

BANDI, AGEVOLAZIONI, BONUS, CONTRIBUTI A FONDO PERDUTO

di MARCO NESSI

Bonus prima casa: gli effetti in caso di conferimento in trust

Il conferimento in trust dell'abitazione precedentemente acquistata col beneficio "prima casa" non consente di fruire dell'agevolazione su un nuovo acquisto.

Poiché l'atto di dotazione del trust non comporta un'attribuzione definitiva dei beni a vantaggio del trustee, e quindi non mette il disponente nella condizione di *"impossidenza"* richiesta dalla lett. c) della Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I allegata al D.P.R. 131/1986, **il conferimento in trust dell'abitazione precedentemente acquistata col beneficio "prima casa" non consente di poter usufruire dell'agevolazione su un nuovo acquisto. Lo ha precisato la Corte di Cassazione nella sentenza 11.09.2024, n. 23387.**

Nel caso in esame, un contribuente chiedeva l'applicazione dell'agevolazione *"prima casa"* sull'acquisto di un immobile, dichiarando il soddisfacimento di tutte le condizioni agevolative richieste dalla norma, tra cui anche il fatto di non essere titolare di un'altra abitazione nel medesimo Comune.

L'Agenzia delle Entrate disconosceva il beneficio, rilevando che nel caso di specie questa condizione (impropriamente detta della *"novità"* nel godimento del beneficio) non era soddisfatta, perché l'acquirente aveva soltanto conferito in trust la sua *"vecchia"* prima casa, restandone *"sostanzialmente"* titolare.

La Suprema Corte ha condiviso la tesi del Fisco. In particolare, è stato osservato che se (come più volte affermato in giurisprudenza) il trasferimento immobiliare dal disponente al trustee comporta una forma di segregazione patrimoniale in vista del suo futuro trasferimento ai beneficiari (tale per cui la titolarità del trustee risulta solo formale, strumentale e temporanea), allora di conseguenza:

- **il trasferimento al trustee non realizza in capo al disponente quella situazione di *"impossidenza"* che, viceversa, è richiesta per l'accesso al beneficio *"prima casa"*;**

- (nel caso specifico) il trasferimento della prima casa in trust (con intestazione al trustee) configura un trasferimento non definitivo, non stabile e con limitazioni d'esercizio e di godimento (come tale questo trasferimento non dà luogo ad un passaggio effettivo e stabile di ricchezza e non consente al disponente di acquistare un altro immobile conservando il beneficio *"prima casa"*).

La tesi sostenuta dalla Suprema Corte non convince. Infatti, la neutralità fiscale della dotazione del trust, ai fini dell'imposta di donazione e delle imposte ipotecaria e catastale, non può modificare la natura dell'operazione dal punto di vista civilistico. In questa sede, infatti, il trasferimento al trustee ha certamente un effetto traslativo, implicando il distacco dei beni affidati al trustee rispetto alla sfera giuridica del disponente (in tal senso lo Studio Notariato n. 47-2023/T).

A ulteriore conferma, nella circolare n. 34/E/2022 (par. 4.4.2) **la stessa Agenzia delle Entrate ha riconosciuto che il conferimento della *"prima casa"* in trust comporta la decadenza dai benefici fruiti al momento dell'acquisto, se effettuato entro 5 anni.** Ma se il trasferimento della prima casa al trustee può far decadere dal beneficio già applicato, allora l'operazione dovrebbe anche consentire al disponente di applicare il beneficio su un nuovo acquisto.