

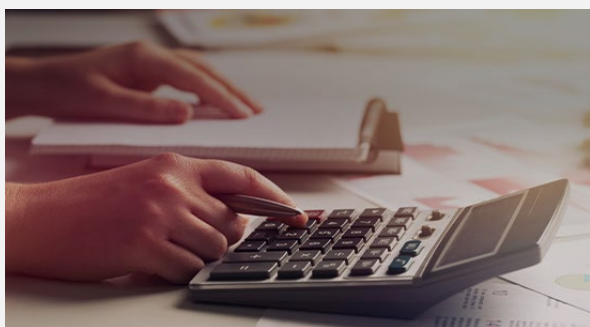
 OSSERVATORIO
WEALTH MANAGEMENT
di Morri Rossetti & Franzosi

Monthly Roundup

Settembre - ottobre 2025

I principali aggiornamenti in materia di Wealth Management degli scorsi mesi.

Crediti incerti esclusi dall'attivo ereditario, salvo successiva rettifica e applicazione, ai fini dell'imposta di successione, dell'aliquota vigente all'apertura della successione



Abstract

I crediti incerti non devono essere conteggiati nell'attivo ereditario al momento dell'apertura della successione, e quindi non assumono rilievo ai fini della base imponibile dell'imposta di successione.

Fondamento giuridico

Ogni volta che, in seguito ad una successione, si realizza un trasferimento di beni, viene applicata l'imposta di successione, disciplinata dal D.Lgs. 346/1990 (c.d. Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni), come modificato dal D.Lgs. 139/2024.

Tale imposta è calcolata sulla base di aliquote diverse a seconda della linea e del grado di parentela intercorrente tra il *de cuius* e il beneficiario del trasferimento:

- 4% se a favore del coniuge e dei parenti in linea diretta, sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun beneficiario, € 1.000.000,00;

- 6% se a favore di fratelli e sorelle, sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun beneficiario, € 100.000,00;
- 6% se a favore dei parenti fino al quarto grado, degli affini in linea retta e degli affini in linea collaterale fino al terzo grado;
- 8% se a favore di altri soggetti.

Tali scaglioni, quindi, permettono agli eredi più prossimi di godere della possibile esenzione dall'imposta di successione, mentre le quote diventano più alte per i parenti più lontani e i soggetti estranei alla famiglia.

I c.d. crediti incerti

Appare in tal modo decisivo quantificare il valore globale netto dell'asse ereditario, costituito dalla differenza, alla data di apertura della successione, dei beni che compongono l'attivo ereditario (beni immobili, denaro, azioni, quote sociali, gioielli) e l'ammontare delle passività deducibili (debiti contratti dal defunto, spese mediche sostenute dagli eredi negli ultimi sei mesi di vita del defunto e spese funerarie).

In tale contesto, si pone il delicato tema dei c.d. crediti incerti, ovvero delle somme che potrebbero confluire nell'attivo ereditario, ma che non sono concretamente presenti al momento dell'apertura della successione: si pensi all'ipotesi di eventuali crediti vantati dal *de cuius* verso terzi, ma non ancora oggetto di accertamento giudiziale (se, infatti, fosse già pendente un giudizio per l'accertamento del credito, la relativa somma andrebbe ex lege esclusa dall'attivo ereditario) o a crediti la cui esigibilità è legata al verificarsi di un evento futuro e incerto.

Inserire tali “potenziali” crediti nell’attivo ereditario sarebbe pregiudizievole per gli eredi, che si vedrebbero costretti a pagare un’imposta maggiore, in quanto calcolata su una base imponibile in cui sono confluite somme di cui solo potenzialmente il de cuius (e, quindi, gli stessi eredi) è titolare.

La soluzione

Al fine di individuare l’attivo ereditario sulla base della sua effettiva e reale consistenza, così va versare un’imposta equa in ragione del concreto beneficio economico conseguito dagli eredi per effetto della successione, la giurisprudenza (cfr. Cass. 8/11/2022 n. 32775; Cass. 14/8/2002 n. 12211) ha chiarito che, per l’applicazione dell’imposta di successione, presupposto essenziale è l’appartenenza del bene al patrimonio del defunto.

