà immobiliare alla società*

Una soluzione per ridurre il valore imponibile della vendita, e quindi la relativa imposizione, potrebbe essere quella di vendere solo la nuda proprietà dell'immobile. In questo caso infatti il valore imponibile è dato dalla differenza tra il valore venale della piena proprietà e il valore del diritto reale di godimento da cui è gravata (usufrutto, uso, abitazione). Minore è l'età dell'usufruttuario e minore sarà il valore imponibile della "residua" nuda proprietà (23) e conseguentemente le relative imposte. Esemplificando,

(19) Potrebbe trattarsi, ad esempio, di società straniera con azioni al portatore.

(20) Le operazioni di conferimento non soddisfano infatti la finalità perseguita (spossessionamento "protezionistico"), poiché ovviamente comportano una mera sostituzione nel patrimonio del soggetto dei beni conferiti con le partecipazioni della società conferitaria.

(21) Art. 1 della Tar., parte I, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

(22) Vedi anche circ. n. 6/E/2007, cit.

(23) Quest'ultimo è determinato in funzione della sua durata, ovvero moltiplicando il valore del bene per il saggio legale d'interesse (3%), e il prodotto è moltiplicato per il coefficiente corrispondente all'età del soggetto cui è attribuito il diritto reale di godimento. Il prospetto dei coefficienti attualmente applicabile è quello aggiornato dall'art. 1, comma 3, del D.M. 7 gennaio 2008.

se un bene ha valore venale di 1.000.000 euro e lo stesso è dato in usufrutto, per tutta la durata della vita di un soggetto 25enne, il valore imponibile del conferimento della nuda proprietà dell'immobile è pari a:

- 30.000,00 (1.000.000,00*3%) moltiplicato per 30,00 = 900.000,00 euro (valore dell'usufrutto);
- 1.000.000,00 meno 900.000,00 = 100.000,00 valore imponibile della nuda proprietà.

	Valore Imponibile	Aliquota	Imposta
Imposta di registro	100.000,00	7%	70.000,00
Imposta ipotecaria	100.000,00	2%	20.000,00
Imposta catastale	100.000,00	1%	10.000,00
Totale			100.000,00

Se trattasi invece di partecipazioni, la vendita è soggetta alla sola imposta fissa di registro, ex art. 11 della Tariffa allegata al TUF.

Ipotesi XIII: *Vendita di partecipazioni alla società*

	Valore PN	Aliquota	Imposta
Imposta di registro	2.000.000,00	Fissa	168,00
Totale			168,00

2.3 L'utilizzo del fondo patrimoniale

Gli oneri fiscali del conferimento dei beni nel fondo (sia in sede di istituzione che successivi) sono stati chiariti dall'Amministrazione finanziaria in diversi documenti di prassi (24) dove si è sostanzialmente ribadito che se dall'atto non discendono effetti traslativi (25), ovvero il soggetto che conferisce il bene ne rimane proprietario, non sussistono i presupposti applicativi dell'imposta di donazione (26) e l'atto è soggetto a imposta di registro in misura fissa ex art. 11 della Tariffa, parte I, del D.P.R. n. 131/1986 (27). Viceversa, se il soggetto che conferisce il bene non se ne riserva anche la titolarità, il conferimento sarà soggetto all'imposta di donazione, con le modalità viste nei precedenti paragrafi.

Pertanto il conferimento di immobili e partecipazioni in fondo patrimoniale (28), senza trasferimen-

(24) Cfr. circ. 30 novembre 2000, n. 221/E, in *Boll. Trib.*, 2001, 289, e circ. n. 3/E/2008, cit.

(25) Non si hanno effetti traslativi quando il bene costituito in fondo rimane di proprietà.

(26) L'imposta sulle donazioni, nel testo vigente "ratione temporis" (art. 1 del D.Lgs. n. 346/1990), non è applicabile, per difetto del presupposto impositivo, all'atto costitutivo di un fondo patrimoniale, atteso che questo determina soltanto un vincolo di destinazione sui beni confluiti nel fondo, affinché i loro frutti assicurino il soddisfacimento dei bisogni della famiglia, ma non incide sulla titolarità dei beni stessi che non divengono oggetto di trasferimento "inter vivos", per spirito di liberalità. Da Cass., sez. I, 31 maggio 1988, n. 3703, in *Giur. it.*, 1989, I, 1, 873, e Cass., sez. I, 29 novembre 2000, n. 15297, in *Mass. Foro it.*, 2000.

(27) Assunto confermato anche da Cass., sez. trib., 6 giugno 2002, n. 8162, in *Boll. Trib.*, 2002, 1348.

