

Prezzo valore compatibile con l'atto di dotazione del trust

Nel caso di specie l'applicabilità dell'istituto viene esclusa per circostanze fattuali

/ Anita MAURO

L'istituto del prezzo valore, di cui all'[art. 1](#) comma 497 della L. 266/2005, dal punto di vista soggettivo, è **compatibile** con l'atto di dotazione del trust, atteso che il trust non ha personalità giuridica e, quindi, l'acquisto viene operato dalla persona fisica del trustee.

Lo afferma, sotto forma di *obiter dictum*, la Corte di Cassazione, nella pronuncia n. 3073, pubblicata ieri.

Nel caso di specie, una persona fisica aveva acquistato un **immobile** abitativo e aveva, in atto, richiesto l'applicazione del **prezzo valore**, ma l'Agenzia delle Entrate aveva negato l'agevolazione.

Nel corso del giudizio instauratosi sul tema, la Commissione tributaria regionale aveva accolto l'impostazione dell'Agenzia, negando l'agevolazione sulla base delle seguenti argomentazioni.

In primo luogo, riteneva che l'atto di acquisto non potesse essere imputato alla **persona fisica acquirente**, atteso che egli aveva agito in qualità trustee del trust familiare di cui era anche disponente (trust autodichiarato).

Inoltre, riteneva che l'acquirente avesse agito nell'esercizio di un'attività commerciale.

Si ricorda, brevemente, che l'[art. 1](#) comma 497 della L. 266/2005 deroga al criterio generale di determinazione della base imponibile delle imposte di registro, ipotecaria e catastale per le cessioni immobiliari, consentendo di prendere a riferimento il **valore catastale** del bene trasferito anziché il corrispettivo convenuto, in presenza delle seguenti condizioni:

- che la cessione sia posta in essere nei confronti di persone fisiche che **non** agiscano nell'esercizio di **attività commerciali**, artistiche o professionali (requisito soggettivo);
- che la cessione abbia a oggetto un immobile a uso abitativo e relative pertinenze (requisito oggettivo);
- che la parte acquirente renda al notaio, all'atto della cessione, apposita richiesta di determinazione della base imponibile utilizzando il criterio catastale;
- che le parti indichino in atto il corrispettivo pattuito.

Facendo applicazione di tale disciplina, la Cassazione, nel caso di specie, conferma che non sussistono le condizioni per l'applicazione del prezzo valore, **correggendo**, però, in una certa misura, l'impostazione della Commissione tributaria.

Infatti, secondo la Corte, nel caso di specie, sussisteva il requisito "soggettivo" del prezzo valore, in quanto l'atto di acquisto era intervenuto effettivamente tra **persone fisiche**, mentre mancava l'altra condizione richiesta per il beneficio, ovvero che l'acquirente non agisse nell'esercizio di attività commerciali.

Con riferimento al secondo punto, la Cassazione si limita ad affermare che le motivazioni addotte dal giudice del merito non si prestano a censure, atteso che sono fondate su un "accertamento di natura strettamente fattuale", incensurabile in sede di giudizio di legittimità e che, inoltre, tale accertamento risulta "puntuale, circostanziato ed argomentato".

Invece, per quanto concerne il primo punto, ovvero l'esame del **presupposto soggettivo** del prezzo valore, la sentenza presenta alcune osservazioni interessanti.

La Suprema Corte, infatti, dapprima pone in evidenza come, nel caso di specie, **non** si trattasse di un **atto di dotazione** del trust, bensì di un normale atto di acquisto immobiliare, operato da un soggetto che, sì, aveva la qualifica di disponente e di trustee, ma che non poneva in essere la dotazione del trust medesimo, anche se nell'atto aveva palesato la volontà di "assegnare l'immobile da lui acquistato al neo-costituito trust familiare".

Pertanto, nel caso di specie la Cassazione esclude "qualsivoglia interferenza soggettiva del trust in quanto tale" nell'atto esaminato, che, quindi, è intervenuto tra le due persone fisiche che vi hanno partecipato e che, pertanto, sotto questo punto di vista, potrebbe accedere al "prezzo valore".

Inoltre – e questa è, forse, l'affermazione più interessante – i giudici di legittimità aggiungono che, anche ove si fosse trattato di un atto di dotazione del trust, non si sarebbe dovuto escludere la sussistenza della **condizione soggettiva** per l'accesso al **prezzo valore** (acquirente persona fisica).

La Corte afferma espressamente che, "da un punto di vista strettamente soggettivo, l'acquisto si dovrebbe considerare come realizzato da «persona fisica» quand'anche [...] esso fosse direttamente riferibile al trust ed alla sua dotazione".

Infatti, il trust non è dotato di **personalità giuridica** e autonoma soggettività e non è titolare di legittimazione tributaria passiva generale, bensì solo nei casi espressamente previsti dalla legge (come per l'IRES ex [art. 73](#) del TUIR).

Pertanto, il solo soggetto legittimato nei rapporti giuridici con i terzi è il trustee "nella sua veste, non già di legale rappresentante, ma di gestore, formale intestatario dei beni ed esercente in proprio dei diritti correlati, sia pure in funzione della realizzazione del programma stabilito nell'atto istitutivo".

L'atto di dotazione del trust, operato da un trustee persona fisica non è quindi, in linea di principio, incompatibile con il "prezzo valore".