



LCA

LE DIMORE STORICHE:
ORGANIZZARE L'OGGI,
PIANIFICARE IL DOMANI

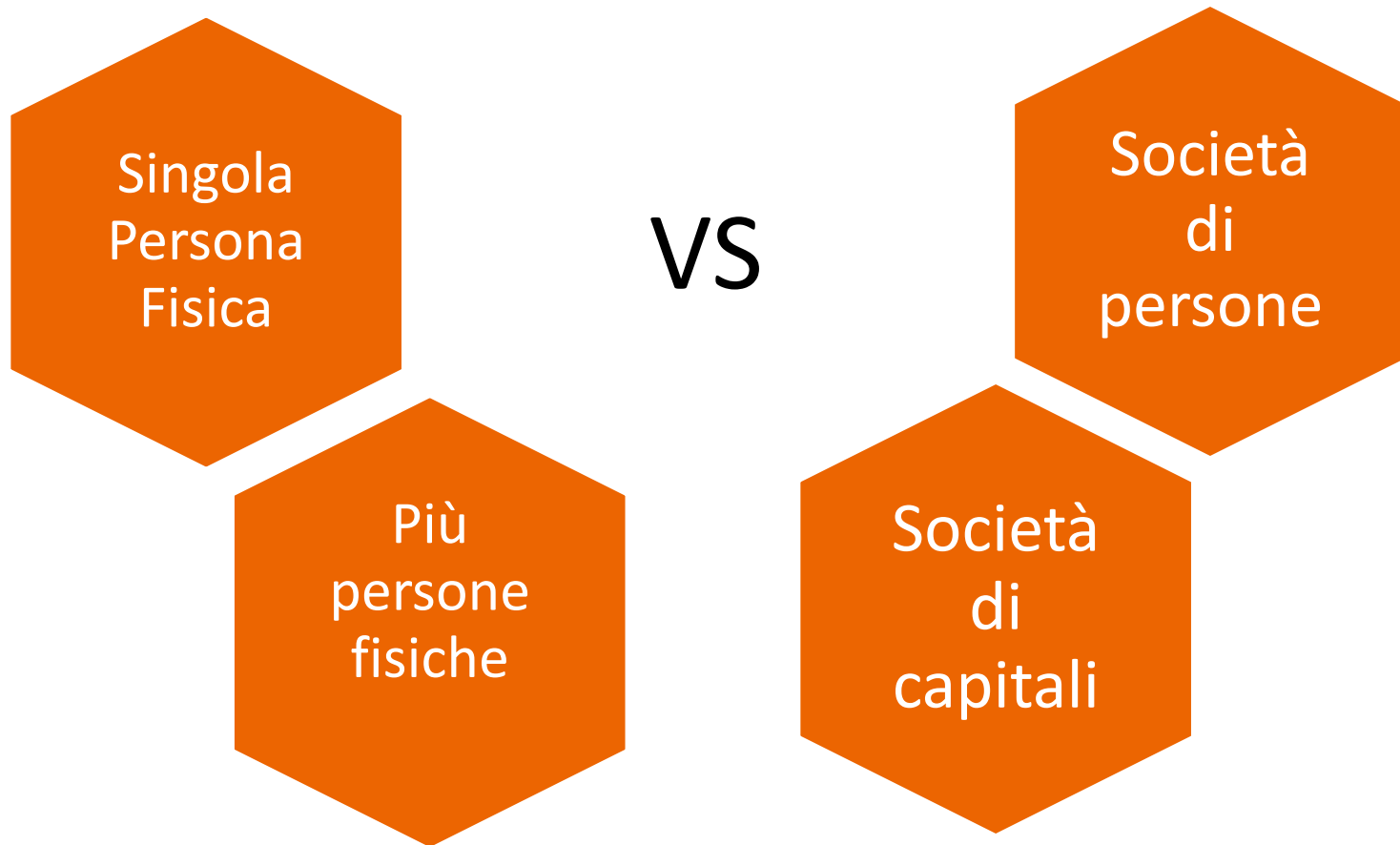
ASSETTI PROPRIETARI E DI GESTIONE: QUALI I MODELLI PIÙ EFFICIENTI?

UN CIVILISTA E UN FISCALISTA A CONFRONTO

AVV. CLAUDIA BARONE

AVV. ANTONIO FIORENTINO MARTINO

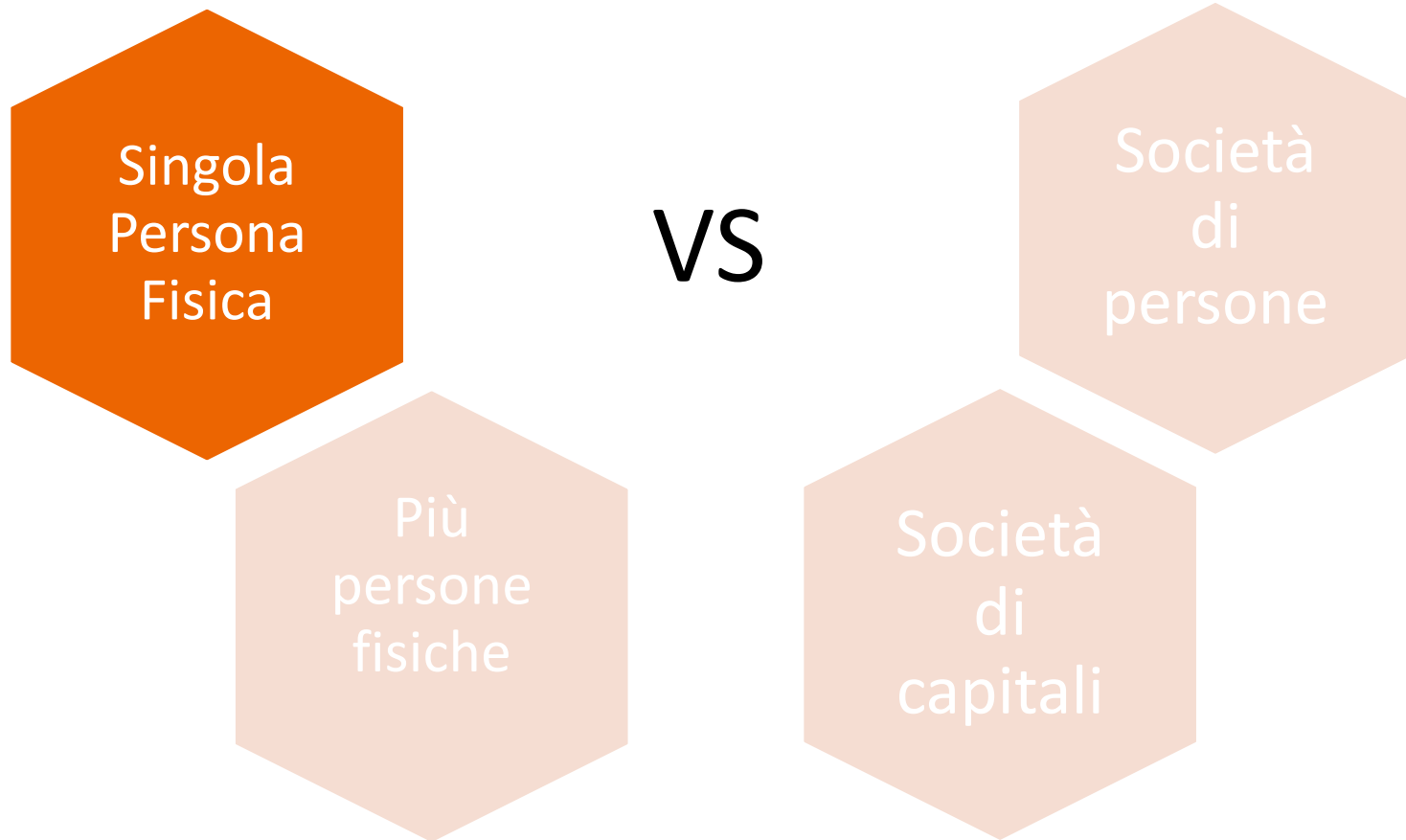
ASSETTI PROPRIETARI E DI GESTIONE: QUALI I MODELLI PIÙ EFFICIENTI?



The background is a blurred image of a house with a red roof on the left and a person standing on the right. The text is centered over the image.

**PROPRIETÀ
DELL'IMMOBILE IN CAPO
A PERSONA FISICA**

ASSETTI PROPRIETARI E DI GESTIONE: QUALI I MODELLI PIÙ EFFICIENTI?