(28) Stante la formulazione dell'art. 167 c.c. era dubbio se anche le quote sociali potessero essere oggetto di conferimento (per le azioni non ci sono dubbi stante l'esplicita previsione

to della proprietà, sconta sempre l'imposta fissa di registro.

Quando la costituzione del fondo ha per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari è necessario procedere alle relative trascrizioni ex art. 2647 c.c. (29). Conseguentemente si rendono applicabili anche le imposte ipotecarie e catastali. Queste ultime sono dovute in misura proporzionale se con la costituzione del fondo patrimoniale si realizzano effetti traslativi, mentre è dovuta la sola imposta ipotecaria in misura fissa in assenza di tali effetti (30) (31). Si ricorda che al momento di cessazione del vincolo di destinazione, se i beni sono trasferiti a soggetti diversi dall'originario proprietario, queste attribuzioni sono soggette ad autonoma imposizione a seconda degli effetti giuridici prodotti (32). È presumibile che ai fini indagati nel presente scritto, la costituzione dei beni in fondo avvenga senza trasferimento di proprietà per cui si renderanno applicabili solo le imposte fisse.

Ipotesi XII: *Conferimento del bene immobile in fondo patrimoniale*

	Imponibile	Aliquota	Imposta
Imposta di registro	-	fissa	168,00
Imposta ipotecaria	-	fissa	168,00
Totale			336,00

Ipotesi XIII: *Conferimento di partecipazioni in fondo patrimoniale*

	Imponibile	Aliquota	Imposta
Imposta di registro	-	fissa	168,00
Totale			168,00

2.4 L'intestazione fiduciaria

Se l'intestazione fiduciaria di partecipazioni ha un onere fiscale ridotto, riconducibile alla sola imposta fissa di registro, applicabile poi anche in sede di reintestazione al fiduciante, l'imposizione indiretta dell'intestazione fiduciaria di immobili è allo stato attuale alquanto onerosa. Per l'interpretazione dell'Amministrazione finanziaria, seppur contestabile (33), la stessa ha carattere "romanistico" e pertan-

fatta ai titoli di credito); la risposta oggi è senz'altro positiva, vedi in merito per riferimenti dottrinali e giurisprudenziali il Documento ARISTEIA n. 80, *Il fondo patrimoniale, alcuni problemi applicativi*, ottobre 2007.

(29) Il comma 2 del richiamato articolo esplicita che le trascrizioni devono essere eseguite anche se i beni entrano successivamente nel fondo.

(30) Ex art. 4 della Tariffa del D.Lgs. n. 347/1990.

(31) In merito la circ. n. 3/E/2008, cit., richiamando la circ. n. 221/E/2000, cit., chiarisce che per il fondo patrimoniale deve essere effettuata una sola trascrizione, per la quale è dovuta l'imposta ipotecaria in misura fissa o proporzionale, a seconda che lo stesso comporti o meno un trasferimento di beni.

(32) Cfr. circ. n. 3/E/2008, cit., par. 5.2.

(33) Per approfondimenti sul tema dell'intestazione di immobili alle fiduciarie si rinvia ad A. RIGHINI, *Intestazione fiduciaria ed imposta di successione e donazione, Note alle circolari 22 gennaio 2008, n. 3/E e 27 marzo 2008, n. 28/E e Riflessioni sull'intestazione di immobili alle società fiduciarie*, in *Boll. Trib.*,

to realizza un vero e proprio trasferimento a titolo gratuito del bene dalla sfera giuridica del fiduciante a quella del fiduciario (34). Conseguentemente l'operazione è fatta rientrare nell'ambito applicativo della "nuova" imposta sulle successioni e donazioni. Sempre secondo l'interpretazione ministeriale, la successiva attribuzione del bene immobile dalla società fiduciaria al fiduciante, ovvero a un terzo indicato da quest'ultimo, sulla base del contenuto del patto fiduciario, è soggetta «ad autonoma imposizione, a seconda degli effetti giuridici prodotti, indipendentemente da ogni precedente imposizione» (35). In termini di oneri fiscali ciò rende gravosa l'operazione. L'intestazione finisce per essere infatti colpita all'aliquota massima disposta per l'imposta di donazione (8%). Quanto al valore imponibile si ritiene applicabile quello catastale, in virtù delle regole che disciplinano l'imposta di donazione. In tale ipotesi l'espedito del mutuo per abbassare il valore imponibile trova infatti difficile applicazione. Sullo stesso imponibile gravano anche le imposte proporzionali ipocatastali.

Nella fase della reintestazione dalla fiduciaria all'originario fiduciante tutte le menzionate imposte devono essere riassolte.

