

# Trust e “prezzo valore”

Nunzio Dario Latrofa

Discussione - sottoposto a  
Valutazione Scientifica

**Cita come:** Nunzio Dario  
Latrofa, *Trust e “prezzo  
valore”*, in *Trusts*, 2024,  
1027.

**DOI:** 10.35948/1590-  
5586/2024.683

© 2024 Servizi per il Trust  
srl - Tutti i diritti riservati

## Tesi

La gestione del patrimonio immobiliare da parte del trustee presenta diverse peculiarità, non solo di tipo civilistico o legate al diritto del trust, ma anche di tipo fiscale. Un argomento a cui prestare attenzione è quello della fiscalità del trust nelle imposte indirette, soprattutto rispetto al tema delle agevolazioni fiscali riguardanti detto settore, dove sussistono ancora importanti incertezze e zone d'ombra. Però, la possibilità per il trustee di invocare l'agevolazione sul c.d. “prezzo-valore” sembra correttamente farsi strada nella giurisprudenza di merito e legittimità, anche a seguito dell'emanazione della circolare dell'Agenzia delle Entrate 20 ottobre 2022, n. 34/E, che ha assunto una diversa, erronea, posizione.

## *The author's view*

*The management of real estate assets by the trustee presents several peculiarities, not only of a civil nature or related to trust law, but also of a fiscal nature. A topic that requires attention is the taxation of trusts in indirect taxes, especially regarding the issue of tax relief in this sector, where significant uncertainties and grey areas still exist. However, the possibility for the trustee to invoke the relief on the so-called “price-value” seems to be correctly gaining ground in jurisprudence of merit and legitimacy, even following the issuance of the Revenue Agency circular no. 34/E of 20 October 2022, which has taken a different, erroneous stance on the matter.*

Sommario: § 1. Premessa - § 2. La posizione dell'Agenzia delle Entrate sulle agevolazioni fiscali nella imposizione indiretta e sul c.d. “prezzo valore” - § 3. La disciplina della legge sul c.d. “prezzo-valore” e la sua portata applicativa, così come ampliata dalla Corte costituzionale - § 4. La giurisprudenza ante Circolare 34/E - § 5. La giurisprudenza post Circolare 34/E - § 6. Conclusioni

## § 1. Premessa

Nel corso della durata di un trust, l'onere fiduciario del trustee nei confronti dei beneficiari o dello scopo del trust, non si limita all'amministrazione di beni mobili, investimenti finanziari o alla partecipazione in società, ma sovente, sempre se la legge regolatrice o l'atto istitutivo lo consentono, contempla anche la possibilità di effettuare operazioni di acquisto e vendita di immobili.

Nella prassi interna, il dibattito in ordine alle operazioni che involgono immobili e trust si è concentrato maggiormente sui problemi legati alla trascrivibilità di un atto di

attribuzione di beni al trustee o di un acquisto di immobili fatto dal trustee, piuttosto che in merito alla nota di tributa relativa alla tassazione in entrata o in uscita dei beni in trust.

Invece, i temi legati alla fiscalità delle operazioni di vendita e acquisto immobiliari sono stati poco esplorati, soprattutto rispetto al tema delle agevolazioni fiscali riguardanti detto settore.

Pertanto, mentre appare pacifico che eventuali atti di vendita o acquisto di beni immobili da parte del trustee dovranno essere tassati secondo la natura e gli effetti giuridici del caso,<sup>1</sup> e saranno soggetti alle ordinarie imposte di registro e ipocatastali con le aliquote previste dalla legge ovvero saranno soggetti ad IVA, nei casi previsti dal D.P.R. [26 ottobre 1972, n. 633](#), è ancora controversa l'applicabilità a dette cessioni di alcune agevolazioni e in particolare quella della normativa del c.d. del "prezzo valore".

Come vedremo nel prosieguo di questo lavoro, centrale risulterà il tema – ancora controverso – della soggettivazione o meno del trust ai fini tributari.