UNICA PERSONA FISICA PROPRIETARIA DELL'IMMOBILE

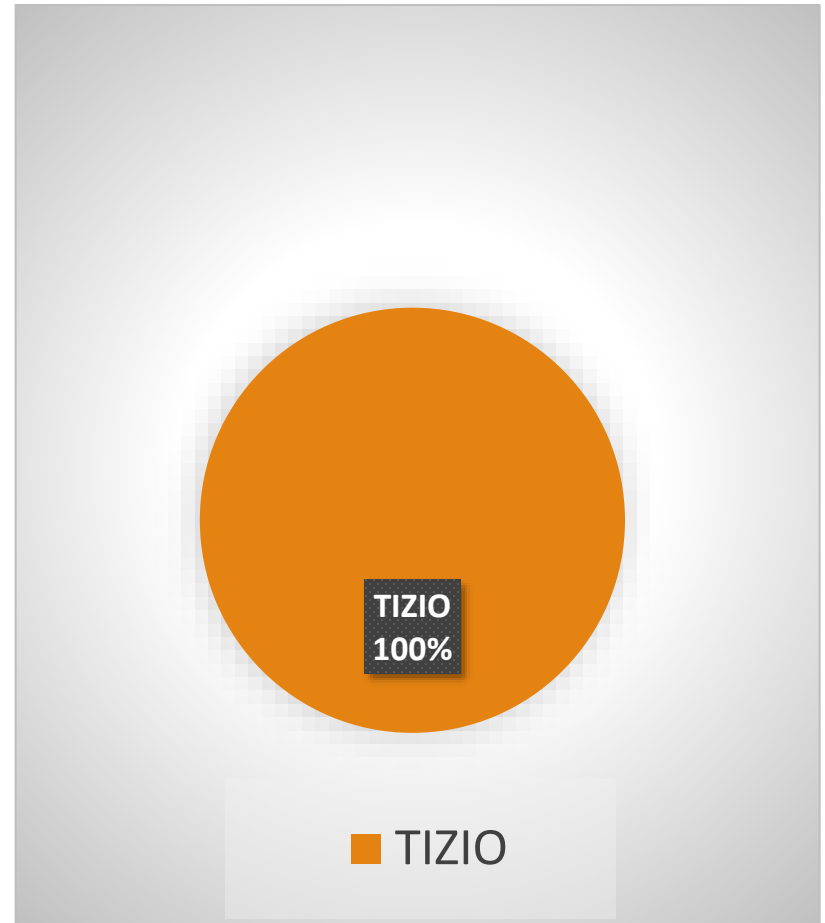
GESTIONE E DISPOSIZIONE

Tizio in quanto unico proprietario dell'immobile è anche l'unico centro di imputazione di:

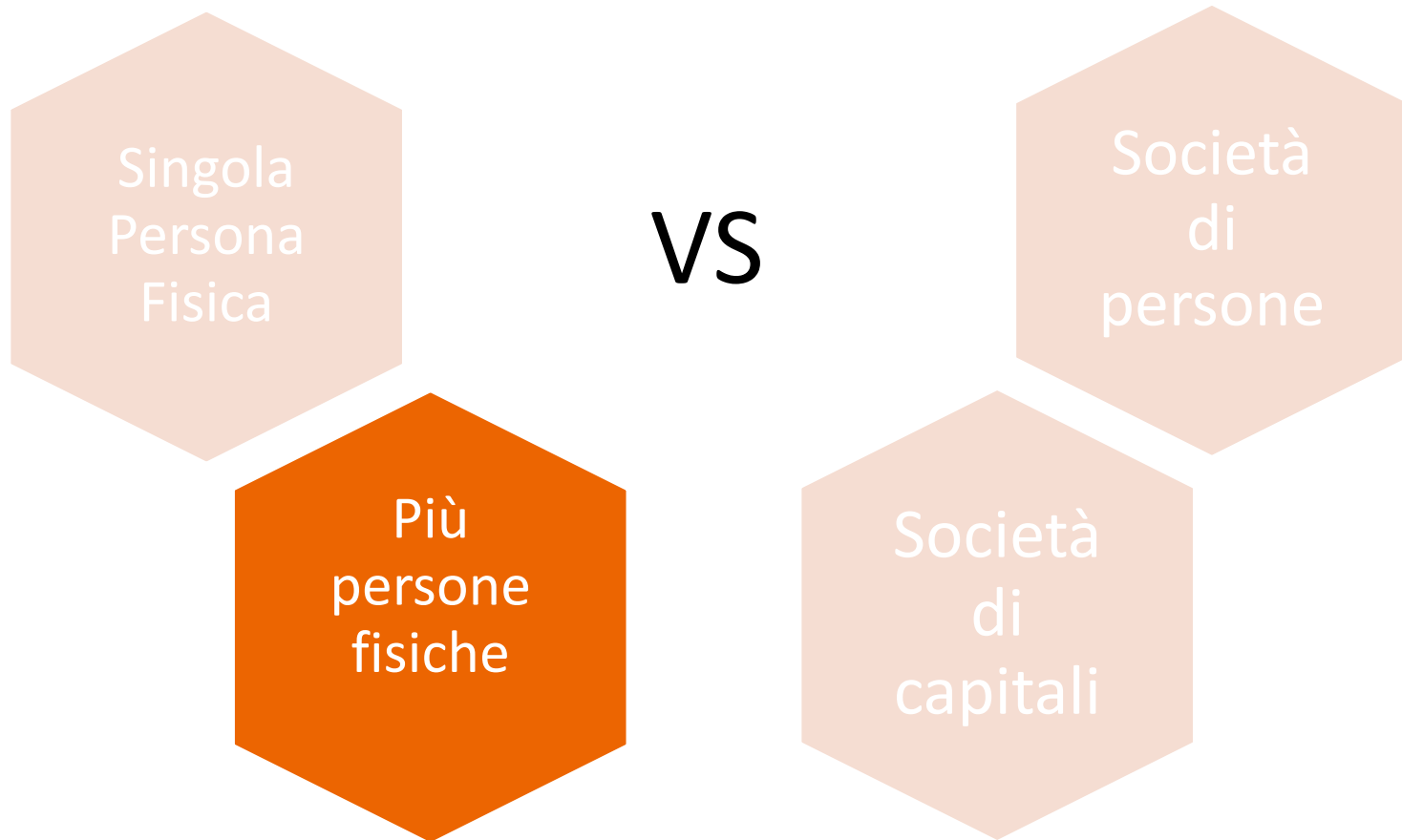
- ✓ Responsabilità
- ✓ Amministrazione
- ✓ Scelte di disposizione / godimento

SUCCESSIONE

Alla morte di Tizio l'immobile verrà trasferito ai suoi eredi secondo le regole della successione



ASSETTI PROPRIETARI E DI GESTIONE: QUALI I MODELLI PIÙ EFFICIENTI?



PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE IN CAPO AD UNA PLURALITÀ DI PERSONE FISICHE

CASISTICA

- ✓ Più comproprietari con quote uguali
- ✓ Più comproprietari con quote disomogenee
- ✓ Due comproprietari al 50%
- ✓ Un comproprietario di maggioranza e un comproprietario di minoranza

DISCIPLINA

- ✓ Legale sulla comunione
 - uso della cosa
 - amministrazione ordinaria
 - amministrazione straordinaria
 - atti di disposizione
 - spese
 - successione
- ✓ Regolamento di comunione
 - amministrazione ordinaria -> maggioranza di quote
 - amministrazione straordinaria / limitazione ai diritti dei comproprietari -> unanimità



PROPRIETÀ
DELL'IMMOBILE IN CAPO
A SOCIETÀ

LA SOCIETÀ IN PILLOLE

Art. 2247 c.c.: «*con il contratto di società due o più persone conferiscono beni o servizi per l'esercizio comune di un'attività economica allo scopo di dividerne gli utili*».

Le società sono enti associativi a base contrattuale che si caratterizzano per la presenza di tre elementi:

- ✓ conferimento soci -> apporto iniziale da parte di ciascun socio per concorrere a dotare la società di un proprio patrimonio
- ✓ esercizio comune di un'attività economica (di natura commerciale o meno)
- ✓ la divisione degli utili

TITOLARITÀ DELL'IMMOBILE IN CAPO ALLA SOCIETÀ

PERCHÉ SÌ?

- ✓ Efficienza/accentramento della gestione in caso di proprietà frazionata
- ✓ Segregare l'immobile VS creditori del/i proprietario/i
- ✓ Pianificare il passaggio generazionale

PERCHÉ NO?

- ✓ Prelazione dello Stato (per gli immobili di interesse culturale)
- ✓ Costi di costituzione, conferimento e gestione della società

COME?