Ipotesi XIV: *Intestazione fiduciaria dell'immobile e reintestazione al fiduciante*

Valore venale	1.000.000,00
Valore catastale	200.000,00

	Valore Imponibile	Aliquota	Imposta
Intestazione			
Imposta di donazione	200.000,00	8%	16.000,00
Imposta ipotecaria	200.000,00	2%	4.000,00
Imposta catastale	200.000,00	1%	2.000,00
Totale			22.000,00
Reintestazione			
Imposta di donazione	200.000,00	8%	16.000,00
Imposta ipotecaria	200.000,00	2%	4.000,00
Imposta catastale	200.000,00	1%	2.000,00

Inoltre al di là degli oneri fiscali, l'operazione di intestazione fiduciaria di immobili, se ricondotta a un rapporto di fiducia "romanistica", nonostante le

2008, 1736.

(34) Se la posizione dell'Amministrazione finanziaria è quella di ritenere le intestazioni fiduciarie di immobili a carattere "romanistico", si deve anche concludere che in tali casi l'ordinario principio della trasparenza e neutralità fiscale che caratterizza il rapporto fisco-fiduciaria-fiduciante non trova applicazione. Pertanto non dovrebbero sussistere i margini affinché le intestazioni possano essere assoggettate a imposte ipocatastali fisse anche qualora trattasi di immobile "prima casa" del fiduciante. Margini che si ritiene possano diversamente sussistere, subordinatamente alla sussistenza dei requisiti in capo al fiduciante, in sede di reintestazione dell'immobile.

(35) Cfr. circ. 27 marzo 2008, n. 28/E, in *Boll. Trib.*, 2008, 667.

accennate possibili argomentazioni contro, ha un'alea di rischio intrinseco riconducibile alla mancanza di separazione del patrimonio (immobili) dei fiduciari, da quello della fiduciaria stessa (36).

Ipotesi XV: *Intestazione fiduciaria di partecipazioni e reintestazione al fiduciante*

	Valore	Aliquota	Imposta
Intestazione			
Imposta di registro		fissa	168,00
Totale			168,00
Reintestazione			
Imposta di registro		fissa	168,00
Totale			168,00
Totale aggregato			336,00

2.5 La costituzione di vincoli di destinazione ex art. 2645-ter c.c.

Anche l'imposizione di un vincolo di destinazione ex art. 2645-ter c.c. potrebbe risultare utile per le finalità di "tutela" del patrimonio. Questo vincolo, che offre garanzie al pari del fondo patrimoniale, rispetto a quest'ultimo ha un'area applicativa estremamente più ampia. Infatti, mentre il fondo è strettamente collegato alla soddisfazione dei "bisogni della famiglia", il vincolo ex art. 2645-ter c.c. non è così circoscritto. Non vi sono vincoli di natura soggettiva, poiché il beneficiario del vincolo può essere chiunque e non solo una persona con disabilità o una pubblica Amministrazione. Non vi sono neppure particolari "vincoli di scopo", dovendo questo coincidere con la realizzazione di interessi meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 1322 c.c., norma la cui interpretazione prevalente è nel senso che la "meritevolezza di tutela" è negata solo laddove siano valicati i limiti della liceità, dell'ordine pubblico e del buon costume. L'unico limite imposto dalla legge attiene i beni che possono formarne oggetto: ovvero beni immobili o mobili registrati (37) e la durata dello stesso (novanta anni o tutta la vita del beneficiario). Dal punto dell'imposizione indiretta, valgono le stesse considerazioni fatte in merito ai conferimenti in fondo patrimoniale. Pertanto, se la costituzione del vincolo non ha effetti traslativi, esula dal campo di applicazione della c.d. nuova imposta di donazione (38) ed è conseguentemente soggetto all'imposizione fissa di registro ex art. 11 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986. Anche

(36) Infatti se l'intestazione degli immobili ha carattere romanistico, diventa difficile sostenere una separazione del patrimonio dei fiduciari una volta che lo stesso è intestato alla fiduciaria, a meno che non si apprestino specifici rimedi, come ad esempio quello di costituire, in seno alla fiduciaria, per ogni rapporto fiduciante-patrimonio immobiliare dei patrimoni destinati ex art. 2447-bis c.c.

(37) Quanto alla possibilità, positiva, di considerare bene mobile registrato anche la quote di Srl vedi il citato (nota 28) documento ARISTEIA n. 80, *Il fondo patrimoniale, alcuni problemi applicativi*, ottobre 2007.

(38) Ex art. 2, commi da 47 a 53, del D.L. n. 262/2006.

per la trascrizione dello stesso (senza effetti traslativi) sono dovute le imposte in misura fissa (168,00 euro) (39).

