

Prezzo-valore nel trust

La Cassazione interviene su una questione decisiva dell'istituto giuridico
La decisione fa rientrare gli acquisti nel campo dell'imposta di registro

DI RICCARDO SANSONI*

La Cassazione, con sentenza 9 febbraio 2021, n. 3073 si pronuncia, in senso favorevole, sull'applicabilità della normativa cd. del "prezzo-valore" all'atto di acquisto di un bene immobile abitativo da parte del trustee (persona fisica). La normativa sul prezzo-valore (art. 1, co. 497, Legge n. 266/2005) prevede che "per le sole cessioni fra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita" dalla rendita catastale rivalutata dell'immobile, "indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto".

Calcolo forfetario dell'imponibile

La disposizione citata prevede, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, un sistema opzionale che consente di determinare in maniera forfetaria la base imponibile (utilizzando – come detto – la **rendita catastale rivalutata**). L'opzione per il prezzo-valore

può essere richiesta al ricorrere di tre presupposti: uno negoziale; uno oggettivo e, infine, uno soggettivo. Il primo presupposto richiede la presenza di un negozio sinallagmatico, a prestazioni corrispettive, con espressa richiesta di indicare in atto il corrispettivo pattuito. Il secondo requisito restringe l'ambito di applicazione della normativa alle sole cessioni di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze. Infine, di particolare rilevanza per il caso esaminato, è il presupposto soggettivo, vale a dire che la disciplina del prezzo-valore è applicabile "alle sole cessioni fra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali".

Escluso l'ambito delle liberalità

Nella sua decisione, prima di concludere per l'applicabilità della disciplina del prezzo-valore, la Cassazione sgombra il campo e chiarisce che gli acquisti corrispettivi compiuti dal trustee rientrano nel campo di applicazione dell'imposta di registro e non in quello dell'imposta sulle successioni e donazioni, cui rientrano, invece, gli atti di dotazione

del trust. Muovendo da questa precisazione, la Corte prosegue e afferma come il presupposto soggettivo della disciplina sul prezzo-valore debba ritenersi integrato anche nel caso in cui l'acquirente di un immobile abitativo sia un **trustee persona fisica**. In difetto della pronuncia della Cassazione, taluno aveva dubitato circa la sua effettiva applicabilità in presenza di un trustee. Nessuna precisazione vi è stata, invece, per il caso di trustee persona giuridica.

*Tratto dalla newsletter dello studio
Loconte & Partners ▶



Beni sotto tutela

Cresce il ricorso ai fondi patrimoniali per proteggere i beni familiari
La giurisprudenza fornisce chiarimenti in tema di esecuzione

DI BEATRICE MOLteni*

Tra gli strumenti giuridici più utilizzati in Italia ai fini della protezione dei beni della famiglia vi è il fondo patrimoniale che, ai sensi dell'art. 167 c.c., può essere costituito da uno o da entrambi i coniugi (o partner dell'unione civile), separatamente o congiuntamente, ovvero da un soggetto terzo, in qualunque momento del matrimonio o anche prima, ma non dopo la cessazione dei relativi effetti civili.

Il fondo patrimoniale impone, infatti, un **vincolo di destinazione** su determinati beni (immobili o mobili iscritti in pubblici registri o titoli di credito) per far fronte ai bisogni della famiglia, intesi non solo come quei bisogni indispensabili della vita familiare, ma anche funzionali al suo svolgimento e al suo sviluppo secondo quanto concordato dai coniugi, con la conseguenza che l'esecuzione sui beni del fondo, e sui suoi frutti, non può avere luogo per i debiti che il creditore conosceva essere stati contratti per scopi estranei ai bisogni della famiglia.

Pronuncia giurisprudenziale

Su tale tema si è recentemente espressa la Corte di Cassazione (ordinanza n. 15741/2021) affermando che

non esiste un dovere dei coniugi di destinare tutti i proventi della propria attività lavorativa ai bisogni della famiglia, perciò il contribuente che ha una pluralità di partecipazioni societarie (e, quindi, una pluralità di fonti di reddito) può pertanto provare, anche mediante presunzioni semplici, la destinazione dei relativi proventi a finalità di lucro personale, al fine di contrastare l'esecuzione sui beni del fondo patrimoniale.

Ambiti di applicazione

Più in generale, il criterio identificativo dei debiti per i quali può avere luogo l'esecuzione sui beni del fondo patrimoniale va ricercato non già nella natura dell'obbligazione, ma nella relazione tra il fatto generatore di essa e i bisogni della famiglia, sicché anche un debito di natura tributaria sorto per l'esercizio dell'attività imprenditoriale può ritenersi contratto per soddisfare tale finalità, fermo restando che essa non può dirsi sussistente per il solo fatto che il debito derivi dall'attività professionale o d'impresa del coniuge. Sarà sempre necessario, dunque, accertare se l'obbligazione



sia sorta per il soddisfacimento dei bisogni familiari (nel cui ambito vanno incluse le esigenze volte al pieno mantenimento ed all'univoco sviluppo della famiglia) ovvero per il **potenziamento della sua capacità lavorativa**, e non per esigenze di natura voluttuaria o caratterizzate da interessi meramente speculativi.

*Tratto dalla newsletter dello studio
Loconte & Partners ▶