- ✓ la società semplice
- ✓ la società in nome collettivo
- ✓ la società a responsabilità limitata

SOCIETÀ di PERSONE e SOCIETÀ di CAPITALI



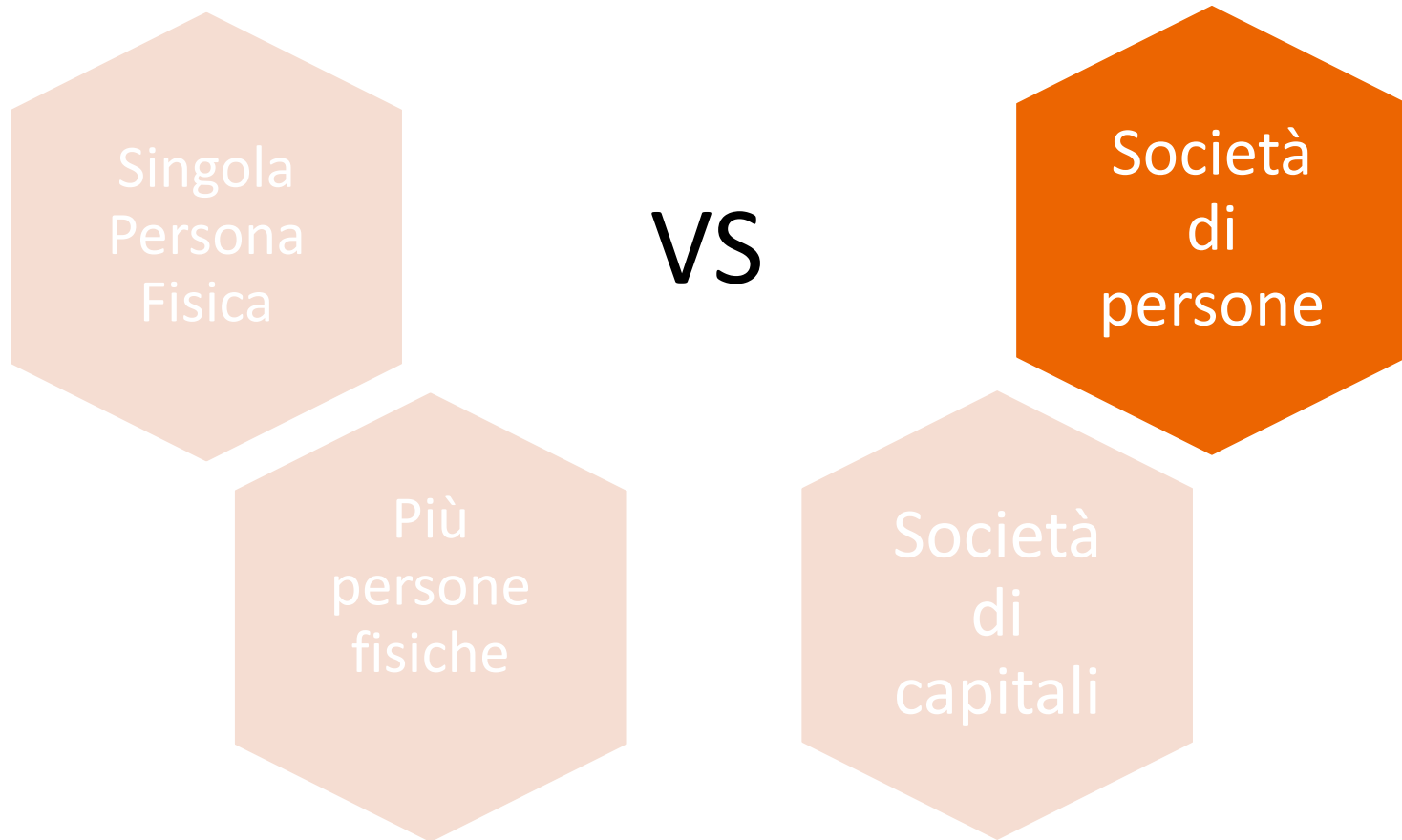
Società di Persone

- Autonomia patrimoniale imperfetta
- Responsabilità illimitata dei soci
- Diretta inerenza dei soci nell'amministrazione
- Intrasferibilità del titolo di socio senza il consenso degli altri soci
- PRO: costi di costituzione e gestione limitati

Società di Capitali

- Autonomia patrimoniale perfetta
- Responsabilità limitata dei soci
- Dissociazione socio/amministratore
- Partecipazione liberamente trasferibile
- PRO: responsabilità limitata dei soci

ASSETTI PROPRIETARI E DI GESTIONE: QUALI I MODELLI PIÙ EFFICIENTI?



LA SOCIETÀ SEMPLICE

Caratteristiche principali

- ✓ **Costituzione:** accordo tra i soci – iscrizione in sezione speciale del registro imprese
- ✓ **Oggetto sociale:** qualsiasi attività di natura non commerciale
- ✓ **Amministrazione:** disgiunta tra i soci (salvo diverso accordo)
- ✓ **Responsabilità dei soci:** illimitata (salvo diverso accordo)
- ✓ **Trasferibilità della qualità di socio:** possibile solo con l'accordo degli altri soci
- ✓ **Esclusione del socio:** anche per inabilitazione e interdizione

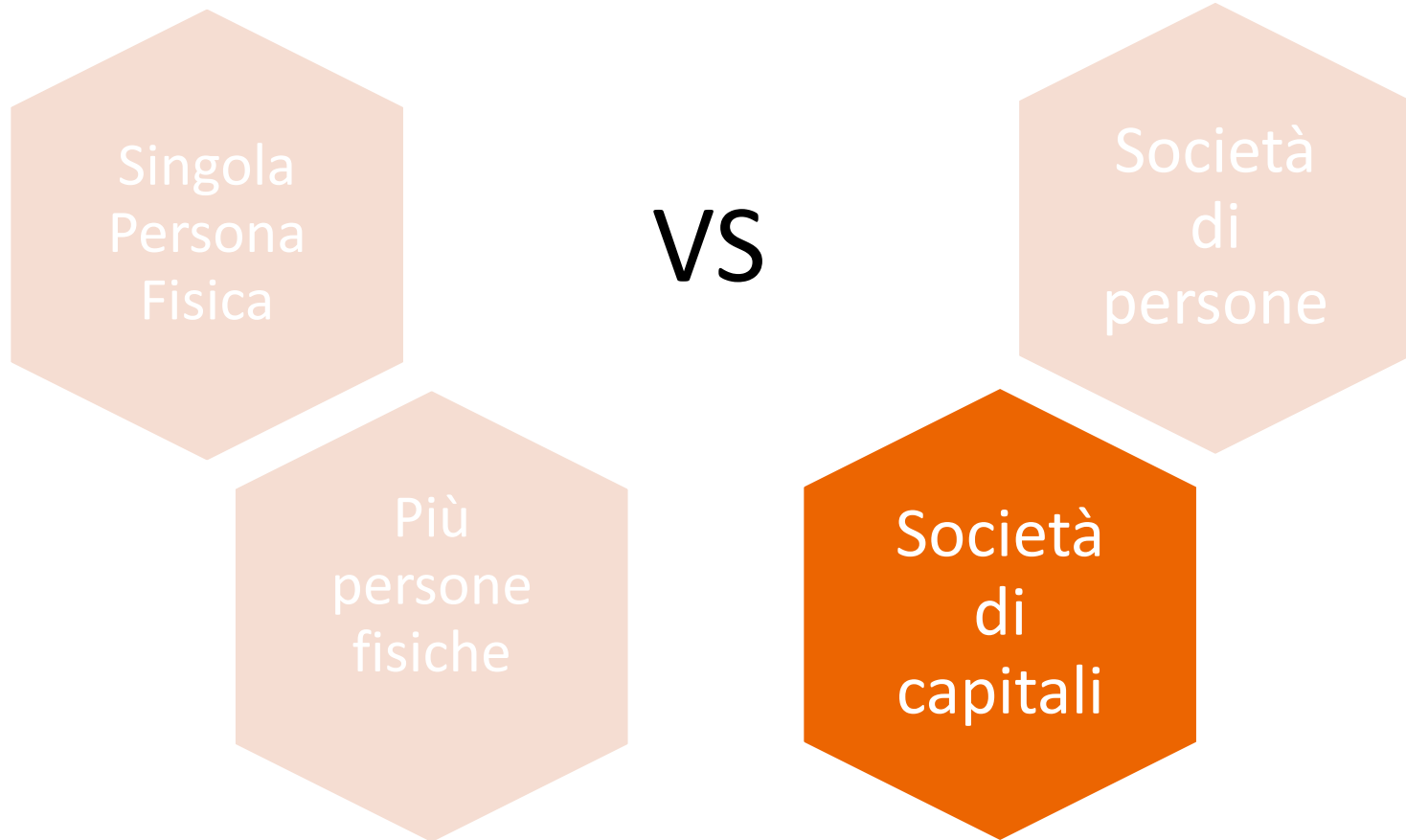
Un caso pratico: la società semplice immobiliare

LA SOCIETÀ IN NOME COLLETTIVO

Caratteristiche principali

- ✓ **Costituzione:** atto pubblico – iscrizione nel registro delle imprese
- ✓ **Oggetto sociale:** qualsiasi attività anche di natura commerciale
- ✓ **Amministrazione:** disgiunta tra i soci (salvo diverso accordo)
- ✓ **Responsabilità dei soci:** illimitata (non è ammesso accordo contrario)
- ✓ **Trasferibilità della qualità di socio:** possibile solo con l'accordo degli altri soci
- ✓ **Esclusione del socio:** anche per inabilitazione e interdizione
- ✓ **Fallimento:** il socio è dichiarato fallito in caso di fallimento della snc

ASSETTI PROPRIETARI E DI GESTIONE: QUALI I MODELLI PIÙ EFFICIENTI?



