

Norme & Tributi

Fisco e sentenze

Una casa, così il rogito blinda gli sconti più alti

Fisco e immobili

Il Notariato: occorre indicare la volontà di trasferire l'abitazione principale

Destinazione entro i termini della denuncia dei redditi relativa all'anno di acquisto

Giuseppe Latour

Una dichiarazione inserita nel rogito per salvare le agevolazioni con aliquota più alta. Potrebbe passare da questo meccanismo la soluzione dei problemi posti dall'ultima legge di Bilancio per gli sconti fiscali collegati agli atti di acquisto: il sismabonus acquisti, lo sconto dedicato agli edifici residenziali ristrutturati e quello per i box auto nuovi.

A dare questa importante indicazione è la guida dedicata ai bonus casa, appena aggiornata dal Consiglio nazionale del Notariato alle ultime novità normative e pubblicata insieme con 14 associazioni di consumatori. Un'indicazione che potrebbe valere 14 punti di agevolazione in più.

Quello sui bonus acquisti è, infatti, uno dei dubbi più ricorrenti legati all'applicazione della legge di Bilancio 2025. L'ultima manovra, infatti, condiziona l'ottenimento di

sconti più elevati (dal 36% al 50% nel 2025) a due nuovi requisiti, finora mai applicati nel sistema dei bonus edilizi: essere titolari di un diritto reale sull'immobile (la proprietà, ma non solo) e avere collocato in quella casa l'abitazione principale. Questo secondo requisito (che consiste nella sostanza nell'aver spostato la residenza all'interno dell'immobile), ovviamente, non può essere dimostrato, in caso di acquisto di un immobile, al momento del rogito.

Cosa fare, allora, per non perdere lo sconto fiscale, subendo un taglio di ben 14 punti alle agevolazioni? La guida dei notai approfondisce il tema, dando il punto di vista di chi sarà chiamato ad assistere i cittadini proprio in fase di rogito. «Le norme in tema di aliquota agevolata - premette la guida - sembrano tarate solo per i bonus ordinari», cioè per

immobili già di proprietà dei contribuenti. «Nel caso dei bonus acquisti, invece, l'acquirente non è già titolare della proprietà o di un diritto reale di godimento sul bene oggetto di vendita né tale bene già costituisce sua abitazione principale (tale situazione potrà verificarsi solo dopo l'acquisto)».

Per i notai, allora, è ragionevole «ritenere che delle detrazioni bonus acquisti con aliquota agevolata possa fruire anche l'acquirente di immobile». Sarà, però, necessario che l'acquirente all'interno dell'atto di acquisto «dichiari di voler destinare a propria abitazione principale» l'immobile. Inoltre, sarà necessario che «detta destinazione avvenga effettivamente entro la scadenza di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno di imposta in cui è stato stipulato l'atto di acquisto». In questo modo, nel momento in cui viene materialmente utilizzata la prima rata della detrazione maturata con il rogito, le condizioni previste dalla manovra saranno tutte soddisfatte.

Questo chiarimento riguarda, nella pratica, tre agevolazioni: il sismabonus acquisti, il bonus dedicato agli edifici residenziali ristrutturati e quello per i box auto di nuova costruzione. Ovviamente - concludono i notai - «è auspicabile sul punto un intervento chiarificatore dell'agenzia delle Entrate». Nell'attesa, però, potrebbe consolidarsi questa linea interpretativa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il chiarimento riguarda il sismabonus acquisti, il bonus per edifici residenziali ristrutturati e per i nuovi box auto

Acquisto di usufrutto e cessione: scatta l'Irpef sulla plusvalenza

Cassazione

La vendita avvenuta prima di cinque anni di un bene non abitazione principale

Giorgio Gavelli

La cessione di un fabbricato pervenuto (in nuda proprietà) per successione, con successivo riscatto dall'usufrutto a titolo oneroso, genera plusvalenza se non si rientra nelle esclusioni indicate dall'articolo 67, comma 1, lettera b), del Tuir. È questo il principio di diritto che si ricava dalla sentenza 3614/2025 della Cassazione, depositata il 12 febbraio.

L'Agenzia (soccumbente nei primi due gradi di giudizio) aveva accertato a due sorelle l'assoggettamento a Irpef della plusvalenza derivata dalla cessione di un fabbricato a loro pervenuto:

- in nuda proprietà iure hereditatis, per successione dalla madre;
- relativamente all'usufrutto, per acquisto dalla nonna (intervenuto l'anno prima della cessione a terzi del fabbricato), ad un costo esiguo in relazione all'età della cedente.

Proprio la plusvalenza insita nel diritto di usufrutto costituiva, secondo l'Agenzia, materia imponibile, anche in relazione al fatto che l'età delle cedenti (al momento della loro vendita) era inferiore a quella della nonna che aveva loro trasmesso il diritto. Il principio veniva però rigettato da entrambi i giudici di merito, secondo cui doveva essere tassato l'aumento di valore venale, non quello derivante (per il diritto di usufrutto) dalla differenza di età.

La Suprema corte sposa la tesi delle Entrate: se la provenienza successoria consente di «bonificare» ai fini Irpef la plusvalenza insita nella nuda proprietà, l'acquisto dell'usufrutto (con successiva ces-

sione del bene nei cinque anni, senza che il fabbricato venga adibito ad abitazione principale del cedente o dei familiari per la maggior parte del periodo di possesso) rientra tra le fattispecie previste dall'articolo 67, comma 1, lettera b), del Tuir, poiché il consolidamento dell'usufrutto è avvenuto (a titolo oneroso) prima dell'alienazione del bene. E nel calcolo occorre considerare il valore dell'usufrutto in capo al (secondo) cedente, non quello che aveva con riferimento al precedente usufruttuario.

Le due differenti provenienze (della nuda proprietà e del diritto di usufrutto, quest'ultimo a titolo oneroso) danno, pertanto, origine a due plusvalenze da considerare giuridicamente differenziate, ciascuna con i propri requisiti da valutare (ad esempio per il calcolo del quinquennio o per la destinazione del bene ad abitazione principale del cedente: risoluzione n. 188/E/2008). Diversamente, il consoli-

damento dell'usufrutto per successione del titolare del diritto è ininfluente a questi fini (risoluzione 218/E/2008).

Va osservato che, essendo intervenuta la cessione della piena proprietà e non la concessione del solo diritto di usufrutto, la norma di riferimento è la lettera b) del comma 1 dell'articolo 67 del Tuir, e non la successiva lettera h), che, dopo l'intervento operato con la legge di Bilancio 2024, assoggetta a tassazione come redditi diversi «i redditi derivanti dalla concessione in usufrutto, dalla costituzione degli altri diritti reali di godimento e dalla sublocazione di beni immobili». Sempre la legge n. 213/2023 ha previsto nuove fattispecie di plusvalenze tassabili per la cessione di immobili su cui sono stati eseguiti interventi agevolati con il Superbonus (lettera b-bis), non pertinenti al caso di specie essendo la cessione intervenuta nel 2008.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SEZIONI UNITE

Società estinte, responsabilità dei soci da accertare e dimostrare a parte

Nel perseguire la responsabilità dei soci di una società cancellata dal registro delle imprese, l'Amministrazione può avvalersi di quanto emerge dall'accertamento nei confronti della società (e dal giudizio eventualmente sorto in merito a tale atto) ma non può prescindere da un diverso (e autonomo) accertamento sui soci, puntualmente motivato anche sulla specifica responsabilità degli stessi in relazione ai limiti patrimoniali fissati dalla legge. È questo il contenuto della sentenza 3625/2025 delle

Sezioni Unite della Cassazione, depositata il 12 febbraio, che aveva il difficile compito di coordinare le peculiarità del procedimento tributario con i principi giuridici in tema di tutela dei creditori (e del Fisco in particolare) di una società estinta.

— Giorgio Gavelli

© RIPRODUZIONE RISERVATA



NT+ FISCO
La versione online dell'articolo
ntplusfisco
.ilsolo24ore.com



NT+ FISCO
Iva, ritenute e altre imposte:
le scadenze fino al 27 febbraio
L'agenda delle scadenze fiscali fino al 27 febbraio con gli appuntamenti

su Iva, ritenute e altre imposte da versare.
di Paolo Sardi
La versione integrale dell'articolo su:
ntplusfisco.ilsolo24ore.com

Tassazione più leggera per i patti di famiglia

Imposta di donazione

Le Entrate riconoscono il 4% per le somme in compensazione

Angelo Busani

L'attribuzione che, nel patto di famiglia, il legittimario assegnatario effettua a favore del legittimario non assegnatario, al fine della liquidazione dovuta a quest'ultimo in base all'articolo 768-quater del Codice civile, è da considerare, sotto il profilo fiscale, come una donazione effettuata dall'ascendente al discendente (e non tra parenti in linea collaterale): con la conseguenza che si applica l'aliquota del 4 (e non del 6%) e la franchigia di 1 milione (e non di 100mila) euro.

