

---

# Il Trust: un perfetto sconosciuto per l'Agenzia delle Entrate

---

di [Luciano Sorgato](#)

Pubblicato il 14 Marzo 2023

Appunti sul **trust** alla luce di due diverse risposte di Agenzia Entrate, decisamente criticabili, spieghiamo il perchè:

- il caso del trust **autodichiarato** e la **decadenza delle agevolazioni prima casa**;
- vendita dell'immobile con nuda proprietà vincolata in un trust autodichiarato: non possono sussistere i presupposti per il realizzo della complessiva plusvalenza

L'Agenzia delle Entrate con due recentissime risposte ad interpello ha ritenuto che **il vincolo in un trust autodichiarato di un immobile acquistato dal disponente** (poi trustee) **con le agevolazioni prima casa, comporti la decadenza dell'agevolazione** (risposta ad interpello n. 956 – 1878/2022) e che **la vendita di un immobile** (risposta ad interpello n. 956 – 1885/2022), **la cui nuda proprietà era stata vincolata in un trust autodichiarato, prima dell'ordinario decorso di cinque dalla costituzione del vincolo di destinazione, comporti, in ogni caso, la rilevanza impositiva della plusvalenza** ai sensi dell'art. 67, 1° comma lett. b, Tuir, costituendo condizione fiscalmente priva di rilievo l'ininterrotto utilizzo dell'immobile (anche dopo il vincolo in trust della nuda proprietà) per fini abitativi principali prima del disponente e poi del disponente – trustee, che a regime, invece, costituisce causa di esonero legislativo da ogni rilevanza fiscale della plusvalenza in questione.

## Trust e decadenza agevolazioni prima casa

L'Agenzia delle Entrate in ordine al primo interpello, dopo aver rappresentato che l'**ipotesi di decadenza dall'agevolazione**, è prevista nel comma 4 della Nota II-bis del DPR 131/1986, per il quale testualmente:

*“In caso (...) di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte.....”*



e precisato che l'**istituto**, recepito nell'ordinamento interno con la ratifica della Convenzione dell'Aja del 1° luglio 1985, ad opera della legge 16 ottobre 1989, n. 364, in vigore dal 1° gennaio 1992, **si sosta**

## Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento