Acquisto immobile da parte del trustee non si applica il “prezzo valore”

31 Marzo 2021

Il sistema di tassazione utilizzabile va ricondotto alle norme applicabili alle tradizionali compravendite immobiliari e non alla disciplina riconducibile ai trasferimenti a favore di un *trust*; questa circostanza determina un diritto di proprietà solo formale e condizionato da uno scopo preordinato e prefissato da un programma di gestione e di assegnazione finale dei beni interessati. Questo il principio enunciato dalla Corte di cassazione nella sentenza n. 3073 del 9 febbraio 2021

La controversia in esame, portata all’attenzione dei supremi giudici, trae origine dal ricorso per Cassazione presentato da un soggetto persona fisica – nella sua qualità di *trustee* di un *trust* auto denominato “Famiglia V.” – avverso una pronuncia della Ctr Toscana la quale, a sua volta, aveva confermato la sentenza di rigetto di primo grado con la quale era stato ritenuto infondato il ricorso proposto e, al contempo, valutato come legittimo l’impugnato avviso di accertamento.
Con detto avviso, l’ufficio aveva recuperato le maggiori imposte di registro e ipocatastali su un atto con il quale il *trustee* aveva proceduto all’acquisto di un cespite immobiliare – con natura abitativa suscettibile di utilizzo a fini commerciali e/o imprenditoriali – da destinare al predetto *trust*; la rettifica avveniva sulla base imponibile in base al prezzo dichiarato in atto (2.080.000 euro) a fronte di un valore di autoliquidazione notarile dell’imposta relativa (442.400 euro) pari quello catastale *ex* articolo 52, commi 4 e 5, Dpr n. 131/1986 (cosiddetto criterio del “prezzo-valore”).
La Ctr ha statuito, tra l’altro, che:

- con il citato atto di acquisto, il contribuente non agiva come persona fisica ma nella sua qualità di *trustee* come si evince dalle premesse del contratto istitutivo del *trust*
- i beni acquisiti rientravano sì nella disponibilità del *trustee* ma la loro gestione era limitata al soddisfacimento degli scopi del *trust* e i medesimi compendi immobiliari sarebbero stati, poi, trasferiti ai soggetti beneficiari finali (nel caso di specie, figli minori dell’ordinante)
- il trasferimento in questione non era avvenuto tra “persone fisiche” con correlata impossibilità di applicazione del valore catastale e legittimità della rettifica operata dall’Amministrazione sulla base del prezzo dichiarato e non di quello, per l’appunto, catastale
- in conclusione, il criterio del cosiddetto “prezzo-valore” non era applicabile al caso in questione anche da un punto di vista oggettivo stante la natura già evidenziata del cespite compravenduto.

Il ricorso per Cassazione veniva impostato su tre eccezioni:

- omesso esame di un fatto decisivo per la controversia – *ex* articolo 360, comma primo, n. 5) cpc – rappresentato dalla natura giuridica e dalla qualifica del *trust* “Famiglia V.”
- insufficiente esame di un fatto decisivo per la controversia – sempre *ex* articolo 360, comma primo, n. 5) cpc – in relazione al presunto difetto di notifica dell’atto impositivo avvenuta nelle mani del *trustee* persona fisica e non già nei confronti del *trust*
- infine, violazione e falsa applicazione dell’articolo 1, comma 497, della legge n. 266/2005 in relazione all’articolo 20 Dpr n. 131/1986 per avere erroneamente disapplicato i requisiti di legge per il calcolo della base imponibile catastale trattandosi, a detta del ricorrente, di compravendita intervenuta tra soggetti persone fisiche.

La Cassazione, con la sentenza in commento, ha ritenuto congiuntamente infondati i primi due motivi

di ricorso.
In particolare, questione dirimente risultava essere, nel caso di specie, la valutazione circa la fondatezza o meno dei requisiti, oggettivo e soggettivo, per l'applicabilità del criterio del "prezzo-valore".
In base all'impostazione interpretativa adottata dagli Ermellini, appare corretta la rettifica operata dall'ufficio e posta in relazione all'atto di compravendita originario (e non alla successiva assegnazione al patrimonio del *trust*) intervenuto tra soggetti del tutto estranei al vincolo di destinazione del *trust*.
Pertanto, il sistema di tassazione applicabile al caso in esame va ricondotto alle norme applicabili alle tradizionali compravendite immobiliari e non già alla disciplina riconducibile ai trasferimenti a favore di un *trust*; circostanza, quest'ultima, che determina un diritto di proprietà solo formale e condizionato da uno scopo preordinato e prefissato in ragione di un programma di gestione e di assegnazione finale dei beni interessati.
In definitiva, la Cassazione giunge alle seguenti conclusioni:

- nel caso di specie, risulta pienamente sussistente il requisito soggettivo del trasferimento immobiliare intervenuto tra soggetti persone fisiche (ancorché il *trustee* abbia poi inteso voler destinare il compendio compravenduto al costituito *trust* familiare);
- rigettando il terzo motivo di ricorso, conferma l'impostazione adottata dalla Ctr e tendente a disconoscere il requisito oggettivo, nel caso in esame, del mancato esercizio (da parte del terzo cessionario) di un'attività imprenditoriale o commerciale; circostanza che, in caso di vaglio positivo, avrebbe permesso di godere del trattamento tributario di favore invocato dal ricorrente.

Fonte: Fisco Oggi