Sulla base di tale principio, è possibile ritenere che un credito incerto o non ancora oggetto di accertamento giudiziale può essere escluso dall’attivo ereditario fino a quando la sua consistenza non sia stata accertata e non sia divenuta certa: in tal modo evitando il pagamento dell’imposta su somme meramente aleatorie, che potrebbero essere riconosciute come insussistenti.

Tale credito dovrà, in ogni caso, essere indicato nell’inventario (cioè nell’atto redatto dal notaio, in cui è descritto il patrimonio del defunto): ove intervenga l’accertamento giudiziale dell’esistenza del credito ovvero si verifichi la condizione sospensiva cui era sottoposto, verrà presentata una dichiarazione di successione integrativa, ma l’aliquota applicata a tale credito sarà quella vigente al momento dell’apertura della successione.

Il credito, quindi, seppur riconosciuto in un momento successivo, concorre a formare l’attivo

ereditario ab origine, fin dall’apertura della successione e, quindi, con effetto retroattivo.

In tal modo vengono bilanciati gli interessi in gioco sia degli eredi sia dell’Erario: i crediti incerti potranno essere esclusi dalla formazione dell’attivo ereditario, salvo poi una successiva rettifica dell’attivo al verificarsi dell’evento (che potrebbe verificarsi anche molti anni dopo), che ha reso “certa” l’esistenza del credito, e applicazione dell’aliquota prevista all’epoca dell’apertura della successione.

* * *

Giurisdizione e trust: i limiti dell’autonomia negoziale e la tutela dei terzi



Abstract

La sentenza n. 26471 del 2025 della Corte di Cassazione (a Sezioni Unite), oggetto del presente commento, affronta il tema della giurisdizione applicabile in un giudizio avente ad oggetto un’azione revocatoria relativa a un trust regolato dalla Legge di Jersey.

La questione si inserisce nel più ampio dibattito sulla possibilità di derogare le norme sulla giurisdizione mediante clausole di scelta del foro o l’applicazione di una legge straniera, evidenziando i limiti dell’autonomia negoziale e la necessità di tutelare i diritti dei terzi.

Il caso

Il caso oggetto della pronuncia trae origine dall'istituzione di due trust. Con atto istitutivo del 2011, il disponente costituiva un trust nel quale rivestiva contestualmente le funzioni di trustee e di beneficiario.

L'anno successivo, nel 2012, veniva istituito un secondo trust da parte di una società (la "**Società**") detenuta per l'80% dallo stesso disponente, che ne ricopriva altresì la carica di amministratore e liquidatore.

In tale trust la Società trasferiva l'intero complesso dei beni di cui era titolare. Entrambi i trust erano regolati dalla Legge del Jersey.

Un creditore del disponente, munito di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo per un importo pari ad euro 350.000, conveniva in giudizio, inter alia, il disponente dinanzi al Tribunale di Tivoli, chiedendo che venisse dichiarata:

- l'inefficacia ex art. 2901 c.c. dei trust istituiti;
- in via subordinata, la simulazione assoluta degli atti istitutivi dei trust;
- in via ulteriormente subordinata, la loro nullità ai sensi degli artt. 1418 e 1343 c.c.

L'attore deduceva che il disponente avesse fatto ricorso allo schema negoziale del trust con finalità fraudolenta, al fine di sottrarre il proprio patrimonio alla garanzia dei creditori.

Con sentenza n. 1923/2016, il Tribunale di Tivoli accoglieva la domanda attorea, dichiarando l'inefficacia dell'atto istitutivo del trust costituito dal disponente e la nullità dell'atto istitutivo del trust costituito dalla Società.

Avverso la suddetta pronuncia veniva proposto appello. Tuttavia, la Corte d'Appello di Roma

rigettava il gravame, confermando integralmente la sentenza di primo grado.

Con specifico riferimento al profilo della giurisdizione, la Società sosteneva che il giudice italiano era privo di giurisdizione in ordine alla declaratoria di nullità degli atti istitutivi di trust regolati dalla legge di Jersey, poiché la competenza era riservata esclusivamente alla Corte di Jersey. Tale riserva di giurisdizione, ai sensi degli articoli 1, 9 e 11 della Legge di Jersey, avrebbe natura legale e precettiva, con efficacia erga omnes, non suscettibile di deroga da parte dei giudici nazionali.

