

Agevolazioni “prima casa”

nel caso di conferimento di un immobile in trust nel quinquennio dall'acquisto agevolato

COMMENTO ALLA SENTENZA DELLA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI SAVONA DEL 26 OTTOBRE 2016, N. 559.

DI NUNZIO DARIO LATROFA¹
AVVOCATO TRIBUTARISTA

Premessa

Il trust² è uno strumento giuridico che non è altro che la risposta concreta che determinati ordinamenti hanno dato alle esigenze della vita reale delle persone e, quindi, di riflesso delle società. E il tutto sulla base di esperienze stratificatesi nel corso di centinaia di anni che, con il passare del tempo, si sono trasformate in norma.

Grazie a questo complesso di regole e di precedenti oggi è possibile risolvere le problematiche più disparate. Se sapientemente progettato e utilizzato il trust può offrire soluzioni singolari dal punto di vista dell'efficienza, degli obiettivi da raggiungere, della trasparenza ovvero della flessibilità e della garanzia dei risultati da realizzare che spesso il nostro *corpus* normativo interno non consente di conseguire appieno.

Uno degli utilizzi più diffusi del trust è quello legato alla programmazione e regolamentazione dei patrimoni familiari (c.d. trust

di famiglia). In questo ambito, però, non è stato ancora definitivamente chiarito se e come è possibile applicare la disciplina agevolativa prevista per l'acquisto della prima casa in situazioni affidanti, quali quelle del conferimento di un bene immobile in trust. La sentenza in commento ci dà la possibilità di effettuare alcune riflessioni.

Le agevolazioni prima casa e l'incertezza applicativa nel caso di trasferimento a titolo gratuito

Il quadro normativo di riferimento ha presentato diversi profili di incertezza nel caso di applicazione delle agevolazioni a situazioni di trasferimenti a titolo gratuito.

A tal proposito, la Nota II-*bis* all'articolo 1, della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), in tema di agevolazione c.d. “prima casa” prevede che: «*In caso di ... trasferi-*

¹ Avv. Nunzio Dario Latrofa, Tep. Trustee e Professionista accreditato dall'Associazione “Il Trust in Italia”.

² CFR fra tutti: Lupoi M.; Istituzioni del diritto dei trust negli ordinamenti di origine e in Italia; Milano, 2016; Lupoi M.; Istituzioni del diritto dei trust e degli affidamenti fiduciari; Milano, 2008; AA.VV. a cura di Lupoi M., Le situazioni affidanti, Torino, 2006; Lupoi M., Trusts, Milano, 2001; Bartoli S., Il trust, Milano, 2001, pp. 361 e ss.; Canessa N., I trusts interni, Milano, 2001, p. 16; Piccoli P., I Trusts e le figure affini in diritto civile. Analogie e differenze; in Vita notarile, 1999; De donato V., D'Errico M., Trust convenzionale. Lineamenti di teoria e pratica, Roma, 1999; Lupoi M., Trusts, Milano, 1997; Lupoi M., Introduzione ai trusts. Diritto inglese, Convenzione dell'Aja, Diritto italiano, Milano, 1994; Gambaro A., Voce “Trusts” in Digesto – Discipline privatistiche, sez. civ., vol. XIX, Torino; Grassetti C., Trust anglosassone, proprietà fiduciaria e proprietà del mandatario, in Riv. Dir. Civ., I, 1936, pp. 97 e ss..

mento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte».

Tuttavia, la disposizione in esame prevede altresì che: «Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale».

La norma, quindi, dispone chiaramente che il trasferimento dell'immobile acquistato usufruendo dell'agevolazione c.d. "prima casa", prima del decorso di cinque anni dalla data dell'atto, comporta la decadenza dal regime di favore fruito, ma che qualora il contribuente, entro un anno dall'alienazione effettuata prima del decorso del quinquennio, proceda all'acquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale, il beneficio rimane in essere³. Sul punto, in passato, si è dibattuto molto al fine di stabilire se l'agevolazione rima-



neva in essere anche se entro l'anno il contribuente avesse acquistato l'immobile a titolo gratuito e non a titolo oneroso, come la *littera legis* lasciava intendere da una prima superficiale lettura.