## **§ 2. La posizione dell'Agenzia delle Entrate sulle agevolazioni fiscali nella imposizione indiretta e sul c.d. "prezzo valore"**

L'Agenzia delle Entrate, nella nota circolare [20 ottobre 2022, n. 34/E](#), al par. 4.4.7, trattando il caso di operazioni di acquisto di immobili da parte del trustee, sostiene "... che, in via generale, non possa trovare applicazione a tali acquisti il criterio di determinazione della base imponibile c.d. del 'prezzo valore' (...), né le agevolazioni previste per le persone fisiche" e questo perché "... i beni del trust, pur intestati a nome del trustee, costituiscono una massa distinta e non fanno parte del patrimonio dello stesso...".

Dalla lettura della menzionata Circolare, sembra che l'idea dell'Amministrazione finanziaria sia che gli atti compiuti dal trustee non siano imputabili alla sua persona, data la separazione tra fondo in trust e patrimonio del trustee: l'Amministrazione finanziaria in questo caso, di fatto, soggettivizza il fondo in trust.

Questa visione della posizione del trustee rispetto agli atti gestori esercitati nell'ambito del suo potere di proprietario dei beni in trust, appare chiaramente del tutto opposta rispetto a quella espressa, poco tempo prima, dalla giurisprudenza di legittimità,<sup>2</sup> che in una controversia vertente proprio in un caso di disconoscimento dell'applicazione della norma sul "prezzo valore", pronunciandosi in merito alla figura del trustee, ha avuto modo di precisare che "... dal punto di vista soggettivo, l'acquisto si dovrebbe considerare come realizzato da "persona fisica" quand'anche (...) esso fosse direttamente riferibile al trust e alla sua dotazione".

Appare evidente che il tema della soggettività o meno del trust in campo tributario, mentre è stata risolta dal legislatore nell'ambito delle imposte dirette, inserendo la

figura del trust nel TUIR,<sup>3</sup> produce e produrrà ancora diversi problemi di interpretazione e di applicazione rispetto alle imposte indirette, soprattutto in tema di agevolazioni.

In questo senso, si ricorda anche il discusso tema dell'ICI e dell'IMU<sup>4</sup> o la recente sentenza della Corte di cassazione<sup>5</sup> che, in una vertenza che aveva a oggetto il riconoscimento o meno delle agevolazioni “prima casa”, partendo da un ragionamento corretto rispetto alle imposte di successione e donazione, secondo il quale 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 e ad un incremento del patrimonio del trustee, che acquista solo formalmente la titolarità dei beni, per poi trasferirla al beneficiario finale” è giunta ad una conclusione inattesa, affermando 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” e, pertanto, il contribuente, che ha acquistato un’abitazione invocando le disposizioni di favore sulla “prima casa”, qualora conferisca detto immobile in trust non sarebbe da considerarsi impossidente e, di conseguenza, non potrebbe avvalersi nuovamente di detta agevolazione qualora dovesse acquistare un altro immobile.

Questa decisione, però, contrasta con la posizione assunta sulle agevolazioni “prima casa” dall’Agenzia delle Entrate, che nella menzionata Circolare 34/E, al par. 4.4.2. ha precisato che l’apporto da parte del disponente di un immobile in trust, effettuato entro cinque anni dall’acquisto, comporta la perdita delle agevolazioni.

In pratica, anche in questo caso, per lo stesso fenomeno giuridico, per il fisco, il disponente perderebbe le agevolazioni, diventando impossidente, mentre per la Cassazione, al contrario, non diventerebbe impossidente e, quindi, non potrebbe richiedere le agevolazioni su di un altro acquisto; ma, dal testo della sentenza, non si comprende neanche se perderebbe le agevolazioni sul primo acquisto, come sostiene l’Agenzia delle Entrate.

Altrettanto particolare, e poco coerente dal punto di vista sistematico, è l’interpretazione estensiva della legge che l’Agenzia delle Entrate formula nel par. 4.8 della Circolare 34/E, rispetto alle normativa sul “Dopo di Noi” e ai “... trasferimenti di beni e diritti in favore del trust...”.