LA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA

Caratteristiche principali

- ✓ **Costituzione:** atto pubblico (iscrizione nel registro delle imprese)
- ✓ **Capitale Sociale:** min. 10.000 euro
- ✓ **Organi sociali**
 - **Assemblea**
 - **Organo amministrativo**
 - **Organo di controllo (eventuale)**
- ✓ **Cessione quote:** le quote sono liberamente trasferibili salvo patto contrario
- ✓ **Statuto e Patti Parasociali**



GLI ORGANI DELLA SRL

- ✓ L'assemblea è l'organo collegiale deliberativo interno della società nel quale si forma la volontà stessa
- ✓ L'assemblea decide sulle materie alla stessa riservate dalla legge o dallo statuto
- ✓ Quorum costitutivo: 50 % del capitale sociale
- ✓ Quorum deliberativo: maggioranza assoluta o maggioranza del capitale sociale (salvo che non sia diversamente stabilito dai soci)

Assemblea

GLI ORGANI DELLA SRL

Organo Amministrativo

- ✓ Nominato dall'assemblea a maggioranza delle quote (salvo diritti particolari di nomina)
- ✓ Se lo statuto lo prevede l'amministrazione può essere attribuita anche a non soci
- ✓ L'organo amministrativo può essere costituito
 - da un consiglio di amministrazione
 - da un amministratore unico
 - da due o più amministratori che possono operare disgiuntamente o congiuntamente

GLI ORGANI DELLA SRL

La Responsabilità degli Amministratori

Gli amministratori rispondono in via solidale dei danni derivanti dalla loro condotta

- nei confronti della società
- nei confronti dei soci
- nei confronti dei creditori

se

- non adempiono ai loro doveri con la diligenza richiesta dalla natura del loro incarico e salvo che
- non abbiano espresso il loro dissenso rispetto al compimento dell'azione dannosa

The background of the slide features a close-up of two hands, one from the left and one from the right, gently holding a small, light-colored wooden house-shaped icon. The hands are rendered in a soft, painterly style with warm, natural skin tones. The house icon is a simple silhouette with a pitched roof and a chimney. The overall composition is centered and conveys a sense of care and support.

LA GESTIONE DELL'IMMOBILE

LA SOCIETÀ DI GESTIONE

Lo schema di contratto di gestione



Profili fiscali

Tipologie di imposizione sugli immobili

A prescindere dalla titolarità, gli immobili scontano **3 tipi di imposizione**

Reddituale (Irpef – Ires)

Patrimoniale (Imu)

Trasferimento (registro - Iva)

Immobili di interesse storico e Imu

▪ Regola immobili «ordinari»

- Rendita catastale rivalutata 5%
- Moltiplicata per un determinato coefficiente
- Aliquota 0,76%
- Aumentabile/riducibile di 0,3% dai Comuni

▪ Immobili di interesse storico/artistico

- Base imponibile **ridotta del 50%**
- Si paga anche se abitazione principale (ma aliquota 0,4% + detrazione 200 euro)
- Cosa accade in caso di **vincolo solo parziale?**
- *Comm. Trib. Regionale Lombardia, sentenza n. 5396 del 12 dicembre 2018: caso di vincolo solo per la facciata*

Imu: esempio

Immobile ordinario (no abitaz. principale)	
Rendita catastale	1.000 €
Rivalutazione 5%	50 €
Rendita catastale rivalutata	1.050 €
Coefficiente per categoria A	160
Base imponibile	168.000 €
<i>Aliquota Imu</i>	<i>0,76%</i>
Imu	1.276,80 €

Immobile storico (no abitaz. principale)	
Rendita catastale	1.000 €
Rivalutazione 5%	50 €
Rendita catastale rivalutata	1.050 €
Coefficiente per categoria A	160
Base imponibile	168.000 €
<i>Riduzione del 50%</i>	<i>84.000 €</i>
<i>Aliquota Imu</i>	<i>0,76%</i>
Imu	638,40 €

Imu: esempio (2)

Immobile "ordinario" - abitazione principale	
Imu	0,00 €

Immobile storico - abitazione principale	
Rendita catastale	1.000 €
Rivalutazione 5%	50 €
Rendita catastale rivalutata	1.050 €
Coefficiente per categoria A	160
Base imponibile	168.000 €
<i>Riduzione del 50%</i>	<i>84.000 €</i>
<i>Aliquota Imu</i>	<i>0,40%</i>
Imu	336,00 €
<i>Detrazione</i>	<i>200,00 €</i>
Imu	136,00 €

Immobili e Imposte reddituali: Irpef e Ires (cenni)

Persona fisica (Irpef)

1. Diverse categorie reddituali
2. Redditi fondiari
3. Aliquota progressiva a scaglioni

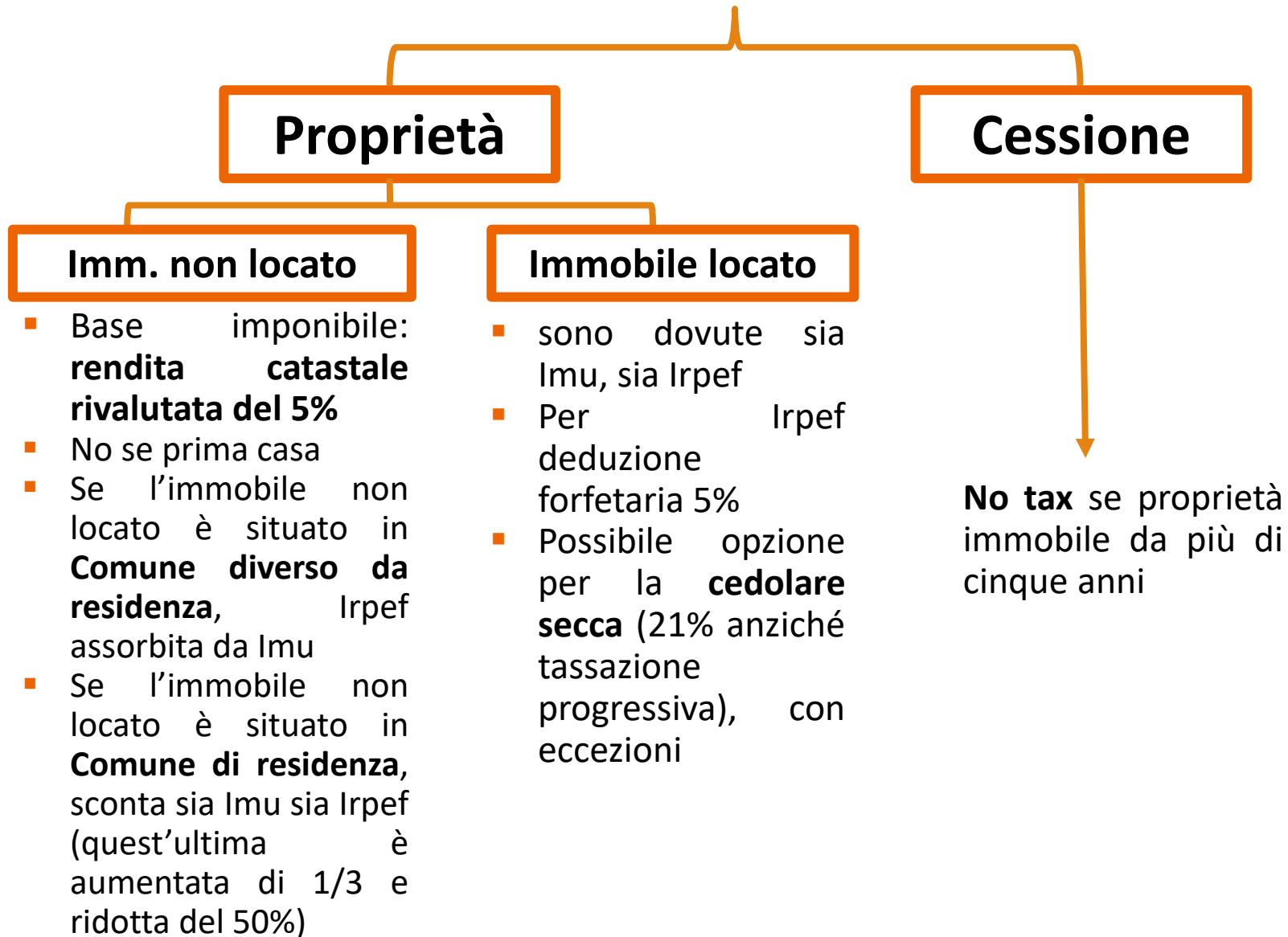
Società di capitali (Ires)