Ipotesi XVI: *Vincolo di destinazione ex art. 2645-ter c.c. su immobile*

	Imponibile	Aliquota	Imposta
Imposta di registro		fissa	168,00
Imposta ipotecaria		fissa	168,00
Totale			336,00

Ipotesi XVII: *Vincolo di destinazione ex art. 2645-ter c.c. su partecipazioni*

	Imponibile	Aliquota	Imposta
Imposta di registro	-	fissa	168,00
Totale			168,00

2.6 L'utilizzo di polizza vita

Lo spossessamento del patrimonio attraverso la confluenza della stesso in una polizza vita strutturata *ad hoc* è un'operazione ampiamente propagandata per le "garanzie" intrinseche riferibili alla stessa in termini di impignorabilità e inalienabilità dei premi ex art. 1923 c.c. Anche in questo caso non entriamo nel merito dell'effettivo grado di protezione che queste polizze garantiscono (40) e ci limitiamo a quantificare l'onere fiscale dello spossessamento (41). Se a confluire nella polizza è un patrimonio immobiliare, il trasferimento, che è a titolo oneroso, rientra nel campo di applicazione dell'imposta di registro (7%). L'imponibile, essendo l'"acquirente" un soggetto diverso da una persona fisica, sarà il valore venale del bene. Il trasferimento sconta, inoltre, le imposte ipocatastali in misura proporzionale (2%+1%). Se oggetto del conferimento sono partecipazioni il trasferimento è oggetto ordinariamente alle imposte fisse di registro.

Ipotesi XVIII: *Conferimento dell'immobile in una Polizza vita*

Valore venale	1.000.000,00
Valore catastale	200.000,00

	Valore Imponibile	Aliquota	Imposta
Imposta di registro	1.000.000,00	7%	70.000,00
Imposta ipotecaria	1.000.000,00	2%	20.000,00

(39) Cfr. circ. n. 3/E/2008, cit.

(40) Vedi in merito Cass., sez. I, 26 giugno 2000, n. 8676, in *Dir. fallim.*, 2001, II, 159.

(41) Un interessante caso di "cessione" di valori patrimoniali, nell'ambito però della sfera professionale (nello specifico si trattava del diritto di sfruttamento dell'immagine del professionista), con corrispettivo la costituzione di una polizza assicurativa a favore dell'artista è affrontato anche ai fini dell'imposizione indiretta (IVA) dalla recente ris. 2 ottobre 2009, n. 255/E, in *Boll. Trib. On-line*.

Imposta catastale	1.000.000,00	1%	10.000,00
Totale			100.000,00

Ipotesi XIX: Conferimento delle partecipazioni in una Polizza vita

	Imponibile	Aliquota	Imposta
Imposta di registro		fissa	168,00
Totale			168,00

2.7 Le strategie contrattuali

Oltre alle azioni viste di "spossestamento diretto" dei beni, e alla possibilità di segregazione offerta da alcuni istituti del nostro ordinamento (fondo patrimoniale e vincoli di destinazione), il patrimonio personale può essere reso meno "appetibile" alle aggressioni dei terzi anche attraverso il ricorso ad alcune strategie contrattuali.

Per quanto riguarda i beni immobili si pensi, ad esempio, alla locazione degli stessi a terzi, corroborata magari da un diritto di prelazione del conduttore, o alla trascrizione di un preliminare di compravendita.

La prima situazione, poiché incide negativamente sulle potenziali future utilizzazioni del bene immobile, è sicuramente idonea a deprimere il valore del bene e conseguentemente a rendere lo stesso meno appetibile alle aggressioni dei terzi. Mentre la seconda (trascrizione del preliminare) rende di per sé l'immobile non aggredibile. Quanto agli oneri fiscali dell'imposizione indiretta, nel primo caso si sostanziano nell'imposta proporzionale di registro (2%) sul canone annuale ex art. 5 della Tariffa del TUR (42), mentre nel secondo il contratto è soggetto a imposta di registro e ipotecaria in misura fissa (rispettivamente 168,00). L'eventuale versamento di caparre e acconti sconta ulteriore imposizione (di registro) proporzionale rispettivamente dello 0,5% (ex art. 6 della Tariffa del TUR) e del 3% ex art. 9 della Tariffa del TUR).

Ipotesi XX: Locazione e trascrizione del preliminare di vendita

Locazione			
	Imponibile	Aliquota	Imposta
Imposta di registro	Canone annuo 12.000,00	2%	240,00
Trascrizione del preliminare			
Imposta di registro		fissa	168,00
	Su caparra	0,5%	
	Su acconti	3%	
Imposta ipotecaria	200.000,00	fissa	168,00

Con i rischi intrinseci della scelta, potrebbero an-

(42) Sono previste riduzioni se il pagamento è effettuato su tutta la durata del contratto di locazione o se l'immobile è situato in Comuni ad alta intensità abitativa.

che porsi in essere delle cessioni simulate, o meglio delle cessioni in fiducia (*cum amico*), e in questo caso l'onere fiscale dipende dalle caratteristiche dell'acquirente.

Se quest'ultimo non ha i requisiti per beneficiare della prima casa, la compravendita (in fiducia) sconta l'imposizione con le aliquote ordinarie. Se l'acquirente è una persona fisica l'imponibile, come visto nei precedenti paragrafi, è quello catastale, diversamente è il valore venale del bene.

Per contenere l'onere fiscale, la cessione simulata può attenersi anche alla mera nuda proprietà dell'immobile. Come visto infatti nel precedente esempio XII, l'alienazione della nuda proprietà ha un onere fiscale più contenuto in funzione degli anni di durata dell'usufrutto.

Ipotesi XX: Cessione (in fiducia) a privato

Valore venale	1.000.000,00
Valore catastale	200.000,00

Compravendita (in fiducia)			
	Imponibile	Aliquota	Imposta
Imposta di registro	200.000,00	7%	14.000,00
Imposta ipotecaria	200.000,00	2%	4.000,00
Imposta catastale	200.000,00	1%	2.000,00
Totale			20.000,00

La prassi operativa, ai fini indagati, conosce anche l'uso strumentale della separazione tra i coniugi. L'assegnazione a titolo gratuito dell'uso dell'immobile (casa coniugale) all'altro coniuge, "spoglia" il coniuge-proprietario della disponibilità del bene rendendo così lo stesso meno appetibile alle aggressioni esterne.

3. LE AZIONI EX ANTE A TUTELA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Come accennato, alcune delle tutele realizzate *ex post* e viste nel precedente paragrafo possono essere realizzate anche in fase *ex ante*, ovvero quando il soggetto ancora non dispone del bene, vuole acquistarlo e sceglie di non intestarselo direttamente. In questo caso si tratterà quindi di porre in essere non più dei trasferimenti in altre entità (*trust*, società di gestione, fiduciarie) o di apporre dei vincoli sui propri beni (fondo patrimoniale, vincoli ex art. 2645-ter c.c., ecc.) ma di strutturare delle operazioni d'acquisto "indirette". Per tale fine è possibile utilizzare sia un *trust* che una struttura societaria o una società fiduciaria (43). Di seguito evidenziamo le tre ipotesi.

3.1 L'utilizzo del trust per l'acquisto del bene

Se l'acquisto è realizzato per il tramite di un *trust*, dal punto di vista dell'imposizione indiretta, gli oneri non possono essere generalizzati ma devono essere

(43) Se la tutela è posta *ex ante* ovviamente non sussistono i presupposti per utilizzare gli altri strumenti di tutela visti poiché presuppongono il possesso del bene.

verificati nel caso concreto. La circolare 6 agosto 2007, n. 48/E (44), quanto agli atti di acquisto posti in essere direttamente dal *trust*, esplicita che gli stessi sono soggetti ad autonoma imposizione secondo la natura e gli effetti giuridici che li caratterizzano.

In altri termini, una volta costituito il *trust* (45), l'acquisto sarà soggetto ordinariamente alle regole che governano l'imposizione indiretta dei trasferimenti immobiliari o mobiliari. In particolare, se trattasi di beni immobili, l'imposizione dipenderà dalle caratteristiche del venditore (impresa o privato) e della configurazione del *trust*. Quando quest'ultimo è strutturato senza beneficiari, ipotesi questa che abbiamo visto si attaglia meglio alle finalità indagate, l'imposizione risulta certamente più onerosa poiché non è possibile fare riferimento ai valori catastali e alla compravendita si applicano le aliquote integrali (7%+3%). Diversamente, se il *trust* è strutturato con beneficiari identificati, che godono del bene, e nei confronti dei quali, al termine del periodo, è previsto un diritto incondizionato al trasferimento del bene, è possibile fare riferimento ai valori catastali, nonché, in caso di sussistenza dei relativi requisiti, applicare le agevolazioni prima casa. In generale quindi, quando l'acquisto è realizzato da un *trust*, quanto alle aliquote applicabili alla transazione, così come per le regole per la determinazione dell'imponibile, occorre fare riferimento oltre che alle caratteristiche del venditore anche alle caratteristiche del beneficiario del *trust*.