In questo caso, la tesi avanzata dal redattore del documento è che le specifiche agevolazioni fiscali previste da detta norma, applicabili alle attribuzioni di beni al trust (si noti, la legge non parla di trustee), ovvero imposte di registro e ipo-catastali in misura fissa, possano essere applicate anche agli acquisti di immobili fatti dal trustee; enfatizzando la figura di quest’ultimo, quale proprietario del bene a cui riconoscere il diritto di invocare le agevolazioni. Conclusione, che seppur apprezzabile, contraddice la precedente presa di posizione della stessa Agenzia in ordine alle agevolazioni sul c.d. “prezzo valore” che, come innanzi sottolineato, sminuisce la figura del trustee a mero

gestore e sembra enfatizzare il trust ovvero il concetto di segregazione e di massa distinta.

Nel terminare questa veloce carrellata sulle agevolazioni nelle imposte indirette e il trust, rileviamo che altrettanto poco chiara appare la corretta applicazione della legge sul passaggio generazionale; <sup>6</sup> soprattutto rispetto ai trasferimenti di aziende o rami di esse, di quote sociali e azioni, effettuati tramite patti di famiglia a favore del coniuge o del discendente attraverso il trust.

Difatti, si ricorda che l’Agenzia delle Entrate rispetto alla disciplina sul passaggio generazionale, con la circolare [6 agosto 2007, n. 48/E](#) e con la risoluzione [23 aprile 2009, n. 110](#) ai fini dell’applicazione delle agevolazioni previste dalla legge che, ricordiamo, impone che i soggetti beneficiari debbano proseguire nell’attività d’impresa per almeno cinque anni, ha valorizzato la figura del trustee, facendo decorrere detto termine dal momento in cui questi riceveva i beni in trust.

La Circolare 34/E, invece, non tratta direttamente questo tema e, al contrario, sembrerebbe sostenere, in modo indiretto, che detto termine iniziale cominci a decorrere dal momento dell’attribuzione ai beneficiari;<sup>7</sup> momento storico che potrebbe facilmente coincidere con il termine finale del trust.

Nel prosieguo di questa analisi, tuttavia, ci si soffermerà solo sulla legge sul c.d. “prezzo-valore” e dopo aver illustrato succintamente la normativa, anche alla luce di alcune dissertazioni costituzionalmente orientate sul suo corretto perimetro applicativo, esamineremo la giurisprudenza di merito e di legittimità che ha affrontato detto argomento, analizzando le sentenze emanate prima e dopo la pubblicazione della Circolare 34/E del 2022.

### **§ 3. La disciplina della legge sul c.d. “prezzo-valore” e la sua portata applicativa, così come ampliata dalla Corte costituzionale**

Nel caso di trasferimenti immobiliari, la legge sul c.d. “prezzo-valore”<sup>8</sup> prevede una deroga al criterio generale di determinazione della base imponibile, applicabile in presenza di determinati requisiti soggettivi e oggettivi.

Secondo la norma in oggetto, la base imponibile, ai fini della imposta di registro, è costituita dal “valore catastale” (c.d. “prezzo-valore”), in luogo del corrispettivo pattuito e riportato nel contratto di compravendita (di solito più elevato).

Grazie a questa “valutazione automatica”, all’Amministrazione finanziaria è impedita la possibilità di rettificare il valore catastale dell’immobile che viene dichiarato in sede di stipula, il cui calcolo si effettua moltiplicando la rendita catastale, rivalutata del 5%, per determinati coefficienti propri di ogni tipologia di immobile.

La nozione di cessione prevista dalla legge, pertanto, comprende qualunque fattispecie traslativa o costitutiva che possa prestarsi ad occultare il vero corrispettivo o valore dell'immobile. Quindi, nel concetto di cessione rientrano sia le fattispecie traslative vere e proprie, sia quelle derivativo-costitutive, come ad esempio, la costituzione di diritti reali di godimento. Dal punto di vista causale, invece, sono ricomprese sia le cessioni a titolo oneroso che quelle a titolo gratuito.