1. Principio di omnicomprensività
2. Aliquota proporzionale (24%)
3. Tassazione utili (aliquota dipende da quota partecipazione)

Società di persone (Irpef)

1. Principio di trasparenza
2. Tassazione in capo alle persone fisiche

Imposizione reddituale: Irpef



Irpef e immobili vincolati di interesse storico

- **Fino al 2011: Regime «speciale» (art. 11, comma 2 L. n. 413/1991), cd. «rendita virtuale»**
 - *«In ogni caso, il reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'articolo 3 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni e integrazioni, è determinato mediante l'applicazione della **minore tra le tariffe d'estimo** previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato»*
 - Diverse interpretazioni Agenzia Entrate
 - Corte Costituzionale e Cassazione hanno ritenuto la norma applicabile sempre, a **prescindere dalla tipologia di proprietario e dall'utilizzo dell'immobile**
- **Dal 2012: norma abrogata, viene introdotto l'ultimo periodo dell'art. 37, comma 4 bis del Tuir**
 - **In caso di locazione**, riduzione forfetaria di spese: *«Per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la riduzione è elevata al 35 per cento»*
 - L'imponibile è quello individuato nella misura maggiore tra tale importo e la rendita catastale rivalutata, ridotta al 50%
 - Se l'immobile non è locato, **Irpef assorbita dall'Imu**

Irpef e immobili vincolati di interesse storico (esempio)

Immobile "ordinario" non locato	
Rendita catastale	1.000 €
Rivalutazione 5%	50 €
Rendita catastale rivalutata	1.050 €
<i>Ipotesi aliquota progressiva</i>	<i>40%</i>
Irpef: $1050 \times 40\% =$	420 €
<i>Se immobile paga Imu</i>	
Imu	1.276 €
Irpef	0 €
<i>Se immobile paga Imu e Irpef</i>	
Imu	1.276 €
Irpef (+ 1/3 e riduzione 50%)	280 €
Carico totale	1.556 €

Immobile "storico" non locato	
Rendita catastale	1.000 €
Rivalutazione 5%	50 €
Rendita catastale rivalutata	1.050 €
<i>Ipotesi aliquota progressiva</i>	<i>40%</i>
Irpef: $1050 \times 40\% =$	420 €
<i>Se immobile paga Imu</i>	
Imu (al 50%)	638 €
Irpef	0 €
<i>Se immobile paga Imu e Irpef</i>	
Imu (al 50%)	638 €
Irpef	210 €
Carico totale	848 €

Irpef e immobili vincolati di interesse storico (esempio 2)

Immobile "ordinario" locato	
Canone locazione annuo	60.000 €
<i>Senza cedolare secca</i>	
Deduzione forfetaria 5%	57.000 €
<i>Ipotesi aliquota progressiva</i>	40%
Irpef: 57.000 x 40%	22.800 €
Imu	1.276 €
Carico totale	24.076 €
<i>Opzione cedolare secca</i>	
Imposta sostitutiva	21%
Irpef	12.600 €
Imu	1.276 €
Carico totale	13.876 €
<i>Risparmio cedolare secca</i>	10.200 €

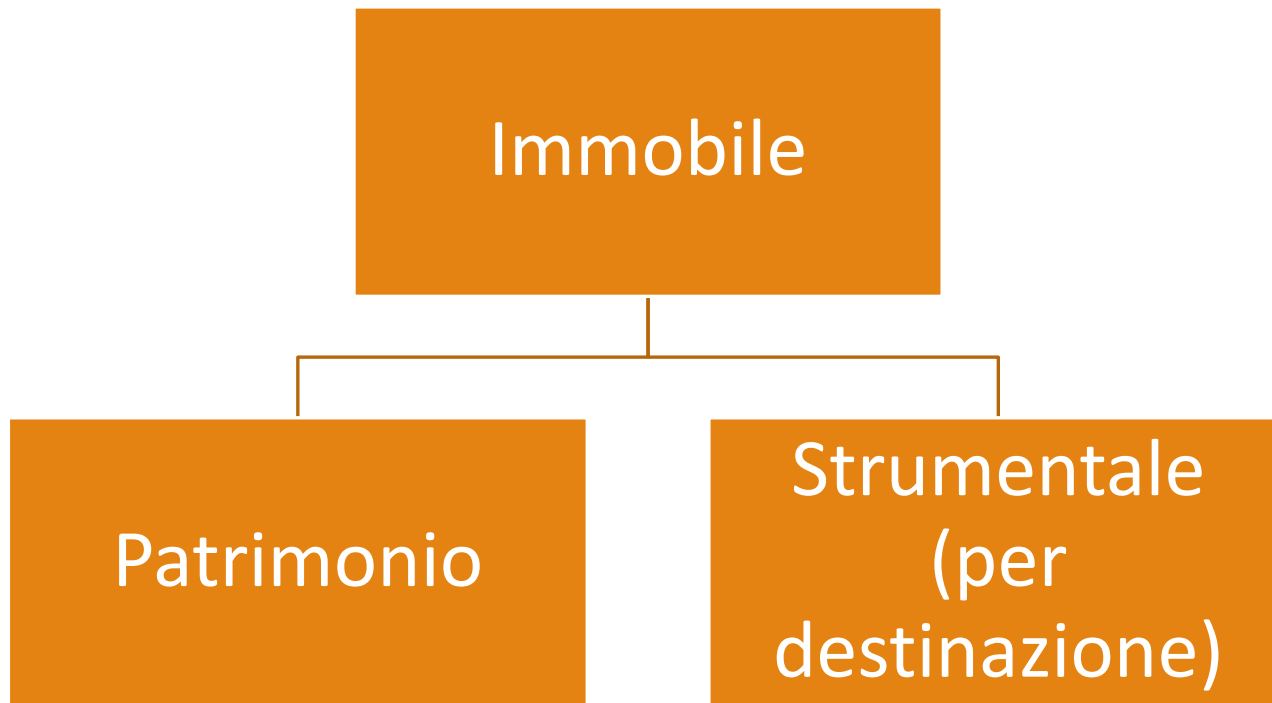
Immobile "storico" locato	
Canone locazione annuo	60.000 €
<i>Senza cedolare secca</i>	
Deduzione forfetaria 35%	39.000 €
<i>Ipotesi aliquota progressiva</i>	40%
Irpef: 39.000 x 40%	15.600 €
Imu	638 €
Carico totale	16.238 €
<i>Opzione cedolare secca</i>	
Imposta sostitutiva	21%
Irpef	12.600 €
Imu	638 €
Carico totale	13.238 €
<i>Risparmio cedolare secca</i>	3.000 €

Irpef e spese di ristrutturazione

- **Detrazione pari al 19%**
- spese sostenute dai **soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro** delle cose vincolate
- La **necessità** delle spese, quando non siano obbligatorie per legge, deve risultare da apposita **certificazione rilasciata dalla competente soprintendenza** del Ministero per i beni culturali e ambientali
 - *Dal 2011: autocertificazione*
- previo accertamento della loro **congruità** effettuato d'intesa con il competente ufficio del territorio del Ministero delle finanze