Ma la giurisprudenza, in contrasto con la posizione espressa più volte dall'Agenzia delle entrate⁴, successivamente modificata⁵, è finalmente giunta a chiarire che in casi simili, ossia di vendita dell'immobile agevolato nel quinquennio, il successivo acquisto, entro l'anno, utile a mantenere in essere l'agevolazione, poteva essere fatto anche a titolo gratuito⁶.

3 L'Agenzia delle entrate con la circolare n. 13/E del 26 gennaio 2017 ha ricordato che se il contribuente, entro un anno dall'alienazione, proceda all'acquisto di un altro immobile ad uso abitativo classificabile in una categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, da adibire a propria abitazione principale, l'agevolazione permane. Inoltre ha chiarito che la decadenza dal beneficio è impedita anche se il contribuente provvede all'acquisto di un terreno sul quale venga realizzato, entro un anno dalla vendita, un immobile destinato ad abitazione principale.

4 Con la circolare n. 6 del 26 gennaio 2001, la risoluzione n.125/E del 3 aprile 2008 e la circolare n. 18 del 29 maggio 2013, l'Agenzia, con un'interpretazione restrittiva della normativa in questione, ha precisato che la decadenza dal beneficio prima casa è impedita dal solo acquisto "a titolo oneroso" di altra casa di abitazione entro un anno dalla cessione dell'immobile acquistato con le agevolazioni.

5 Con la risoluzione n. 49/E del 11 maggio 2015, finalmente anche l'Agenzia delle entrate ha cambiato posizione e si è conformata a quanto chiarito dalla Corte di cassazione.

6 Cfr. Corte di Cassazione con sentenza 29 novembre 2013, n. 26766, laddove afferma che: «Ciò che rileva, ai fini del mantenimento dell'agevolazione, e, dunque, che il contribuente ponga in essere tempestivamente un atto, sia a titolo oneroso o gratuito cui consegua un nuovo 'acquisto' di altra abitazione» (in senso conforme anche Cass. sent. 12 marzo 2014, n. 5689, Cass. sent. 6 giugno 2013, n.16077).

Questa interpretazione, però, va letta in combinato disposto con i commi 3⁷ e 4, dell'art. 69, della legge 21 novembre 2000, n. 342, che hanno previsto la possibilità di fruire anche per i trasferimenti derivanti da donazione⁸ o successioni⁹ di case d'abitazione non di lusso e la costituzione o il trasferimento di diritti reali immobiliari, delle agevolazioni per l'acquisto di prima casa. Dette agevolazioni sono applicabili quan-

do, in capo al beneficiario¹⁰ ovvero, in caso di pluralità di beneficiari, in capo ad almeno uno di essi¹¹, sussistano i requisiti¹² e le condizioni previste in materia di acquisto della prima abitazione, dall'art. 1, comma 1^o, quinto periodo, della Tariffa, parte I, allegata al T. U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (D.P.R. 131/1986)¹³. In merito ai vincoli di destinazione e alla possibilità di invocare l'agevolazione prima

7 L'art. 69, comma 3, della legge 21 novembre 2000, n. 342, dispone che «Le imposte ipotecaria e catastale sono applicate nella misura fissa per i trasferimenti della proprietà di case di abitazione non di lusso e per la costituzione o il trasferimento di diritti immobiliari relativi alle stesse, derivanti da successioni o donazioni, quando, in capo al beneficiario ovvero, in caso di pluralità di beneficiari, in capo ad almeno uno di essi, sussistano i requisiti e le condizioni previste in materia di acquisto della prima abitazione dall'articolo 1, comma 1, quinto periodo, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131».