Lo riconosce ora anche l'agenzia delle Entrate nella risoluzione 12/E/2025, invertendo la propria precedente opinione, espressa nella circolare 3/E/2008 (paragrafo 8.3.2) e nella circolare 18/E/2013 (paragrafo 5.3.2), invitando gli uffici periferici a prendere atto di questo nuovo orientamento.

L'Agenzia si adegua alla decisione che la Cassazione ha adottato con la sentenza 29506/2020 (si veda «Il Sole 24 Ore» 12 gennaio 2021), la quale, a sua volta, aveva invertito il precedente orientamento di legittimità (espresso nella ordinanza 32823/2018, si veda «Il Sole 24 Ore» del 20 dicembre 2018).

Il patto di famiglia è il contratto con il quale l'imprenditore trasferisce, in tutto o in parte, la sua azienda, e il titolare di partecipazioni societarie trasferisce, in tutto o in parte, le proprie quote, a uno o più discendenti (articolo 768-bis). Alla stipula del contratto devono prendere parte anche il coniuge (o unico civile) e tutti coloro che sarebbero legittimari dell'imprenditore qualora, nello stesso momento in cui il patto di famiglia si stipula, si aprisse la successione nel patrimonio dell'imprenditore (articolo 768-quater).

Al tavolo dove il patto di famiglia si stipula sono pertanto seduti tutti i legittimari dell'imprenditore: il «legittimario assegnatario» riceve l'attribuzione dell'azienda (o delle quote di partecipazione al capitale di società), tutti gli altri partecipanti (i «legittimari non assegnatari») sono presenti al fine di ricevere la liquidazione che a essi spetta, la quale deve essere loro corrisposta dal legittimario assegnatario (articolo 768-quater del Codice civile). La liquidazione consiste nella corresponsione di una somma di valore pari al valore della quota di legittimità che spetterebbe al legittimario non assegnatario, calcolata ipotizzando il decesso, in quel momento dell'imprenditore disponente, e la massa ereditaria composta dai beni attribuiti al legittimario assegnatario.

Se civilisticamente è tutto abbastanza chiaro, si trattava, sotto il profilo fiscale, di applicare l'imposta di donazione all'attribuzione effettuata dal legittimario assegnatario ai legittimari non assegnatari: la tesi più sfavorevole (finora sostenuta dall'Agenzia e accolta dall'ordinanza 32823) era dunque quella che si trattasse di un'attribuzione tra fratelli, mentre la tesi oggi definitivamente accolta (su spinta della sentenza 29506) è quella che considera tutte le attribuzioni oggetto del patto di famiglia come effettuate dall'imprenditore disponente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La dotazione del trust nella massa ereditaria in caso di invalidità

Gestione patrimoniale

In caso di lesione della legittima possibile l'azione di riduzione

Riccardo Sansoni
Andrea Vicari

Il binomio tra trust (familiare) e legittimari è un binomio interessante e complesso recentemente giunto al vaglio della giurisprudenza a livello internazionale. Il trust è un negozio disciplinato dalla legge straniera (San Marino, Jersey, Inghilterra, USA), ma riconosciuto in Italia grazie alla Convenzione dell'Aja. È un negozio di destinazione, con cui un soggetto (disponente) destina il suo patrimonio (o parte) a un interesse meritevole di tutela e in vista di un'attribuzione programmatica a uno o più beneficiari.

I legittimari sono i parenti più stretti del *de cuius* (coniuge, discendenti o ascendenti), cui la legge (in alcuni ordinamenti, come Italia, Francia, Svizzera, Principato di Monaco) riserva, all'apertura della successione, una quota di beni sulla massa ereditaria, al netto dei debiti, e quelle liberalità compiute in vita. Qualora tali soggetti non abbiano ricevuto dal *de cuius* beni in misura pari alla legittima, possono richiederla con l'azione di riduzione, che colpirà prima le disposizioni testamentarie e, poi, le liberalità compiute in vita, dalle più recenti sino alle più remote.

Cosa accade se il *de cuius* in vita ha istituito e dotato un trust? Che dal trust (con finalità familiari) possano nascere liberalità in favore dei beneficiari è un principio riconosciuto per la prima volta dalla Cassazione francese nel 1996 (20 febbraio 1996), successivamente anche in Italia in due occasioni (Cassazione, ordinanza 17 febbraio 2023 n. 5073, e Sezioni Unite 12 luglio 2019 n. 18331), e recentemente anche dalla Corte suprema federale svizzera del 16 dicembre 2024 (BGer 5A_89/2024). La sentenza del Tribunale di Ravenna

del 12 dicembre 2024, n. 1029 le ha efficacemente riassunte. Dunque, si tratta, ormai, di un principio consolidato in tutti gli ordinamenti che conoscono la figura dei legittimari.