Ipotesi XX: L'acquisto da parte del trust Opaco da soggetto non IVA

Valore venale	1.000.000,00
Valore catastale	200.000,00

	Imponibile	Aliquota	Imposta
IVA	1.000.000,00	7%	70.000,00
Imposta ipotecaria	1.000.000,00	2%	20.000,00
Imposta catastale	1.000.000,00	1%	10.000,00
Totale			100.000,00

Ipotesi XX: L'acquisto da parte del trust Opaco da soggetto IVA

Valore venale	1.000.000,00
Valore catastale	200.000,00

	Imponibile	Aliquota	Imposta
IVA	1.000.000,00	10% (20%)	100.000,00 (200.000,00)
Imposta ipotecaria	1.000.000,00	2%	20.000,00

(44) In *Boll. Trib.*, 2007, 1304.

(45) L'atto istitutivo del *trust* che non contempla trasferimento di patrimonio nello stesso è soggetto alla sola imposta fissa di registro ex art. 11 della Tariffa, parte I, del D.P.R. n. 131/1986.

Imposta catastale	1.000.000,00	1%	10.000,00
Totale			130.000,00 (230.000,00)

Ipotesi XX: L'acquisto da parte del trust trasparente da soggetto IVA – beneficiario requisiti prima casa

Valore venale	1.000.000,00
Valore catastale	200.000,00

	Imponibile	Aliquota	Imposta
IVA	200.000,00	4%	8.000,00
Imposta ipotecaria		fissa	168,00
Imposta catastale		fissa	168,00
Totale			8.336,00

Ipotesi XXI: L'acquisto da parte del trust trasparente da soggetto IVA – beneficiario NON requisiti prima casa

Valore venale	1.000.000,00
Valore catastale	200.000,00

	Imponibile	Aliquota	Imposta
IVA	1.000.000,00	10% (20%)	100.000,00 (200.000,00)
Imposta ipotecaria	1.000.000,00	2%	20.000,00
Imposta catastale	1.000.000,00	1%	10.000,00
Totale			130.000,00 (230.000,00)

Ipotesi XXII: L'acquisto da parte del trust da soggetto NON IVA – beneficiario requisiti prima casa

Valore venale	1.000.000,00
Valore catastale	200.000,00

	Imponibile	Aliquota	Imposta
Imposta di registro	200.000,00	3%	3.000,00
Imposta ipotecaria		fissa	168,00
Imposta catastale		fissa	168,00
Totale			3.336,00

Ipotesi XXIII: L'acquisto da parte del trust da soggetto NON IVA – beneficiario NON requisiti prima casa

Valore venale	1.000.000,00
Valore catastale	200.000,00

	Imponibile	Aliquota	Imposta
--	------------	----------	---------

Imposta di registro	1.000.000,00	7%	70.000,00
Imposta ipotecaria		2%	20.000,00
Imposta catastale		1%	10.000,00
Totale			100.000,00

Se l'acquisto attiene invece partecipazioni, l'imposizione indiretta è limitata all'imposta di registro in misura fissa ex art. 11 della Tariffa allegata al TUR.

Ipotesi XXIV: Acquisto di partecipazioni parte del trust

	Imponibile	Aliquota	Imposta
Imposta di registro		fissa	168,00
Totale			168,00

Per completezza segnaliamo che l'onere fiscale cui sarebbe soggetto l'apporto diretto della provvista necessaria per fare fronte all'acquisto può essere evitato facendo contrarre un mutuo direttamente dal *trust* (eventualmente garantito dal disponente).

3.2 L'utilizzo della struttura societaria per l'acquisto del bene

Quando l'acquisto è realizzato per il tramite di una società, valgono parzialmente le stesse considerazioni svolte nel paragrafo precedente (acquisto a opera di un *trust*). Per cui ai fini dell'imposizione indiretta dell'acquisto di immobili, e in particolare per l'assoggettamento dello stesso all'imposta di registro o all'IVA, occorre fare riferimento esclusivamente alla tipologia del venditore. L'imponibile è sempre il valore venale dell'immobile. Le imposte ipocatastali sono proporzionali.

Ipotesi XXV: L'acquisto da parte della società da soggetto IVA

Valore venale	1.000.000,00
Valore catastale	200.000,00

	Imponibile	Aliquota	Imposta
IVA	1.000.000,00	Esente oppure 10% (20%)	0 100.000,00/ 200.000,00
Imposta ipotecaria	1.000.000,00	2%	20.000,00
Imposta catastale	1.000.000,00	1%	10.000,00
Totale			30.000,00 130.000,00/ 230.000,00

Ipotesi XXVI: L'acquisto da parte della società da soggetto NON IVA

Valore venale	1.000.000,00
Valore catastale	200.000,00

	Imponibile	Aliquota	Imposta
Imposta di registro	1.000.000,00	7%	70.000,00
Imposta ipotecaria	1.000.000,00	2%	20.000,00
Imposta catastale	1.000.000,00	1%	10.000,00
Totale			100.000,00

Ipotesi XXVII: Acquisto di partecipazioni da parte della società

	Imponibile	Aliquota	Imposta
Imposta di registro		fissa	168,00
Totale			168,00

3.3 L'intestazione fiduciaria

L'acquisto dei beni da parte della società fiduciaria soggiace alle stesse regole viste per gli acquisti effettuati da una qualsiasi società (par. 3.2). In particolare, per quanto riguarda l'acquisto di immobili su mandato fiduciario, sulla base dell'assunto ministeriale (criticabile) all'intestazione romanistica degli stessi, non è possibile applicare i consueti criteri di trasparenza e neutralità nel rapporto fisco-fiduciante e fiduciaria e lo stesso sarà pertanto assoggettato a imposizione in ragione della tipologia del venditore, con conseguente applicazione dell'imposta di registro o dell'IVA. Non applicando i criteri di trasparenza e neutralità, l'imponibile è sempre pari al valore venale dell'immobile e le imposte ipocatastali si applicano in misura proporzionale. Su tale azione incide sempre l'ulteriore onere impositivo in sede di reintestazione del bene al fiduciante, che ricordiamo secondo l'interpretazione dell'Agenzia è soggetto "ad autonoma imposizione ...", nonché l'accennata alea di rischio intrinseco dell'intestazione del bene (in fiducia romanistica) alla fiduciaria.

Ipotesi XXVIII: L'acquisto da parte della società fiduciaria da soggetto IVA

Valore venale	1.000.000,00
Valore catastale	200.000,00

	Imponibile	Aliquota	Imposta
IVA	1.000.000,00	Esente oppure 20% - 10%	0 100.000,00/ 200.000,00
Imposta ipotecaria		2%	20.000,00
Imposta catastale		1%	10.000,00
Totale			130.000,00/ 230.000,00

Ipotesi XXIX: L'acquisto da parte della società fiduciaria da soggetto NON IVA

Valore venale	1.000.000,00
Valore catastale	200.000,00

	Imponibile	Aliquota	Imposta
Imposta di registro	1.000.000,00	7%	70.000,00
Imposta ipotecaria		2%	20.000,00
Imposta catastale		1%	10.000,00
Totale			100.000,00

Reintestazione del bene al fiduciante

Valore venale	1.000.000,00
Valore catastale	200.000,00

	Imponibile	Aliquota	Imposta
Imposta di donazione	200.000,00	8%	16.000,00
Imposta ipotecaria		2%	4.000,00
Totale			20.000,00

Ipotesi XXX: Acquisto di partecipazioni da parte della società

	Imponibile	Aliquota	Imposta
Imposta di registro		fissa	168,00
Totale			168,00

4. CONCLUSIONI

Dalle esemplificazioni fatte, oltre ad alcune considerazioni generali che è possibile trarre in ordine alle criticità che certe soluzioni comportano, emerge che l'onere fiscale dell'imposizione indiretta, cui soggiace ciascuna azione, è in alcuni casi significativo (vedi l'ipotesi di vendita degli immobili). Pertanto, la scelta della soluzione da adottare per la tutela dei patrimoni personali non può essere astrattamente teorizzata senza tenere conto dell'incidenza del suo costo fiscale. Così come è opportuno anche valutare l'onere di gestione legato all'eventuale ricorso (e mantenimento) di strutture quali il *trust* o la società di gestione o la fiduciaria. Nello scritto inoltre non è stata evidenziata l'incidenza fiscale in termini di imposizione diretta legata ad alcune soluzioni. In particolare quando l'azione si traduce in una vendita del bene da parte della persona fisica alla "struttura di protezione" (siamo nell'ambito delle c.d. azioni *ex post*) si deve tener conto anche dell'eventuale plusvalenza (e quindi tassazione) in capo all'alienante. Se per i beni immobili, detenuti da più di cinque anni, il presupposto impositivo non c'è perché l'eventuale plusvalenza non è fiscalmente rilevante [ex art. 67, comma 1, lett. b), del TUIR], non altrettanto può dirsi per le partecipazioni. Queste ultime infatti sono tendenzialmente sempre suscettibili di determinare materia imponibile (plusvalenza) in capo al venditore. Sempre nell'ambito delle azioni realizzate *ex post* altro fattore critico che dovrebbe essere preso in considerazione è quello del flusso di denaro

correlato alle operazioni (di vendita). In alcuni casi (non pochi) non è infatti agevole avere le disponibilità liquide che garantiscono una regolare gestione dell'operazione. Ed è questo quindi un ennesimo aspetto critico di cui è opportuno tener conto.

