

# Se la prima casa con agevolazioni va nel trust, no al secondo bonus

## Cassazione

Chi acquista una nuova abitazione non è più considerato «impossidente»

L'agevolazione non può essere negata se i beni entrano nel trust dopo 5 anni

### Angelo Busani

Il contribuente che abbia acquistato un'abitazione con l'agevolazione "prima casa", l'abbia poi apporata in un trust e acquisti un'altra abitazione non è "impossidente" e, pertanto, non può di nuovo avvalersi dell'agevolazione "prima casa" stipulando quest'ultima compravendita.

È la Cassazione che lo sancisce nella sentenza n. 24387 dell'11 set-

tembre 2024, priva di precedenti, con una decisione sorprendente in quanto argomentata con la considerazione che gli atti di apporto di beni a un trust sono «atti fiscalmente neutri, in quanto non danno luogo ad un passaggio effettivo e stabile di ricchezza, ad un incremento del patrimonio del "trustee", che acquista solo formalmente la titolarità dei beni, per poi trasferirla al beneficiario finale».

In effetti, questo ragionamento è quello che viene svolto a suffragio della tesi secondo cui l'apporto in un trust non costituisce una manifestazione di capacità contributiva, poiché è strumentale all'attuazione dello scopo per il quale il trust è stato istituito.

Utilizzare però questo ragionamento nel campo della "prima casa" appare una scelta poco plausibile in quanto, quando si verte in tema di acquisto della "prima casa" vi è da compiere un discorso anzitutto civilistico poiché la normativa che elenca i presupposti per l'avvali-

mento dell'agevolazione opera un innegabile riferimento a parametri strettamente civilistici: ad esempio, avere la residenza nel Comune ove è ubicata la casa oggetto di acquisto agevolato, non avere la titolarità del diritto di proprietà (o di altri diritti reali) in detto Comune, eccetera.

Se dunque è vero che l'apporto in trust non genera arricchimento patrimoniale e, quindi, capacità contributiva in capo al trustee (non rendendo perciò l'apporto soggetto a imposta di donazione), è però anche vero che l'apporto al trust provoca un indubbio effetto civilistico e cioè il trasferimento del diritto apportato dalla sfera giuridica del disponente alla sfera del trustee, seppur costui non disponga della pienezza del diritto che gli è trasferito, in

quanto deve "trattarlo" secondo quanto gli è imposto nell'atto istitutivo del trust. È dunque in grave errore la Cassazione quando afferma che «il conferimento dei beni al trust ... produce soltanto efficacia "segregante", sia perché di detti beni il trustee non è proprietario, bensì amministratore, sia perché gli stessi non possono che essere trasferiti ai beneficiari».

Tra l'altro la sentenza n. 24387 è contrastante pure con la circolare 34/E/2022 (paragrafo 4.4.2), ove si afferma che la dotazione in trust di una abitazione comprata con l'agevolazione "prima casa" comporta la decadenza dall'agevolazione qualora sia effettuata prima del decorso di un quinquennio dalla data dell'acquisto agevolato. Se è vero che, come dice la Cassazione, il disponente non può avere l'agevolazione se effettua un nuovo acquisto, non può essere vero che egli decade dall'agevolazione se apporta i beni al trust entro cinque anni dal loro acquisto.



**Sbaglia la Cassazione nell'affermare che il conferimento in trust ha solo efficacia "segregante"**