8 L'agevolazione "prima casa" fruita per l'acquisto di immobili non preclude la possibilità di chiedere nuovamente il regime di esenzione in caso di successivo eventuale acquisto a titolo oneroso di altro immobile, stante la diversità dei presupposti che legittimano l'acquisto del bene agevolato. Diversamente l'agevolazione "prima casa" fruita per l'acquisto di immobili per donazione, preclude ulteriori acquisti agevolati a titolo gratuito, salvo che detti acquisti abbiano per oggetto quote dello stesso immobile (così Circ. Agenzia entrate 18/E del 2013, pag. 181 cit.).

9 Nei casi di successione "mortis causa" l'agevolazione spetta non solo per l'acquisto della proprietà, ma più in generale con riferimento a tutti gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione. In tal caso, è necessario attestare nella dichiarazione di successione l'esistenza delle condizioni che la legge richiede.

10 L'interessato ai sensi del su citato comma 4 dell'art. 69, deve dichiarare il possesso dei requisiti nell'apposita dichiarazione di successione, pena la decadenza dal beneficio. Decadenza che si verifica anche nel caso in cui non vi sia entro 18 mesi il trasferimento della residenza nel comune in cui è sito l'immobile.

11 La risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 33/E del 15 marzo 2011 ha precisato che «Il legislatore, invero, in relazione alle successioni e donazioni, ha inteso estendere il beneficio anche ai coeredi/donatori non in possesso dei requisiti, dando rilievo, come sopra accennato, alla circostanza del possesso degli stessi in capo al solo erede/donataro dichiarante...».

12 Tra i requisiti ricordiamo: (a) l'abitazione non deve avere le caratteristiche di lusso indicate dal decreto ministeriale 2 agosto 1969, in "Gazzetta Ufficiale" 218 del 27/08/1969, mentre non è rilevante la categoria catastale; (b) l'abitazione deve essere ubicata nel Comune dove l'acquirente ha la propria residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dall'acquisto, oppure nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività; (c) se l'acquirente si è trasferito all'estero per lavoro, l'immobile deve essere situato nel Comune ove ha sede o esercita l'attività l'azienda da cui dipende; (d) l'immobile può essere ubicato in qualsiasi Comune del territorio italiano se l'acquirente è cittadino italiano residente all'estero (iscritto all'AIRE, anagrafe degli italiani residenti all'estero); (e) per fruire delle agevolazioni prima casa non è necessario che l'immobile acquistato sia destinato ad abitazione propria e/o dei familiari, tant'è che può essere acquistata con le agevolazioni "prima casa" anche un'abitazione affittata o da affittare dopo l'acquisto (circolari Agenzia delle entrate n. 38 del 12 agosto 2005, n. 19/E del 1 marzo 2001 e n. 1/E del 2 marzo 1994).

13 L'acquirente, o gli acquirenti, devono dichiarare nell'atto di compravendita: (a) di non essere titolare esclusivo (proprietario al 100%) o in comunione con il coniuge (la comproprietà con un soggetto diverso dal coniuge non è ostativa) di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di un'altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove sorge l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato; (b) di non essere titolare, neppure per quote o in comunione legale con il coniuge, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà o nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni fiscali prima casa; (c) di impegnarsi a stabilire la residenza, entro 18 mesi dall'acquisto, nel territorio del Comune dove è situato l'immobile da acquistare, qualora già non vi risieda. Se il Comune ritarda il trasferimento della residenza, i termini di decorrenza per fruire dei benefici fiscali possono prorogarsi oltre i 18 mesi. Per la Cassazione, infatti, il termine di 18 mesi è considerato "meramente sollecitatorio" e non perentorio (ordinanza n. 3507 dell' 11 febbraio 2011). Queste tre condizioni devono essere attestate con apposita dichiarazione da inserire nell'atto di compravendita. Se per errore sono state omesse, si può rimediare mediante atto integrativo in cui viene esplicitamente dichiarata la sussistenza dei presupposti soggettivi ed oggettivi per fruire delle agevolazioni fiscali. Per il personale delle Forze armate e delle Forze di polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune dove si trova l'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.

casa, l'Agenzia delle entrate si è espressa con la circolare dell'Agenzia delle entrate, del 22 gennaio 2008 n. 3, avente ad oggetto "Successioni, donazioni, atti a titolo gratuito e costituzione di vincoli di destinazione", dove al punto 8.2. ha sostenuto che «l'articolo 69, commi 3 e 4¹⁴, reca una norma speciale agevolativa non suscettibile di interpretazione estensiva, che, quindi, non è applicabile agli atti a titolo gratuito e alla costituzione di vincoli di destinazione non espressamente contemplati dalla norma stessa.» e, quindi, al trust.