Sul punto, la Corte territoriale chiariva invece che la controversia rientrava nella giurisdizione del giudice italiano.

La Corte, infatti, evidenziava come la clausola di riserva di giurisdizione inserita nell'atto istitutivo del trust potesse vincolare esclusivamente i soggetti partecipi del rapporto fiduciario – ossia il disponente, il trustee e i beneficiari – ma non potesse estendersi a soggetti terzi, quali i creditori del disponente, che agiscano per far valere la nullità o l'inefficacia del trust.

A seguito della pronuncia della Corte d'Appello di Roma, il disponente e la Società proponevano ricorso per cassazione sostenendo la violazione della normativa interna e internazionale in tema di trust e giurisdizione, contestando l'esclusione della giurisdizione dei giudici di Jersey.

La pronuncia della Corte di Cassazione

La pronuncia in esame affronta il rapporto tra la legge regolatrice del trust e le norme inderogabili in materia di giurisdizione.

Sul punto, la Corte di Cassazione ha chiarito che una clausola di proroga della giurisdizione contenuta nell'atto istitutivo di un trust può certamente vincolare il disponente, il trustee e i

beneficiari – anche se non firmatari della clausola – quando la controversia attenga a diritti e obblighi inerenti al trust.

Tuttavia, tale vincolo non può estendersi a soggetti terzi, estranei al rapporto interno tra le parti del trust, come nel caso del creditore che agisca per la tutela delle proprie ragioni.

Ai sensi dell'art. 23, paragrafo 4, del Regolamento (CE) n. 44/2001 (oggi art. 25, par. 3, Reg. UE n. 1215/2012), la competenza esclusiva del foro estero riguarda solo le azioni intentate tra fondatore, trustee e beneficiari, nell'ambito delle loro reciproche relazioni giuridiche.

Pertanto, nei confronti del terzo creditore – soggetto estraneo al trust e non sottoscrittore della clausola – la proroga di giurisdizione non è opponibile. Ne consegue che il creditore può agire dinanzi al giudice italiano, competente in base all'oggetto della causa e al domicilio dei convenuti.

In tale prospettiva, la Corte ha ribadito che l'opponibilità del trust ai terzi creditori non è disciplinata dalla legge scelta dal disponente, ma dalla lex fori – nella specie, la legge italiana – principio che trova fondamento negli artt. 4, 6 e 15 della Convenzione dell'Aja del 1° luglio 1985, ratificata con Legge n. 364/1989, i quali, pur riconoscendo al disponente la facoltà di individuare la legge regolatrice del trust (art. 6), escludono che la Convenzione si applichi alle questioni preliminari sulla validità dei testamenti o di altri atti giuridici (art. 4) e salvaguardano l'efficacia delle norme imperative interne, in particolare quelle relative al trasferimento dei beni e alla tutela dei creditori in caso di insolvenza (art. 15).

In conclusione, la Suprema Corte ha enunciato il seguente principio di diritto:

“L'opponibilità nei confronti dei terzi creditori del trust previsto dall'art. 2 della Convenzione dell'Aja del 1° luglio 1985, resa esecutiva in Italia con la Legge n. 364 del 1989, è regolata dalla legge nazionale e non da quella scelta dal disponente. Non è infatti consentito derogare, mediante manifestazione di volontà, alle norme imperative poste a tutela dei creditori in caso di insolvenza, tra le quali rientra l'azione revocatoria di cui all'art. 2901 c.c.”.

Il motivo di ricorso è stato pertanto rigettato, con conferma della giurisdizione italiana.

Conclusioni

La sentenza analizzata chiarisce il rapporto tra giurisdizione, autonomia negoziale e tutela del terzo nelle controversie relative ai trust, precisando che la clausola di scelta della legge regolatrice o della giurisdizione estera non può vincolare i terzi e deve sempre rispettare le norme imperative interne, garantendo la tutela dei creditori e dei terzi interessati.

* * *

Trust estero tra opacità USA e trasparenza italiana



Abstract

Con la risposta a interpello n. 239 del 15 settembre 2025, l'Agenzia delle Entrate ha

analizzato un trust di diritto statunitense, inizialmente revocabile e quindi fiscalmente interposto, divenuto opaco successivamente alla morte del disponente secondo la normativa americana.