Fatta questa doverosa premessa sulla necessità di considerare l'impatto fiscale della soluzione, nonché gli eventuali ulteriori oneri o fattori di criticità della stessa (costo della struttura e gestione dei flussi finanziari), ciò che si può trarre dall'analisi è l'opportunità di elaborare a monte una strategia di protezione patrimoniale e subordinatamente alla stessa realizzare gli investimenti. In questo modo la "protezione" è realizzata in fase *ex ante*, e ciò rende la stessa meno onerosa. Dalle esemplificazioni emerge infatti che gli interventi di protezione realizzati *ex post*, ovvero sul patrimonio di cui già si è in possesso, sono tendenzialmente più onerosi. Per quanto riguarda i beni immobili, la circostanza poi che gli acquisti effettuati *ex ante* per il tramite di strutture *ad hoc* (*trust* o società), siano però più onerosi rispetto agli acquisti realizzati direttamente dal soggetto, a causa del differente valore imponibile da prendere in considerazione ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro (venale nel primo caso e catastale nel secondo), è una situazione di fatto che può essere considerata il "prezzo" della tutela acquisita (46).

È chiaro che volendo (o dovendo) intervenire in fase *ex post* (sul patrimonio di cui si è già titolari), l'onere fiscale si contiene adottando soluzioni di segregazione quali il fondo patrimoniale o i vincoli di destinazione. Queste forme residuali di protezione del patrimonio dovrebbe risultare molto valide soprattutto se realizzate sugli immobili che costituiscono la "dimora abituale", nonché se poste in essere in un momento "tranquillo". In altri termini i vincoli dovrebbero essere apposti quando il pericolo di un'eventuale "aggressione" dei beni è solo astrattamente ipotizzabile ovvero non ci sono accadimenti tali nella vita del soggetto che possono fare supporre un'imminente azione di aggressione.

In generale, quindi, per ottimizzare anche il carico fiscale legato alle strategie di protezione patrimoniale, l'*optimum* dovrebbe essere quello di predisporre preliminarmente una pianificazione strategica delle operazioni di acquisto che tenga anche conto delle prospettive future in termini di costi-benefici. Le soluzioni da adottare dovrebbero essere calibrate in funzione della tipologia del soggetto che le realizza e all'entità del patrimonio che lo stesso prevedibilmente acquisirà nel tempo. Infatti diverso è il caso del soggetto che intende "tutelare" solo pochi beni patrimoniali (casa di dimora della famiglia, casa vacanze) da quella del soggetto che avendo a disposizione ingenti risorse, può realizzare una vera e propria strategia globale dei propri investimenti patrimoniali. Nel primo caso apprestare soluzioni fiscali poco onerose, come l'utilizzo del fondo patrimoniale o del vincolo di destinazione, potrebbe risultare già una scelta sufficientemente efficace (in termini di rapporto costi e benefici), mentre nel se-

(46) Peraltro accenniamo che un'attenuazione di siffatto impatto fiscale potrebbe essere ottenuto in circostanze e "suggeritive" ipotesi.

condo caso si attaglierebbero meglio soluzioni più strutturate quale l'utilizzo del *trust* o della società di gestione. In quest'ultimo caso forse sarebbe opportuno anche valutare gli eventuali oneri per la dismissione delle strutture, sebbene l'incidenza degli stessi dovrebbe ritenersi in ogni caso secondaria stante le finalità "protezionistiche" perseguite. Infine, quanto agli oneri (annui) di gestione delle soluzioni proposte, anche questi dovrebbero essere valutati con riferimento al caso specifico e in particolare alla tipologia del bene da tutelare (immobile o partecipazione) e alla capacità (e sensibilità) di spesa del soggetto.

In particolare queste ultime (capacità e sensibilità di spesa) influiscono anche sulla propensione o meno a sopportare il peso dell'eventuale imposizione diretta (tassazione delle plusvalenze). In linea di principio, la soluzione *trust* per la gestione di investimenti mobiliari (Partecipazioni) risulta indiscutibilmente vantaggiosa per la compressione dell'onere fiscale che garantisce

(47). Questo vantaggio deve però essere controbilanciato dal costo di gestione della struttura stessa e quindi valutato con riferimento al caso concreto. Stessa considerazione deve essere fatta quanto agli oneri legati all'impianto di una struttura societaria *ad hoc*. Oneri che non possono non tener conto anche della normativa sulle società di comodo, cui prevedibilmente, sempre che non si adotti la struttura della società semplice, la società rientrerebbe.

Dott. Alberto Righini

(47) Si veda in merito A. RIGHINI, *Partecipazioni in trust un'interessante alternativa alla holding di gestione*, in *il fisco*, 2008, 5585.