Questa interpretazione restrittiva, però, non sembra coerente e corretta. In primo luogo, perché il divieto di interpretazione estensiva non vige nel caso di norme agevolative, ma nel caso di norme eccezionali e tale non è quella in oggetto. Poi il sistema così interpretato sarebbe del tutto incoerente rispetto a quanto stabilito dal D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 (T.U. in materia di successioni e donazioni) che sostanzialmente equipara la donazione agli atti a titolo gratuito. Equiparazione che la Corte di Cassazione a Sezioni Unite, con la sentenza n. 6538 del 18 marzo 2010 aveva già riconosciuto sulla base della tesi secondo cui la nozione di causa "astratta", intesa come funzione eco-

nomico - individuale perseguita dalle parti, va sostituita con quella di causa "concreta", intesa come il risultato concretamente perseguito dalle parti¹⁵.

La stessa Amministrazione finanziaria, inoltre, con la risoluzione n. 110 del 23 aprile 2009, ha ammesso l'applicabilità della disposizione di cui all'articolo 3, comma 4-ter, D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 (in tema di esenzione dall'imposta di successione di determinati trasferimenti di partecipazioni societarie tra stretti congiunti) al caso dell'atto di dotazione di trust recante trasferimento di partecipazioni dal disponente al trustee quando i beneficiari siano il coniuge o i discendenti del disponente. In questo caso, quindi, l'Amministrazione, enfatizzando il principio della causa concreta ossia della prevalenza della sostanza sulla forma, ha considerato il trustee come soggetto trasparente rispetto al rapporto tra disponente e beneficiari.

Nella stessa direzione si è espressa la Direzione regionale delle Entrate della Liguria, nella risposta all'interpello 903-124/2014, avente ad oggetto un contratto di affidamento fiduciario¹⁶ con il quale, dando atto che la figura dell'affidatario fiduciario nella sostanza è simile se non identica al trustee¹⁷, ha chiarito che può domandare l'age-

La giurisprudenza, sul tema del trust e delle agevolazioni prima casa si è pronunciata solo in due occasioni relative a situazioni del tutto differenti

¹⁴ Trattasi del citato art. 69 della L. 21 novembre 2000, n. 342, che ha modificato il D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 (cosiddetto T.U. in materia di successioni e donazioni) e che ha anche introdotto e disciplinato, nei commi 3 e 4, le agevolazioni "prima casa" in materia successoria e donativa.

¹⁵ Per la citata sentenza di cassazione a SS.UU. in questo modo l'atto va qualificato "a titolo oneroso" ogni qual volta chi lo pone in essere riceve, in via diretta o indiretta, un vantaggio patrimoniale concreto, che elide il pregiudizio economico dipendente dall'esecuzione della sua prestazione.

¹⁶ Per approfondimenti sul contratto di affidamento fiduciario vedasi: Lupoi M., "Il contratto di affidamento fiduciario", Milano, 2014; Lupoi M., "Istituzioni del diritto dei trust e degli affidamenti fiduciari", 2. ed., Milano, 2011; Lupoi M., "Atti istitutivi di trust e contratti di affidamento fiduciario", Milano, 2010.

¹⁷ La stessa Direzione regionale delle Entrate della Liguria aveva già stabilito che sia sotto il profilo delle imposte indirette (interpello protocollo n. 903/11136 del 23 maggio 2012) che sotto il profilo delle imposte dirette (interpello protocollo n. 14896/2012 del 3 luglio 2012) il contratto di affidamento fiduciario era da trattare sostanzialmente come se fosse un trust.

volazione “prima casa” la persona fisica che sia già intestataria di una abitazione quale “affidatario fiduciario”.