In base all'atto istitutivo, il trust è stato invece qualificato dall'Amministrazione come "*trasparente*" ai fini fiscali italiani, con imputazione diretta dei redditi in capo ai beneficiari "individuati" residenti in Italia.

Il caso

Gli istanti erano persone fisiche residenti fiscalmente in Italia ("Istanti") e beneficiari finali di un trust di diritto americano. Quest'ultimo era stato istituito in California da un cittadino statunitense che ricopriva contemporaneamente i ruoli di disponente, primo *trustee* e primo beneficiario, con ampi poteri di revoca e modifica esercitabili fino alla propria morte.

Il patrimonio del trust era composto esclusivamente da beni mobili e immobili situati negli Stati Uniti. Alla morte del disponente è subentrato un nuovo *trustee*, anch'egli residente in America, il quale, in conformità all'atto istitutivo, ha avviato la liquidazione del *trust fund* e la distribuzione del ricavato ai beneficiari finali secondo le percentuali stabilite.

In base alla normativa fiscale statunitense, fino al decesso del disponente il trust era considerato fiscalmente interposto (ndr. anche in Italia l'Agenzia si sarebbe pronunciata in questo senso), con tassazione dei redditi direttamente in capo al disponente stesso, mentre successivamente assume natura opaca, con tassazione in capo al trust.

Su tali considerazioni, gli Istanti chiedono all'Agenzia di pronunciarsi in merito alla qualificazione del trust come opaco, trasparente

o interposto, con riferimento al periodo successivo alla morte del disponente.

La risposta

L'Amministrazione esclude anzitutto che il trust possa essere considerato fiscalmente interposto nei confronti dei beneficiari italiani, riconoscendone l'autonoma soggettività d'imposta.

Tale conclusione deriva dal fatto che l'atto istitutivo non evidenzia vincoli idonei a limitare l'autonomia del nuovo *trustee*, il quale dispone di pieni poteri gestionali e non risulta eterodiretto dai beneficiari, escludendo così che il trust possa limitarsi a un mero schermo formale.

Il trust viene tuttavia qualificato dall'Agenzia come "*trasparente*" ai fini fiscali italiani, in quanto l'atto istitutivo riconosce ai beneficiari residenti il diritto a ricevere attribuzioni dal fondo del trust, rendendoli titolari di "*reddito individuato*" ex art. 73, co. 2, del TUIR.

Si ricorda brevemente che la nozione di "*trust trasparente*" indica il trust con beneficiario di reddito "*individuato*" il cui reddito è tassato in capo al beneficiario mediante imputazione per trasparenza.

In particolare, per "*beneficiario individuato*" deve intendersi il beneficiario che non solo sia puntualmente individuato, ma che risulti titolare del diritto di pretendere dal *trustee* il pagamento di quella parte di reddito che gli viene imputata.

Tornando al caso di specie, secondo l'Agenzia, poiché i beneficiari residenti hanno diritto a pretendere il ricavato del trust (cioè, redditi e patrimonio residuo) in misura predeterminata, i redditi prodotti dopo la morte del disponente devono essere imputati *pro-quota* a ciascun beneficiario residente a partire dall'esercizio in cui il trust è divenuto irrevocabile.

La qualificazione “trasparente” del trust comporta che la tassazione dei redditi derivanti dallo stesso nei confronti dei beneficiari viene regolata dall’art. 44, co. 1, lett. g-sexies), del TUIR, il quale prevede che sono redditi di capitale “*i redditi imputati al beneficiario di trust ai sensi dell’articolo 73, comma 2, anche se non residenti [...]*”.

Tale tipologia reddituale, dunque, concorrerà alla formazione del reddito complessivo che è tassato con le aliquote progressive IRPEF.

Ulteriore implicazione di tale qualificazione riguarda gli obblighi di monitoraggio fiscale.

Secondo la circolare n. 34/2022, i beneficiari di un trust non discrezionale (*i.e.* trasparente) assolvono pienamente gli obblighi di monitoraggio fiscale e, dunque, indicano il valore degli investimenti detenuti all’estero dall’entità e delle attività estere di natura finanziaria ad essa intestate, nonché la percentuale di patrimonio nell’entità stessa.