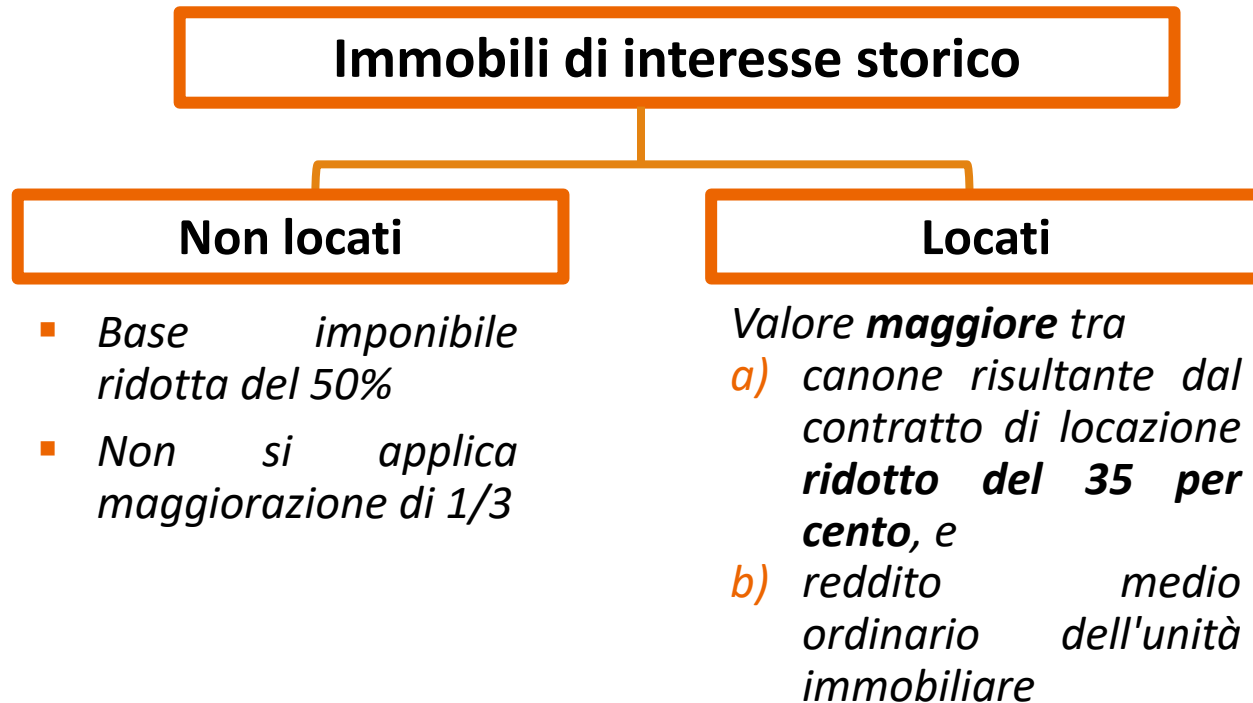
- **Cumulabilità** con altre detrazioni?
 - **Si** con quelle relative alle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio (nella misura eccedente) – in questo caso spetta nella misura del 50%
 - **No** con quelle relative a spese per interventi finalizzati al risparmio energetico

Immobilie intestato a società: imposizione reddituale



Ires e immobili-patrimonio

- **Art. 90 Tuir:** stesse regole dei redditi fondiari
- No alternatività Imu-Ires – si cumulano



Immobili-patrimonio: regime dei costi

- **Art. 90, comma 2 Tuir**
 - Le spese e gli altri componenti negativi relativi ai beni immobili indicati nel comma 1 **non sono ammessi in deduzione** dal reddito fondiario

- **Art. 100, comma 2, lett. e) Tuir**
 - spese sostenute dai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate
 - La necessità delle spese, quando non siano obbligatorie per legge, deve risultare da apposita certificazione rilasciata dalla competente soprintendenza del Ministero per i beni culturali e ambientali
 - Dal 2011: autocertificazione
 - previo accertamento della loro congruità effettuato d'intesa con il competente ufficio del territorio del Ministero delle finanze

Immobili-patrimonio: esempio

Canoni locazione immobili	100.000 €
Reddito locazione (-35%)	65.000 €
Reddito da attività caratteristica	100.000 €
Spese necessarie manutenzione	75.000 €
Reddito netto attiv. caratteristica	25.000 €
Reddito impresa complessivo	
<i>locazione</i>	65.000 €
<i>attività caratteristica</i>	25.000 €
Totale	90.000 €
Aliquota Ires	24%
Ires	21.600 €

Canoni locazione immobili	100.000 €
Reddito locazione (-35%)	65.000 €
Reddito da attività caratteristica	75.000 €
Spese necessarie manutenzione	75.000 €
Reddito netto attiv. caratteristica	0 €
Reddito impresa complessivo	
<i>locazione</i>	65.000 €
<i>attività caratteristica</i>	0 €
Totale	65.000 €
Aliquota Ires	24%
Ires	15.600 €

N.B. Attenzione alla disciplina delle cd. «società di comodo»

Ires e immobili strumentali (per destinazione)

- Immobili storici in cui è svolta **attività d'impresa** (es. albergo, spa, etc)
 - Anche **locazione MA con servizi accessori** (somministrazione pasti, servizio noleggio, etc)
 - Non si applicano regole art. 90 Tuir
 - Immobile oggetto di ammortamento
 - Reddito = **ricavi – costi**
-
- N.B. In questo caso i costi di ristrutturazione «necessari» ai sensi dell'art. 100 **non possono essere dedotti dal reddito**, poiché ritenuti «non inerenti» (Cass., ord. n. 10188/2018; Agenzia Entrate, ris. n. 147/2003)

Imposta di registro

- Dal 1° gennaio 2014 è stata **soppressa** l'agevolazione prevista per i trasferimenti di immobili di interesse storico, artistico ed archeologico, prima soggetti all'aliquota di registro del 3%
- **Oggi: aliquota ordinaria 9%**
- Imposte ipotecarie e catastali fisse (50 euro ciascuna)
- Agevolazioni «prima casa»?
- Base imponibile determinata con valore catastale?
- **Medesime regole per i conferimenti di immobili in società**

Affidamento della gestione a terzi

- Proprietari persone fisiche e **contratto di comodato/affitto** con società
- Costi e ricavi integralmente a carico della società
- Per la società, né immobili-patrimonio, né immobili strumentali
- **Risoluzione Agenzia Entrate 2009**
- Deduzione/detrazione costi di manutenzione e restauro spetta a «*soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate*»
- Per il Codice dei Beni Culturali, sono i «**proprietari, possessori e detentori dei beni culturali**»
- Contratto di comodato «*conforme alla funzione economico-sociale prevista per tale tipologia di contratto*» – deve esserci «*fine proprio del comodatario meritevole di tutela*»
- In ogni caso l'interesse del comodante non deve avere contenuto patrimoniale
- Contratto di locazione?
- Valutazione daco per caso





LCA

LUNGIMIRANTE OGGI, PRONTO DOMANI: L'IMPORTANZA DI PIANIFICARE PER TEMPO

AVV. FEDERICA MARZACHÌ

DOTT. CHRISTIAN VICECONTE

PIANIFICAZIONE DEL PASSAGGIO GENERAZIONALE

Pianificare il proprio passaggio generazionale vuol dire:

- Organizzare tempestivamente la trasmissione dei propri assetti proprietari;
- Evitare liti tra i futuri eredi e/o che si formi una **comunione ereditaria** sui propri beni per i quali la divisione della proprietà potrebbe rivelarsi dannosa.

FOCUS E OBIETTIVI

Focus:

- Dimore storiche (art. 10 D.Lgs. 42/2004)

Obiettivi:

- Efficienza della pianificazione successoria (anche fiscale)
- Protezione e conservazione del bene:
 - **strumenti di segregazione patrimoniale**
 - **strumenti di destinazione patrimoniale**
- Definizione modalità gestionali del bene:
 - **strumenti caratterizzati da continuità e/o unitarietà della gestione e ultrattività**

QUALI GLI STRUMENTI DI PASSAGGIO GENERAZIONALE PIU' EFFICIENTI?

- Nuda proprietà
- Società
- Atto di destinazione
- Trust

CRITICITÀ GENERALI

L'utilizzo e l'applicazione di tali strumenti deve avvenire:

- Nel rispetto delle regole della **successione necessaria** e del **diritto dei legittimari alla quota di legittima**, altrimenti ci si espone al rischio di esperimento da parte dei legittimari di un':
 - **azione di riduzione e di restituzione** (art. 553 ss. c.c.).
- In un momento in cui la propria **situazione patrimoniale risulta stabile**, altrimenti ci si espone al rischio di esperimento da parte dei creditori di un':
 - **azione revocatoria** (art. 2901 ss. c.c.)

NUDA PROPRIETÀ

Istituto tradizionale del diritto civile (art. 978 ss. c.c.) che prevede la separazione della proprietà di un bene in **nuda proprietà** (intestazione giuridica del bene) ed **usufrutto** (disponibilità e godimento del bene per un certo tempo o per tutta la vita del donante).

Caratteristiche:

- Attribuzione **nuda proprietà** di un immobile ad uno **specifico erede predeterminato già in vita**;
- Mantenimento in capo all'originario proprietario del **diritto di disporre del bene** medesimo e di trarne dalla gestione tutti i **benefici economici**, facendosi altresì carico di ogni relativo **onere (anche fiscale) e costo**;
- L'immobile rimane al soggetto identificato **anche dopo la morte del disponente**.

Vantaggi:

- Identificazione dell'erede
- Certezza fiscale

Criticità:

- Possibilità per i legittimari di **contestare la donazione** entro il termine di **20 anni dalla sua trascrizione** nei registri immobiliari o di **10 anni dalla morte del donante**.

SOCIETÀ

(conferimento di beni in società)

Costituzione di una società nella quale conferire l'immobile storico che si vuole proteggere. I beni fuoriescono dal patrimonio del disponente per entrare in quello della società dando luogo ad un **passaggio di proprietà dell'immobile alla società**. Nel patrimonio del disponente entrerà la corrispondente quota sociale, che dovrà poi essere divisa tra i legittimari.