Con riguardo alla riunione fittizia, si è precisato che la dotazione del trust va computata nella massa ereditaria solo qualora il trust sia invalido. In tal caso, la dotazione è da considerare mai avvenuta, dunque da computarsi nel *relictum* e subito riducibile. Come già precisato dall'ordinanza della Cassazione del 2023, però, il solo fatto che il trust leda i diritti di legittima non è di per sé causa di invalidità del medesimo, così in questi casi il rimedio applicabile è l'azione di riduzione, di cui ha parlato anche la Corte suprema federale svizzera. Nel caso di trust valido, questa Corte ha confermato che la dotazione va computata nella *donatum* e il valore da computare è quello al momento di apertura della successione.

La dotazione potrà essere ridotta, come precisa il Tribunale di Ravenna, solo dopo l'insufficiente riduzione delle liberalità anteriori eventualmente presenti (cosa non chiesta dagli attori nel caso deciso). Quanto ai soggetti contro cui indirizzare la riduzione, il Tribunale di Ravenna conferma la citata Cassazione del 2023, per cui i legittimari passivi sono i beneficiari, ove il trustee abbia già dato corso alle disposizioni del trust, e il trustee, invece, quando il trust non abbia ancora avuto esecuzione.

Infine, il Tribunale di Ravenna lascia intendere che nel caso in cui il trust attribuisca ai legittimari posizioni fisse, questi dovranno imputare alla propria quota di legittima il valore di quanto ricevuto dal trustee (la Corte federale svizzera aggiunge la soggezione alla disciplina della collazione), mentre potranno agire per la riduzione della dotazione sia quando beneficiari del trust siano terzi, sia quando siano loro stessi e il trust sia, però, discrezionale. Il consolidamento di principi comuni è di fondamentale importanza pratica per l'impiego del trust, spesso utilizzato da soggetti che hanno collegamenti con più ordinamenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Export franco valuta sempre fuori campo Iva

Entrate

Il trattamento fiscale senza trasferimento della proprietà delle merci

Anna Abagnale
Benedetto Santacroce

Esportazioni «in franco valuta» sempre fuori campo Iva. Con la risposta a interpello 34/2025 di ieri, l'agenzia delle Entrate ritorna sul tema di come trattare sotto il profilo Iva le esportazioni di beni senza trasferimento della proprietà delle merci.

Ciò che si verifica spesso nella gestione dei flussi commerciali di un'impresa è di trasferire - come nel caso di specie - beni di produzione propria presso lo stato estero, per poi accedere da qui al mercato interno. Se evidentemente, ai fini doganali, si tratta di esportazione, sul piano Iva l'inquadramento del regime dipende dalla tipologia contrattuale sottostante l'operazione.

Nel caso dell'interpello, l'esportatore italiano, contestualmente al trasferimento fisico della merce negli USA, non trasferisce la proprietà dei pro-

dotti e non percepisce alcun corrispettivo a tale scopo. Una volta a destinazione i beni continuano ad essere di proprietà dell'impresa italiana. Mentre la vendita, solo eventuale, dei prodotti, si verificherebbe in un secondo momento.

Date queste circostanze, secondo le Entrate, non sussistono i requisiti per considerare l'operazione ai fini Iva quale cessione all'esportazione ex articolo 8 del Dpr 633/1972. In particolare, non esistendo un obbligo in capo all'esportatore di vendere il bene al cliente estero *ab origine*, non può dirsi realizzata una cessione all'esportazione ai fini Iva neppure all'atto del prelievo del bene dal magazzino e della vendita che, per difetto del presupposto territoriale, è da considerarsi fuori campo Iva ex articolo 7-bis del Dpr 633/1972 e non concorre la stessa alla formazione del plafond.

Diverso esito avrebbe potuto avere la questione laddove l'operazione avesse presentato dei profili assimilabili al contratto di *consignment stock*. Attenzione, pertanto, alle clausole contrattuali, in particolare in riferimento all'esportatore. Il diverso articolarsi delle stesse può avere (o meno) effetti positivi sul plafond.

© RIPRODUZIONE RISERVATA