In proposito, il provvedimento con prot. n. 2013/151663 stabilisce che in caso di trust trasparente, il *trustee* è tenuto ad individuare i titolari effettivi degli investimenti e delle attività detenute all’estero dal trust e comunicare ai medesimi soggetti i dati utili per consentire loro la compilazione del quadro RW.

In base a quanto stabilito dalla circolare n. 38/E/2013, tali dati sono “*la quota di partecipazione al patrimonio, gli investimenti e le attività estere detenute anche indirettamente dal trust, la loro valorizzazione, nonché i dati identificativi dei soggetti esteri*”.

* * *

Tutela del coniuge affidatario: il trust e la prevalenza degli interessi familiari sul diritto del trustee-comodante



Abstract

La sentenza n. 597/2025 della Corte d’Appello di Palermo, oggetto del presente commento, affronta il tema della tutela del coniuge affidatario della prole minore, al quale sia stata assegnata la casa familiare.

In tale contesto, il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare può essere legittimamente opposto anche al comodante-trustee, il quale, in quanto titolare del bene oggetto del fondo trust, ne richieda il rilascio.

La pronuncia si inserisce in un più ampio dibattito sulla prevalenza degli interessi familiari e della protezione dei figli minori nell’ambito dei rapporti patrimoniali e delle operazioni di segregazione tipiche del trust, confermando che il diritto alla stabilità abitativa del nucleo familiare assume carattere prioritario rispetto alle esigenze connesse alla gestione e alla restituzione del bene in trust a favore del trustee, anche ove questi coincida con il comodante.

Il caso

Il caso oggetto della pronuncia trae origine dall’istituzione di un trust familiare.

Nel 2014 il disponente ha istituito il trust “Conca d’Oro”, conferendovi, *inter alia*, un immobile che, contestualmente, è stato concesso in comodato

gratuito dal trustee a favore dello stesso disponente nonché beneficiario del trust.

Il trust è stato costituito dal disponente in vista delle imminenti nozze in modo tale che i beni oggetto del fondo in trust (i) giungessero ai futuri discendenti in linea retta; e (ii) nel frattempo, fossero custoditi e impiegati al fine di preservare l'equilibrio e la serenità della propria vita privata e familiare.

L'immobile, già adibito a residenza del disponente e concesso allo stesso in comodato il giorno precedente al matrimonio, è divenuto sin da subito residenza familiare, abitata stabilmente dai coniugi insieme alla figlia minore.

A seguito della crisi coniugale tra il disponente e la moglie, il Presidente del Tribunale di Palermo, con ordinanza emessa in apposito giudizio di separazione, ha assegnato l'immobile adibito a casa familiare all'ex moglie del disponente in quanto affidataria della figlia minore.

Successivamente, il trustee, a seguito della mancata ottemperanza dell'ex moglie del disponente all'intimazione di rilascio dell'immobile, ha convenuto la stessa in giudizio chiedendo, *inter alia*, la restituzione dell'immobile, deducendo l'inefficacia del provvedimento di assegnazione della casa familiare nei propri confronti, in qualità di trustee/comodante.

L'ex moglie del disponente, a sua volta, si è costituita in giudizio (i) contestando la meritevolezza e la liceità del trust, poiché istituito dal disponente al solo scopo di sottrarre preventivamente il patrimonio alla propria famiglia nonché ai creditori e (ii) chiedendo, in subordine, che le disposizioni del trust fossero interpretate in conformità ai principi vigenti nel nostro ordinamento in materia di matrimonio, famiglia e tutela dei figli minori.

Il Tribunale di Palermo con sentenza n. 1001/2023 ha accolto la domanda del trustee, condannando l'ex moglie del disponente al rilascio dell'immobile e al pagamento di un'indennità di occupazione.

Di conseguenza, l'ex moglie del disponente ha impugnato la suddetta sentenza dinanzi alla Corte d'Appello di Palermo, ribadendo le argomentazioni già esposte nel giudizio di primo grado.

La pronuncia

La pronuncia in esame affronta il tema della tutela del coniuge affidatario della prole minore, al quale sia stata assegnata la casa coniugale oggetto del fondo in trust.