Caratteristiche:

- **Proprietà dei beni conferiti:** spetta alla società;
- **Gestione dei beni conferiti:** spetta agli amministratori della società (che possono essere soggetti terzi).

SOCIETÀ

Vantaggi:

- **Segregazione dei beni**, i quali non entrano nella successione del socio conferente;
- **Garanzia di unitarietà e continuità nella gestione dei beni**, quando l'amministratore è un terzo;
- **Evitare conflitti tra legittimari** circa la gestione dei beni;
- Consente di **stabilire regole statutarie circa la gestione dei beni**, valide anche nei confronti degli eredi quando subentreranno al socio conferente;
- **Flessibilità**: i beni conferiti e i poteri degli amministratori possono essere modificati dal conferente.

Criticità:

- Possibilità per lo Stato di esercitare la **prelazione pubblica** sui beni culturali conferiti (art. 59 D. Lgs. 42/2004).

SOCIETÀ

Società di persone/società di capitali: quali sono preferibili?

➤ Società di persone:

Perché sì:

- formalità e costi limitati (ad es. per contabilità, bilancio, ecc.);
- gestione più semplice e snella;
- possibilità di individuare soci (non amministratori) che non rispondono dei debiti sociali (società semplice e i soci accomandanti nelle s.a.s.);

Perché no:

- responsabilità illimitata per obbligazioni sociali (in particolare nelle s.n.c.);
- necessità di apposite clausole statutarie che prevedano il subentro degli eredi in società.

SOCIETÀ

Società di persone/società di capitali: quali sono preferibili?

➤ Società di capitali:

Perché sì:

- irresponsabilità per le obbligazioni sociali
- possibilità di svolgere attività commerciali

Perché no:

- formalità e costi (ad es. per contabilità, bilancio, ecc.)
- rigide regole gestionali
- assoggettabilità a fallimento

ATTO DI DESTINAZIONE

L'istituto, introdotto dalla L. n. 51 del 2006 all'art. **2645 ter c.c.**, permette di imprimere sull'immobile storico un vincolo di destinazione per la realizzazione di determinati "**interessi meritevoli di tutela**", affidando il compito di dare attuazione al suddetto vincolo ad un soggetto terzo (c.d. **gestore**), cui spetta il potere esclusivo di amministrare e gestire il bene nel rispetto dello scopo prestabilito dal **conferente** e nell'interesse di un determinato soggetto (c.d. **beneficiario**).

Caratteristiche:

- **Istituzione del vincolo:** atto pubblico o testamento (**negozio unilaterale**);
- **Oggetto:** beni immobili;
- **Proprietà e gestione dei beni:** terzo gestore;
- **Durata:** 90 anni (o per la durata della vita del beneficiario);

ATTO DI DESTINAZIONE

Vantaggi:

- **Protezione patrimoniale:** il bene destinato è separato rispetto al patrimonio del disponente e del gestore ed è aggredibile **solo per crediti inerenti allo scopo** di destinazione;
- **Segregazione patrimoniale strumentale ad un determinato scopo:** il bene non cadrà in successione se vi è il trasferimento della proprietà al soggetto attuatore;
- **Destinazione privilegiata di beni immobili:** il bene può essere utilizzato esclusivamente per la finalità determinata dal conferente;
- **Garanzia di unitarietà e continuità nella gestione dei beni:** quando la gestione è affidata ad un terzo attuatore del vincolo che deve amministrare il bene secondo le modalità predeterminate dal conferente;
- **Flessibilità:** l'atto può essere diversamente strutturato a seconda delle specifiche esigenze;
- **Agevolazioni fiscali:** esente da imposta sulle successioni e donazioni se in favore di persone con disabilità (art. 6 L. 112/2016 «Dopo di Noi»)

TRUST

L'istituto prevede che un soggetto (c.d. **disponente**) trasferisca la proprietà di taluni beni ad un altro soggetto (c.d. **trustee**) affinché quest'ultimo li gestisca a vantaggio di determinati soggetti (c.d. **beneficiari**) o per il raggiungimento di un determinato scopo, seguendo le istruzioni del disponente ed eventualmente sotto la sorveglianza di un terzo soggetto (c.d. **guardiano**).

Caratteristiche:

- **Riferimento normativo:** Convenzione de L'Aja del 1° luglio 1985, ratificata in Italia con la Legge n. 364 del 16 ottobre 1989 che ha consentito di istituire anche trust italiani (con legge regolatrice straniera);
- **Istituzione di trust:** atto pubblico o testamento (**negozio unilaterale + atti di dotazione patrimoniale**);
- **Oggetto:** qualsiasi bene, compresi i beni immobili;
- **Proprietà e gestione dei beni:** trustee;
- **Durata:** potenzialmente illimitata (nei limiti della legge regolatrice).

TRUST

Vantaggi:

- **Segregazione dei beni rispetto al patrimonio del disponente (e del trustee):** il bene in trust è a tutti gli effetti blindato, essendo immune alle vicende patrimoniali del disponente e del trustee, di conseguenza non entra nella successione *mortis causa* del disponente e del trustee.
- **Isolamento dei beni rispetto agli eredi** che non possono prendere alcuna decisione in materia gestoria, non potendo modificare l'atto istitutivo di trust.
- **Ultrattività:** le regole di gestione dei beni in trust stabilite dal disponente si applicheranno anche dopo la sua morte e per tutta la durata del trust.
- **Unitarietà e continuità nella gestione dei beni:** il trustee quale unico proprietario e gestore dei beni può garantire un'amministrazione unitaria e costante nel tempo dei beni in trust.

CONCLUSIONI

- La scelta dello strumento da utilizzare **varierà a seconda delle singole esigenze del caso concreto.**
- È bene **provvedere per tempo** alla pianificazione del proprio passaggio generazionale, evitando scelte affrettate in situazioni di emergenza.
- Evitare di attuare un processo di pianificazione patrimoniale in **un momento negativo o comunque critico per la propria situazione patrimoniale.**
- L'opportunità o meno di uno strumento dipende anche (e soprattutto) dal suo **impatto sul piano fiscale.**

Le successioni ereditarie

PROFILI FISCALI

PRESUPPOSTI E DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA

- **Presupposto impositivo:** il trasferimento di beni e dei diritti **alla morte** del *de cuius*, dal quale scaturisce un **arricchimento** in capo al soggetto che li riceve.
- **Ambito soggettivo:** l'imposta è dovuta dagli **eredi** e dai **legatari** (relativamente al legato).
- **Base imponibile (art. 8, D.lgs. n. 346/1990):**

*«Il **valore globale netto dell'asse ereditario** è costituito dalla differenza tra il valore complessivo, alla data dell'apertura della successione, dei diritti che compongono l'attivo ereditario, determinato secondo le disposizioni degli articoli da 14 a 19, e l'ammontare complessivo delle passività deducibili [...]».*
- L'Ufficio liquida l'imposta entro **3 anni** dalla data di presentazione della dichiarazione di successione (in caso di dichiarazione infedele o incompleta: notifica della rettifica dell'Ufficio entro **2 anni** dal versamento dell'imposta principale). In caso di omessa dichiarazione il termine di accertamento è **5 anni** (dalla data di scadenza presentazione dichiarazione).

ALIQUOTE

(art. 2 co. 48 D.L.
n. 262/2006)

- Coniuge e parenti in linea retta – **4%** (**franchigia euro 1 MIO**)
- Fratelli e sorelle – **6%** (**franchigia euro 100 K**)
- Altri parenti fino al 4° grado, gli affini in linea retta, gli affini in linea collaterale fino al 3° grado – **6%** (**no franchigia**)
- Altri soggetti: **8%** (**no franchigia**)
- Persona portatrice di handicap grave: franchigia euro **1,5 MIO** (salvo L. n. 112/2016 c.d. «Dopo di Noi»)

ESCLUSIONE DI ALCUNI BENI DALL'IMPOSTA DI SUCCESSIONE

- **Art. 12, co. 1, lett. g), D.lgs. 346/1990** (Beni non compresi nell'attivo ereditario):
«Non concorrono a formare l'attivo ereditario: [...] g) i beni culturali di cui all'art. 13, alle condizioni ivi stabilite».
- **Art. 13, co. 1, D.lgs. n. 346/1990** (Beni culturali):
«I beni culturali (...) sono esclusi dall'attivo ereditario se sono stati sottoposti al vincolo ivi previsto anteriormente all'apertura della successione e sono stati assolti i conseguenti obblighi di conservazione e protezione».
- **Art. 25, co. 2, D.lgs. n. 346/1990** (Beni culturali):
«Se nell'attivo ereditario sono compresi beni immobili culturali di cui all'art. 13, non sottoposti anteriormente all'apertura della successione al vincolo (...) l'imposta (...) è ridotta dell'importo proporzionalmente corrispondente al cinquanta per cento del loro valore».

