

Riacquisto prima casa conferita in trust: niente agevolazione

di [Martino Verrengia](#)

Pubblicato il 4 Dicembre 2024

Conferire un immobile in trust non permette di ottenere di nuovo i benefici della prima casa: secondo la Cassazione, la proprietà resta legata al disponente. Ma quali sono le implicazioni fiscali e giuridiche di questa scelta? Scopriamo i dettagli di una decisione che potrebbe cambiare le strategie patrimoniali di molti contribuenti.

La Corte di cassazione ha stabilito che **il contribuente che abbia conferito in trust l'abitazione precedentemente acquistata col beneficio prima casa non può usufruire dell'agevolazione su un nuovo acquisto**. Infatti, posto che l'atto di dotazione del trust non comporta l'attribuzione definitiva dei beni a vantaggio del trustee, lo stesso non determina, in capo al disponente, la situazione di "impossidenza" richiesta dalla normativa di riferimento.

I fatti di causa: riacquisto della prima casa dal proprio trust

La vertenza originava da **due avvisi di liquidazione**, con i quali l'**Agenzia delle Entrate** riliquidava, **rispettivamente, maggiore IVA e maggiore imposta sostitutiva sul finanziamento**, a seguito del disconoscimento delle agevolazioni c.d. prima casa in relazione ad un acquisto di un immobile, avvenuto con atto stipulato nel giugno 2016, avendo il contribuente già beneficiato della relativa agevolazione in relazione ad altro immobile, acquistato nel 2010. La CTP di

Matera, adita in prima istanza dal contribuente, rigettava i ricorsi avverso gli avvisi di liquidazione richiamati e la CTR della Basilicata, concordando con la prospettazione dei giudici di prime cure, respingeva il successivo gravame della parte privata, osservando che il contribuente, in occasione del secondo acquisto, aveva taciuto di avere già beneficiato dell'agevolazione e di avere affidato l'immobile ad un trustee. Secondo la tesi erariale accolta dal Collegio di seconde cure, in sintesi, l'affidamento del precedente immobile al trustee non avrebbe



eliminato il divieto di reiterazione del beneficio, essendo venuto meno uno dei presupposti dell'agevolazione e, cioè, che l'acquirente non deve essere titolare, su tutto il territorio nazionale, di diritti reali su altra casa, acquistata con analoghe agevolazioni. In sostanza – questo il ragionamento dei giudici lucani - **poiché a favore del trustee non si realizza alcun incremento patrimoniale, la proprietà rimane in capo al conferente che, con l'atto di conferimento, restringe i suoi poteri di disposizione, affidati al trustee in attesa che il trasferimento si realizzi a favore del beneficiario finale, secondo le finalità proprie del trust.** Il contribuente presentava, allora, ricorso di legittimità.

La decisione della Cassazione

Nel respingere il ricorso del contribuente, la Corte di cassazio

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