Successivamente, la stessa Agenzia delle entrate con la risoluzione 49/E del 2015¹⁸ ha equiparato gli atti a titolo gratuito a quelli a titolo oneroso ed ha espressamente chiarito che «*si deve ritenere che in caso di rivendita dell'immobile acquistato con i benefici prima casa, il riacquisto a titolo gratuito di altro immobile – entro un anno dall'alienazione – è idoneo ad evitare la decadenza dal beneficio*».

La posizione interpretativa assunta della Circolare 3/E del 2008, quindi, è da ritenersi superata. Ed è alla causa concreta, ossia al risultato realmente perseguito dalle parti che, di volta in volta, occorre fare riferimento per comprendere se le agevolazioni prima casa sono applicabili o meno a una fattispecie, anche se include un trust. La giurisprudenza, dal canto suo, per il momento, sul tema del trust e delle agevolazioni prima casa si è pronunciata solo in due occasioni relative a situazioni del tutto differenti.

La sentenza della Commissione Tributaria Regionale, Lazio del 06 giugno 2014, n. 3747

In questo caso la ricorrente, nell'ottobre 2001, ha acquistato il diritto di nuda proprietà di un immobile sito in Roma, usufruendo delle agevolazioni tributarie per la prima casa. Dopo circa quattro anni, il 4 luglio 2005, la stessa ricorrente ha conferito detta nuda proprietà in un trust costituito a favore dei propri figli, portatori di disabilità e ha contestualmente assunto l'ufficio di trustee. Il giorno seguente, 5 luglio 2005, la disponente ha acquistato un appartamento, sempre sito in Roma, per il quale ha invocato nuovamente i benefici fiscali per la prima casa.

L'Agenzia delle entrate di Roma ha rettificato

l'imposta autoliquidata dalla contribuente revocando le agevolazioni prima casa e recuperando il credito d'imposta, in quanto i benefici fiscali “prima casa”, a dire dell'Agenzia, potevano essere richiesti solo qualora la contribuente avesse alienato l'immobile acquistato con detti benefici e avesse riacquisito, entro un anno da tale alienazione, un altro immobile da adibire a propria abitazione principale. Per l'Agenzia delle entrate, quindi, l'atto intermedio stipulato tra il primo acquisto, avvenuto nel 2001, e il secondo acquisto, avvenuto con atto del luglio 2005, non aveva la natura di atto traslativo di proprietà, trattandosi di atto di conferimento in trust.

A seguito dell'atto di trust, a dire dell'A.d.E., i “*beni in trust sono in piena proprietà del trustee ...; nell'esercizio di qualunque sua funzione il trustee gode di tutti i poteri e di tutte le facoltà del pieno proprietario ...*”. Il trustee, quindi, era da intendersi inevitabilmente proprietario di entrambe le abitazioni acquistate come “prima casa” e, quindi, il secondo acquisto non sarebbe stato agevolabile.

La vicenda processuale in questo caso è stata particolarmente complicata tanto che è finita innanzi la Corte di cassazione, al fine di veder riformata la precedente sentenza emessa dalla C.T.R. Lazio n. 588 del 26 ottobre 2010. Detta sentenza aveva confermato che l'operazione immobiliare posta in essere con la costituzione del trust in questione ed il successivo acquisto da parte della disponente di un immobile ad uso prima abitazione, costituiva un abuso di diritto volto solo ad ottenere un vantaggio fiscale.

La Corte di cassazione, con l'ordinanza del 19 novembre 2012, n. 20254, ha cassato la sentenza della C.T.R. di Roma n. 588/2010, rinviando la causa avanti ad altra sezione della medesima C.T.R., al fine di far accertare se la costituzione del Trust rispondesse

¹⁸ Avente ad oggetto: «Permanenza dell'agevolazione “prima casa” in caso di vendita infraquinquennale e riacquisto nell'anno anche a titolo gratuito (Articolo 1 della Tariffa, parte I, nota II-bis, DPR n. 131 del 1986)».



se (anche) a ragioni economico sociali, o se invece non avesse l'esclusiva funzione di consentire un risparmio fiscale.

I giudici del rinvio, verificando l'atto di trust, hanno appurato che la finalità del trust era degna di tutela in quanto era quella di curarsi dell'assistenza sanitaria e riabilitativa di due minori inabili.

Ciò posto, la Commissione regionale ha stabilito che «... *il conferimento in un trust con finalità sociali di un bene immobile ad uso abitativo, in ordine al quale il proprietario diventi titolare di sole potestà, pone il proprietario nella condizione di impos-*

sidenza del bene e non gli preclude il diritto a beneficiare dell'agevolazione dell'imposta di registro sull'acquisto di un altro bene immobile da destinare ad uso abitativo come prima casa ...».

Secondo la sentenza in analisi, il conferimento in trust di un bene immobile, alla luce della verifica della causa concreta del trust in oggetto, costituisce uno spossamento reale che anche in caso di acquisto di un altro immobile, consente di richiedere l'applicazione delle agevolazioni fiscali sulla prima casa, anche se il disponente è trustee dello stesso trust.

La sentenza della Commissione Tributaria Provinciale di Savona del 26 ottobre 2016, n. 559

La Commissione Tributaria Provinciale di Savona ha recentemente affrontato il seguente caso. A seguito dell'acquisto di un immobile per il quale sono state richieste

prende se si tratta di un trust autodichiarato o meno, ma fornisce comunque alcuni spunti di riflessione.

L'avviso di liquidazione d'imposta e d'irrogazione sanzioni emesso dall'Agenzia delle entrate, sembra fondarsi sul presupposto di fatto che l'atto di conferimento dell'immobile in trust rappre-

sentanti un "trasferimento di proprietà a titolo gratuito", effettuato nel quinquennio e rilevante ai sensi di quanto stabilito dalla su riportata Nota II-bis all'articolo 1, della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131. Quindi, secondo l'Agenzia, non avendo acquistato un nuovo immobile da destinare ad abitazione principale nell'anno

dalla cessione, il venditore avrebbe perso le agevolazioni richieste a suo tempo, e a suo carico devono essere irrogate le sanzioni e calcolati i relativi interessi.

Il ricorrente, da quanto emerge dalla breve sentenza, si è difeso sostenendo che la costituzione del trust e il successivo conferimento dell'immobile, effettuato nel quinquennio dal suo acquisto, essendo fatto a favore dei propri figli (i quali si presume siano in possesso dei requisiti soggettivi richiesti dalla norma agevolativa), non può avere come effetto la revoca dell'agevolazione prima casa, in quanto si deve considerare «... rilevante il rapporto tra disponente e beneficiari e non quello tra disponente e il c.d. Trustee».

Secondo la C.T.P. di Savona, che ha accolto il ricorso del contribuente, ritenendo che non debba addivenirsi alla revoca delle agevolazioni c.d. "prima casa": «... 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



le agevolazioni fiscali per la prima casa, avvenuto a fine dicembre 2011, pochi mesi dopo, a febbraio 2012 l'acquirente ha conferito detto immobile in un trust, senza però procedere all'acquisto di un altro immobile da adibire ad abitazione principale.

L'Agenzia delle Entrate, quindi, ha notificato all'acquirente in parola, un avviso di liquidazione con il quale ha revocato l'agevolazione in questione ed ha irrogato le dovute sanzioni comprensive di interessi.

Dalla sentenza si evince che il trust in analisi è un c.d. trust di famiglia, dove i beneficiari sono i figli del ricorrente, a sua volta disponente del trust. Inoltre, emerge che il ricorrente ha mantenuto nell'immobile la propria residenza.