Le donazioni

PROFILI FISCALI



IMPOSTA SULLE DONAZIONI

- **Presupposto impositivo:** il trasferimento di beni, realizzato mediante **donazioni**, atti di **trasferimento a titolo gratuito di beni e diritti**, o la **costituzione di vincoli di destinazione**, con **arricchimento** del beneficiario per effetto dell'atto di liberalità.
- **Ambito soggettivo:** l'imposta è dovuta dai **donatori** (o beneficiari).
- **Determinazione dell'imposta** (cfr. successione)
- **Base imponibile** (cfr. successione)
- **Aliquote** (cfr. successione)
- **Esenzioni** dall'applicazione dell'imposta (cfr. successione)

SOCIETA'

TRAFERIMENTI DI QUOTE SOCIALI E AZIONI

Art. 3, co. 4-ter, D.lgs. 346/1990, ai sensi del quale i trasferimenti:

«a favore dei discendenti e del coniuge [...] di quote sociali e di azioni non sono soggetti all'imposta.»

QUOTE SOCIALI E AZIONI DI SOCIETÀ DI CAPITALI

L'agevolazione si applica limitatamente al trasferimento di «*partecipazioni mediante le quali è **acquisito o integrato il controllo** ai sensi dell'articolo 2359, primo comma, numero 1), del codice civile*».

La norma richiede inoltre che l'avente causa mantenga il “controllo” della società partecipata per almeno un **quinquennio** dalla data del trasferimento.

In caso di trasferimento di una partecipazione di controllo ad una **pluralità di soggetti**, i benefici fiscali non saranno concessi in caso di **frazionamento** della stessa in quote «non di controllo». Sarà necessario, invece, che gli aventi causa vengano a detenere la partecipazione in una situazione di **comunione**.

TRAFERIMENTI DI QUOTE SOCIALI E AZIONI

QUOTE SOCIALI E AZIONI DI SOCIETÀ DI PERSONE

Con riguardo al trasferimento di quote di partecipazione al capitale di **società di persone** (società semplici, società in nome collettivo ed in accomandita semplice), la norma non pone alcun limite all'entità della quota trasferita (*cfr.* Circ. Age. Delle Entr. n. 3/2008)

SOCIETÀ SEMPLICI

Con riguardo alle **società semplici** sono ravvisabili due orientamenti contrapposti:

- **Restrittivo (orientamento prevalente):** il trasferimento di quote di società semplici è escluso dal campo di applicazione della norma, non potendo queste assumere la veste di società commerciale.
- **Estensivo:** il trasferimento di quote di società semplici può beneficiare dell'agevolazione.

Trust, caratteristiche generali (e imposte dirette)

Il Trust

IMPOSTE DIRETTE E INDIRETTE



DISCIPLINA DEL TRUST AI FINI DELLE IMPOSTE DIRETTE

- La Legge finanziaria 2007 (L. n. 297/2006), ha modificato l'art 73 TUIR e ha stabilito l'appartenenza del *trust* ai soggetti passivi d'imposta IRES, esercente o meno attività commerciale.

Sono soggetti all'imposta sul reddito delle società (Circ. Age. delle Entrate 48/E/2007):

- I trust residenti nel territorio dello Stato che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, ex art. 73 co.1 lett. *b (enti commerciali)*;
- I trust residenti nel territorio dello stato che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, ex art. 73 co.1 lett. *c (enti non commerciali)*;
- I trust non residenti, per i redditi prodotti nel territorio dello Stato (*enti non residenti*).

DISCIPLINA DEL TRUST AI FINI DELLE IMPOSTE DIRETTE

TASSAZIONE DELLE DIVERSE TIPOLOGIE DI TRUST

1. **Trasparenti**, art. 73 TUIR: con beneficiari di reddito individuati, i cui redditi conseguiti dai beni in *trust*, vengono imputati per trasparenza in capo ai beneficiari in proporzione alla quota di partecipazione individuata nell'atto di costituzione del *trust* (aliquota progressiva - art. 11 TUIR).
2. **Opachi**, art. 44 lett. *g-sexies*) TUIR: senza beneficiari di reddito individuati, i cui redditi vengono direttamente attribuiti in capo al *trust* medesimo (aliquota 24% IRES – art. 77 TUIR).
3. **Misti**: *trust* al contempo opaco e trasparente, il cui atto istitutivo prevede che parte del reddito dello stesso sia accantonata a capitale e parte sia attribuita ai beneficiari. Il reddito accantonato sarà tassato in capo al *trust*, mentre il reddito attribuito ai beneficiari, qualora ne ricorrano i presupposti (ovvero quando i beneficiari abbiano diritto di percepire il reddito), sarà imputato a questi ultimi (Circ. Age. delle Entrate 48/E/2007).

Divieto di doppia imposizione: i redditi conseguiti dal *trust* e correttamente tassati prima dell'individuazione dei beneficiari, non potranno scontare una nuova imposizione al momento della attribuzione a quest'ultimi (Circ. Age. delle Entrate 48/E/2007).

Il Trust

IMPOSTE INDIRETTE

DISCIPLINA DEL TRUST AI FINI DELLE IMPOSTE INDIRETTE

- Ai fini delle imposte indirette è possibile distinguere i seguenti elementi/presupposti impositivi:
 1. atto istitutivo;
 2. atto dispositivo (due orientamenti);
 3. eventuali operazioni compiute durante il trust;
 4. trasferimento dei beni ai beneficiari.

Con riguardo alla determinazione delle **aliquote e delle franchigie** applicabili, si tiene conto del rapporto di parentela o coniugio che intercorre tra il disponente ed i soggetti beneficiari ancorché non individuati, ma determinabili nell'ambito di una categoria, ex art. 2 commi 48 e 49 D.L. n. 262/2006.

ATTO DISPOSITIVO – PRIMO ORIENTAMENTO

Art. 2 co. 47 D.L. n. 262/2006, l'imposta sulle successioni e donazioni si applica "*sulla costituzione dei vincoli di destinazione*".

PRIMO ORIENTAMENTO

(Agenzia delle Entrate)



Applicazione dell'imposta
proporzionale già nella fase
dispositiva.

ATTO DISPOSITIVO – PRIMO ORIENTAMENTO

PRIMO ORIENTAMENTO

- **Circ. Age. delle Entr. n. 48/2007:** l'imposta di successione e donazione si applica nel momento di conferimento dei beni in *trust* (anche auto-dichiarato): quest'ultimo si sostanzia in un rapporto giuridico complesso che ha un'unica causa fiduciaria cui tutte le vicende del trust sono collegate.
- **Cassazione sent. n. 4482/2016:** *“la costituzione di un vincolo di destinazione su beni (nel caso di specie attraverso l'istituzione di un trust) costituisce – di per sé e anche quando non sia individuabile uno specifico beneficiario – autonomo presupposto impositivo in forza della L. n. 286/2006, art. 2 co. 47, che assoggetta tali atti, in mancanza di disposizioni di segno contrario, ad un onere fiscale parametrato sui criteri di cui alla imposta sulle successioni e donazioni”.*
- **Circ. Age. Delle Entr. n. 3/2008:** la successiva devoluzione del patrimonio del *trust* ai relativi beneficiari non assumere alcuna rilevanza tributaria *“poiché la tassazione, che ha come presupposto il trasferimento di ricchezza ai beneficiari finali, avviene al momento della costituzione del vincolo”.*

ATTO DISPOSITIVO – SECONDO ORIENTAMENTO

SECONDO ORIENTAMENTO



Applicazione dell'imposta
proporzionale solo
con l'attribuzione
definitiva ai beneficiari.

ATTO DISPOSITIVO – SECONDO ORIENTAMENTO

SECONDO ORIENTAMENTO

- **Consiglio Nazionale del Notariato Studio n. 58/2010/IT:** il momento impositivo delle imposte sulle successioni e donazioni deve essere rinviato all'istante in cui si verifica l'attribuzione dei beni ai beneficiari.

In tal senso la cessione dei beni al *trustee* assume una portata solo strumentale alla *“realizzazione di un effetto finale successivo rappresentato dall'attribuzione definitiva ai beneficiari”* (C.T.R. Venezia, sent. n. 104/2003).

- **Cassazione sent. n. 21614/2016:** la quale ha avuto modo di precisare che il presupposto impositivo deve essere individuato nell'arricchimento patrimoniale a scopo di liberalità, conseguentemente, laddove il programma negoziale preveda la mera **“segregazione”** del bene fino al suo trasferimento ai beneficiari finali, **non può determinarsi nessun reale trasferimento imponibile né un corrispondente arricchimento**, atteso che *“l'art. 53 Cost. non pare poter tollerare un'imposta [...] senza relazione alcuna con un'idonea capacità contributiva”*.