La Corte d'Appello di Palermo ha preliminarmente precisato che il contratto di comodato avente ad oggetto l'immobile conferito nel fondo in trust, destinato a soddisfare esigenze abitative familiari, non può essere ricondotto alla disciplina del comodato precario ex art. 1810 c.c., che legittima il comodante a richiedere la restituzione del bene in qualsiasi momento.

Esso rientra, invece, nell'ambito dell'art. 1809 c.c., poiché la durata, pur non determinata da un termine espresso, risulta desumibile dall'uso convenuto, ossia dall'impiego dell'immobile quale abitazione familiare.

In tale contesto, la restituzione anticipata è consentita al comodante soltanto in presenza di un bisogno urgente e imprevisto.

La Corte ha altresì precisato che la durata del comodato non coincide automaticamente con le esigenze familiari del comodatario, ma deve essere valutata dal giudice caso per caso, tenendo conto delle intenzioni delle parti, delle loro

condizioni personali e sociali e della natura del rapporto.

Da tale impostazione derivano due principi:

- il rapporto di comodato perdura finché sussistono le necessità familiari che ne hanno giustificato la concessione, incluse quelle relative ai figli minori, e si estingue solo con il loro venir meno;
- il comodante è tenuto a garantire il godimento dell'immobile anche nell'ipotesi di crisi coniugale.

Nel caso di specie, le finalità del trust descritte nell'atto istitutivo (relative ad esigenze di vita personale e familiare del disponente), la concessione in uso gratuito dell'immobile a seguito del trasferimento dello stesso al trustee, l'immediata celebrazione del matrimonio del disponente, in vista del quale, peraltro, lo stesso trust è stato costituito, e la contestuale destinazione dell'immobile a residenza familiare del comodatario, sono elementi che, unitamente all'assenza di limitazioni circa l'uso dell'immobile nella lettera di concessione in godimento da parte del trustee, non solo confermano la concreta destinazione del bene a residenza del comodatario e della relativa famiglia, ma altresì inducono a ritenere il trustee assolutamente consapevole di detta destinazione.

Applicando i suddetti principi alla fattispecie in esame, la Corte d'Appello di Palermo ha affermato che il coniuge affidatario della prole minore e assegnatario della casa coniugale può legittimamente opporre al trustee comodante, che chiede il rilascio dell'immobile, l'esistenza del suddetto provvedimento di assegnazione.

Il comodante è tenuto a consentire la continuazione del godimento, salva l'ipotesi di sopravvenienza di un urgente ed impreveduto bisogno ai sensi dell'art. 1809, comma 2, c.c., fermo, in tal caso, il bilanciamento, in termini di proporzionalità e adeguatezza, tra le esigenze di

protezione della prole e il contrapposto bisogno del comodante.

Conclusioni

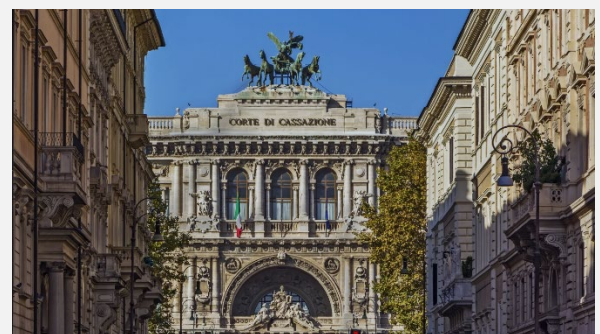
La sentenza analizzata evidenzia la delicatezza dell'equilibrio tra le diverse esigenze che si manifestano nei rapporti di comodato di immobili destinati a soddisfare le esigenze abitative familiari.

È fondamentale che il godimento dell'immobile da parte del coniuge affidatario e dei figli sia effettivamente garantito, senza che le richieste del comodante possano comprometterne la stabilità abitativa.

La valutazione del giudice deve quindi assicurare un bilanciamento equo tra l'interesse del comodante e le esigenze familiari, riconoscendo la priorità alla protezione della famiglia e alla continuità del nucleo abitativo.