Di certo la sentenza non si distingue per chiarezza e completezza della illustrazione del fatto, tanto che ad esempio non si com-

beneficiari finali». In altre parole, secondo la Commissione, in questo caso: «... il trust debba considerarsi un atto neutro mancando qualsiasi genere di corrispettivo ...».

Da questa breve disamina, sembra potersi intuire che nel caso di specie il giudice di Savona abbia inteso utilizzare un criterio di interpretazione della normativa di tipo sostanziale¹⁹ e non formale.

In conclusione, sembrerebbe (nel caso in analisi stante le poche informazioni che è possibile ricavare dal testo della sentenza il condizionale è d'obbligo), che la Commissione tributaria Savonese ha ritenuto non applicabili le sanzioni e la revoca dell'agevolazione, enfatizzando la causa concreta del trust in questione, ossia che:

- la proprietà del trustee va intesa come "proprietà viziata" detenuta nell'interesse dei beneficiari;
- il trust deve considerarsi un atto neutro;
- il passaggio del bene immobile ai beneficiari finali²⁰ si verificherà solo alla fine del trust²¹;
- medio tempore, il disponente abita ancora nell'immobile nel quale ha la residenza;

- questa situazione non è un «... trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati ...» previsto dalla citata Nota II-bis all'articolo 1, della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986.

Conclusioni

Dall'analisi condotta emerge che occorre fare ancora maggior chiarezza sull'applicabilità delle agevolazioni prima casa, nel caso di conferimento di immobili in trust.

Ma di certo la posizione di chiusura espressa dall'Amministrazione finanziaria nella circolare 3/2008, non può trovare ingresso in un procedimento di corretta analisi di una fattispecie di questo genere. Il giusto procedimento interpretativo indicato dalla Corte di cassazione e dalla giurisprudenza di merito, a cui anche l'Agenzia delle entrate ha dimostrato di avere particolare sensibilità, passa inevitabilmente dal-

l'analisi della causa concreta dell'atto posto in essere. Analisi che, di caso in caso, potrebbe portare a differenti soluzioni che, però, risponderanno in modo adeguato alla reale e concreta volontà della parte che avrà posto in essere gli atti da analizzare.

Dall'analisi condotta emerge che occorre fare ancora maggior chiarezza sull'applicabilità delle agevolazioni prima casa, nel caso di conferimento di immobili in trust

¹⁹ La giurisprudenza di legittimità, ad esempio, è consolidata nell'applicare il criterio sostanziale dell'impossidenza come prevalente sul criterio formale della mera proprietà di un bene immobile al fine di riconoscere al cittadino il diritto di godere dell'agevolazione tributaria dell'imposta di registro prevista dall'art. 1, Nota II bis, Tariffa Parte I, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986. Si vedano, in proposito: Corte di cassazione 12 marzo 1996, n. 2027; 18 luglio 1996, n. 6476 (carenza di alloggio concretamente idoneo ad abitazione); 10 settembre 1999, n. 9647 (mera proprietà di una quota di appartamento); 25 maggio 2002, n. 7686 (proprietà di un immobile inidoneo, per caratteristiche e dimensioni, ad offrire effettiva abitazione al compratore e alla sua famiglia); 11 luglio 2003, n. 10925 (proprietà di un immobile inidoneo soggettivamente a soddisfare, anche sotto il profilo dell'ubicazione, le concrete esigenze personali, familiari e lavorative dell'acquirente); 23 dicembre 2003, n. 19738 (proprietà di una quota di un immobile locato a terzi e di dimensioni tanto ridotte da essere inidoneo ad essere destinato ad abitazione di una famiglia di cinque persone); 14 maggio 2007, n. 10984 (inidoneità abitativa del bene immobile di cui si abbia la proprietà solo di una quota); 7 agosto 2009, n. 18128 (inidoneità abitativa di un immobile per dimensioni e caratteristiche complessive).

²⁰ Purtroppo non emerge nemmeno se i beneficiari o uno di essi ha i requisiti per la prima casa.

²¹ Che presumiamo sia successiva al termine dei cinque anni previsto dalla citata normativa agevolativa.