Dal punto di vista soggettivo, detta agevolazione è limitata alle persone fisiche acquirenti che non agiscano nell'esercizio di "attività commerciali, artistiche o professionali". Nessuna rilevanza ha, invece, la natura del cedente, che potrà anche essere un soggetto esercente attività d'impresa.

I confini applicativi di tipo oggettivo dalla normativa in parola, invece, riguardano gli atti che comportano il trasferimento di "immobili ad uso abitativo e relative pertinenze".

Orbene, a seguito della sentenza della Corte costituzionale del 23 gennaio 2014, n. 6, la facoltà di invocare la disciplina del "prezzo-valore" è stata estesa anche ai trasferimenti in sede di esecuzione forzata o di incanto pubblico, in quanto la norma: "oggetto di scrutinio esprime anche un'evidente valenza agevolativa, laddove consente al contribuente di non scegliere immancabilmente, tra i diversi criteri di determinazione della base imponibile, quello fondato sul valore 'tabellare' (che potrebbe essere meno vantaggioso in situazioni congiunturali avverse), bensì quello ritenuto meno oneroso e quindi più conveniente." e, continua la Corte, "La mera differenziazione del contesto acquisitivo del bene non è dunque sufficiente a giustificare la discriminazione di due fattispecie caratterizzate da una sostanziale omogeneità (sentenze n. 328 del 1983, n. 156 del 1976 e n. 39 del 1970)".

I principi espressi dalla Consulta appaiono mutuabili anche nella fattispecie in analisi in questa sede. Infatti, appare discriminante impedire al trustee, persona fisica, di invocare le agevolazioni in oggetto, in quanto vi è sostanziale omogeneità rispetto all'acquisto effettuato dal medesimo soggetto al di fuori di detta qualità. Si pensi, ad esempio, al trust autodichiarato: che differenza ci sarebbe tra l'acquisto fatto dal disponente prima di diventare trustee e quello fatto dopo aver assunto l'ufficio di trustee?

Se analizziamo la fattispecie da un'altra prospettiva, vediamo che questa agevolazione non prevede limiti temporali di durata in quanto è di applicazione immediata e dichiarativa, pertanto, il disponente potrebbe acquistare il bene immobile invocando detta agevolazione e poi, un attimo dopo (al netto degli adempimenti di legge e notarili), potrebbe apportarlo in trust: quale sarebbe la differenza con l'acquisto effettuato direttamente dal trustee?

Onde completare la nostra indagine, appare rilevante ricordare anche l'analisi della dinamica del trust, in particolare di quello c.d. familiare e del progetto destinatorio sotteso. Ci si dovrebbe interrogare su quale differenza ci sarebbe tra una persona fisica

che acquista un immobile per poi donarlo al figlio o che tramite una donazione indiretta paga l'immobile che viene intestato al figlio, invocando l'applicazione della norma sul "prezzo-valore", e lo stesso soggetto che vuole far pervenire lo stesso immobile al figlio attraverso il trust o meglio il trustee, sempre persona fisica. Perché l'acquisto del trustee, che potrebbe essere addirittura realizzato con la provvista fornita dal disponente, dovrebbe essere discriminato?

Alla luce di questa disamina, l'interpretazione fornita dall'Amministrazione finanziaria, che considera l'agevolazione in parola non applicabile al trustee, neanche nel caso in cui questi sia persona fisica, appare foriera di concreti dubbi di rispetto del dettato costituzionale, per violazione dei principi di eguaglianza (art. 3 Cost.) e di capacità contributiva (art. 53 Cost.).

Da altro punto di vista, considerare applicabili al trustee persona fisica dette agevolazioni, appare coerente con la *ratio legis* che permea questo meccanismo di forfettizzazione della base imponibile ovvero con l'intento del legislatore di prevenire possibili contenziosi con l'Amministrazione finanziaria, rispetto al prezzo dichiarato nell'atto di vendita.