* * *

Benefici prima casa anche per i trasferimenti di immobili non ancora realizzati



Abstract

Con l'ordinanza n. 25761, depositata il 22 settembre scorso, la Corte di Cassazione ha fornito un importante chiarimento in materia di agevolazioni fiscali "prima casa". In particolare, la Suprema Corte ha affermato che i benefici previsti

per l'acquisto dell'abitazione principale possono trovare applicazione anche in presenza di contratti atipici, qualificabili come "*do ut facias* ", ossia contratti permutativi in cui una parte trasferisce un bene immobile in cambio della realizzazione di una prestazione, nel caso di specie la costruzione di tre unità abitative.

Il caso

La controversia trae origine da un avviso di liquidazione notificato a tre soggetti privati, con il quale l'Agenzia delle Entrate disponeva la revoca delle agevolazioni "prima casa" nei confronti degli stessi, procedendo al recupero della differenza tra l'aliquota IVA agevolata del 4% e quella ordinaria del 10%.

L'atto impositivo riguardava un contratto di permuta atipico, mediante il quale i contribuenti avevano trasferito un'area edificabile ad una società costruttrice in cambio della realizzazione di tre unità immobiliari abitative.

I contribuenti proponevano ricorso avverso l'atto impositivo ottenendo parere positivo nei primi due gradi di giudizio. In particolare, il giudice di seconde cure aveva annullato l'avviso di liquidazione, ritenendo sussistenti i requisiti per il riconoscimento dell'agevolazione.

Nelle more del giudizio è stato infatti rilevato che l'immobile oggetto della cessione non poteva qualificarsi come bene di lusso e che era stato rispettato il termine triennale per la realizzazione delle unità abitative previsto dalla normativa di riferimento.

Avverso tale esito l'Amministrazione proponeva ricorso per Cassazione, sostenendo che le disposizioni agevolative in materia di "prima casa", in quanto norme di carattere speciale e derogatorio, non sono suscettibili di interpretazione estensiva o analogica e, pertanto,

non possono essere applicate a fattispecie non espressamente contemplate dal legislatore.

La decisione

La Corte di Cassazione ha respinto il ricorso proposto dall'Agenzia affermando che l'estensione dell'agevolazione anche ai casi di immobili in corso di costruzione, destinati a diventare abitazioni non di lusso, risponde alla *ratio* implicita del beneficio prima casa, ovvero quella di favorire l'acquisto dell'abitazione principale.

In continuità con il precedente orientamento giurisprudenziale, la Corte ha ribadito che l'agevolazione "prima casa" spetta anche in relazione ad immobili in corso di costruzione, a condizione che i lavori siano completati entro il termine di tre anni dalla data di registrazione dell'atto, come previsto dall'art. 76, co. 2, del D.P.R. n. 131 del 1986.

Secondo gli Ermellini, il principio che giustifica l'estensione dell'agevolazione anche agli immobili non ancora realizzati al momento dell'acquisto si fonda sull'effettivo utilizzo del bene come residenza abituale del contribuente.

Per effetto di ciò, qualora si dovesse escludere l'agevolazione esclusivamente in ragione del fatto che l'immobile sia in corso di costruzione, si verificherebbe una disparità di trattamento ingiustificata tra coloro che acquistano un immobile già completato e coloro che, invece, acquistano un bene destinato a essere ultimato successivamente.

Tale distinzione, a parere della Corte, sarebbe irragionevole e contraria alla finalità della norma, che mira a sostenere l'acquisto della prima casa in quanto tale, indipendentemente dallo stato di avanzamento dei lavori.

Pertanto, in tale prospettiva, assume rilievo prevalente l'effettiva destinazione dell'immobile rispetto alla sua condizione al momento dell'acquisto. In conclusione, la Corte ha confermato che anche la fattispecie in esame -

consistente in un contratto di permuta "*do ut facias*", realizzato mediante la cessione di un immobile a fronte della costruzione di tre unità abitative - rientra nell'ambito applicativo del beneficio "prima casa".

Per maggiori informazioni e approfondimenti

Fabrizio Gaetano Pacchiarotti

Partner e Responsabile Osservatorio Wealth Management

Fabrizio.Pacchiarotti@MorriRossetti.it

Morri Rossetti & Franzosi



Osservatorio WM



OSSERVATORIO
WEALTH MANAGEMENT
di Morri Rossetti & Franzosi

Piazza Eleonora Duse, 2
20122 Milano
MorriRossetti.it

Osservatorio-wealth.it