

# Acquirente trustee, tasse con base imponibile catastale

## Cassazione/1

In caso di compravendita di un edificio vincolato in un trust autodichiarato

Il prezzo si determina moltiplicando la rendita per 115,5 (prima casa) o per 126

Angelo Busani

È applicabile il principio del “prezzo-valore” (vale a dire la tassazione su base imponibile catastale) alla compravendita immobiliare che abbia un trustee (persona fisica) come parte acquirente, il quale acquisti un edificio allo scopo di vincolarlo in un trust autodichiarato.

È quanto deciso dalla Corte di cassazione con la sentenza 3073 del 9 febbraio 2021, nella quale, peraltro, la determinazione della base imponibile mediante il sistema del “prezzo-valore” è stata negata in quanto, nel corso del giudizio, è stato accertato che l’acquirente era una persona fisica che agiva nell’esercizio di un’attività commerciale.

Le ragioni del contribuente erano state respinte anche nel secondo grado di giudizio (Ct Toscana 1647/2014), ma per la superiore ragione che, in tale sede, la valutazione catastale era stata in radice esclusa per gli acquisti di un trustee.

Il “prezzo-valore” è stato introdotto nel nostro ordinamento dal-

l’articolo 1, comma 497, legge 266/2005, secondo il quale il contribuente può richiedere che la base imponibile della compravendita di un’abitazione, a prescindere dal prezzo dichiarato nel contratto, sia determinata moltiplicando la rendita catastale per 115,5 (se si tratta di un acquisto “prima casa”) o per 126 (in ogni altro caso) qualora l’acquirente sia una persona fisica che non agisca nell’esercizio di attività commerciale, artistica o professionale.

Nella sentenza 3073/2021 anzitutto viene sgombrato il campo dall’influenza che, sul tema della tassazione della compravendita, possa avere la sottoposizione del bene acquistato al vincolo derivante da un trust: la Cassazione traccia

infatti una rigida linea di separazione tra l’imposizione applicabile alla compravendita e quella applicabile alla dotazione del trust mediante l’apporto del bene oggetto di compravendita.

Passando dunque ad esaminare il tema dell’applicazione del principio del “prezzo-valore”, la Cassazione (osservando che il trust non è un soggetto di diritto) rileva che, nel caso esaminato, veniva in rilievo una compravendita avente come acquirente una persona fisica (essendo ritenuto ininfluyente che essa agisse nella sua qualità di trustee) e che quindi, se non fosse stato che si trattava di un soggetto agente nell’esercizio di un’attività commerciale, il principio del “prezzo-valore” avrebbe potuto trovare applicazione.

Ciò che suscita perplessità nell’esame di questa decisione è che in essa si parla sempre del trustee e della rilevanza della sua qualità soggettiva di persona fisica, esercente o meno un’attività commerciale, mentre non si parla mai del beneficiario del trust.

Invero, se (come intende la Corte di cassazione) si vuole dare ingresso al principio del “prezzo-valore” negli acquisti di abitazioni che siano effettuati da un trustee, allora le qualità soggettive dell’acquirente prescritte dalla norma sul “prezzo-valore” dovrebbero essere individuate come esistenti in capo al beneficiario del trust, in quanto il trustee è un mero “strumento transitorio” per l’attuazione di quel programma a favore del beneficiario che il disponente ha delineato istituendo il trust.

## IL PREZZO-VALORE

### Nel nostro ordinamento

Il prezzo-valore è stato introdotto dall’articolo 1, comma 497, legge 266/05, secondo cui il contribuente può richiedere che la base imponibile della compravendita di un’abitazione, a prescindere dal prezzo dichiarato nel contratto, sia determinata moltiplicando la rendita catastale per 115,5 (prima casa) o per 126 qualora l’acquirente sia una persona fisica che non agisca nell’esercizio di attività commerciale, artistica o professionale.