In ultima analisi, la motivazione addotta dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 34/E per negare l'applicazione di detta agevolazione, secondo cui "... i beni del trust, pur intestati a nome del trustee, costituiscono una massa distinta e non fanno parte del patrimonio dello stesso...", non sembra coerente e fondata.

Tantomeno, l'Amministrazione finanziaria può soggettivizzare il trust a suo uso e consumo, soprattutto alla luce della posizione assunta dalla Corte di cassazione<sup>9</sup> che, in diverse occasioni, ha escluso la tesi della soggettivazione tributaria generalizzata del trust, limitandola al settore delle imposte dirette.

Concludendo, non si può negare che l'acquisto fatto dal trustee è un fatto rilevante dal punto di vista giuridico e detto acquisto, seppur viziato da un obbligo fiduciario verso i beneficiari o lo scopo del trust, è pur sempre un acquisto.<sup>10</sup> La segregazione patrimoniale tipica del trust, tanto enfatizzata dall'Agenzia delle Entrate, è cosa diversa dal diritto/potere del trustee di acquistare un bene: le sue obbligazioni fiduciarie non sminuiscono e non annullano il fatto inconfutabile che lui è il proprietario di detto bene, con tutti i diritti, i doveri e le responsabilità conseguenti che lo rendono il fulcro di detto strumento giuridico.

#### **§ 4. La giurisprudenza ante Circolare 34/E**

Dall'analisi della giurisprudenza relativa al periodo che va dall'anno 2014 alla prima parte dell'anno 2022, emerge che i giudici di merito,<sup>11</sup> nei casi esaminati, hanno individuato nel trustee il proprietario dei beni in trust e hanno rigettato le tesi contrarie dell'Agenzia delle Entrate, sulla base delle argomentazioni che riassumiamo di seguito:



- “al trust non è stata attribuita una propria soggettività passiva fiscale in forza di una specifica norma (art. 73, comma 1, lett. d, TUIR) in quanto essa è applicabile limitatamente alle imposte sui redditi, ma non alle imposte indirette”;
- “il trust non è un soggetto giuridico dotato di una propria personalità e il trustee è l’unico soggetto di riferimento nei rapporti con i terzi, non quale ‘legale rappresentante’ di un soggetto (che non esiste), ma come soggetto che dispone del diritto”;
- “esclusa la soggettività del trust agli effetti dell’imposta di registro non resta che il trustee che è una persona fisica”;
- “acclarato che non possa essere disconosciuta al trustee la qualifica di persona fisica, ai fini che qui interessano, ne deriva la sussistenza del requisito richiesto per l’applicazione del beneficio per cui è causa”.

Un precedente giurisprudenziale apprezzabile, che è diventato un solido punto di riferimento per alcune delle pronunce di merito innanzi ricordate e per quelle successive, è costituito dalla sentenza della Corte di cassazione [9 febbraio 2021, n. 3073](#) che, nel rigettare l’appello del contribuente in quanto carente del requisito oggettivo, in merito alla sussistenza del requisito soggettivo in capo al trustee ha sottolineato che: “l’acquisto si dovrebbe considerare come realizzato da persona fisica quand’anche (...) esso fosse direttamente riferibile al trust ed alla sua dotazione”.

## § 5. La giurisprudenza post Circolare 34/E

Dalla disamina della giurisprudenza di merito<sup>12</sup> che si è occupata dell’applicazione della normativa sul c.d. “prezzo-valore” al trustee successivamente all’emanazione della Circolare 34/E, emerge che le corti tributarie hanno spesso rigettato la tesi del fisco, riprendendo e ribadendo gli stessi principi enunciati dai precedenti innanzi ricordati.

Tra le varie sentenze indagate, merita particolare attenzione la sentenza [29 dicembre 2023, n. 15569](#) emessa dalla Corte di giustizia tributaria di I grado di Roma, che richiama espressamente la Circolare 34/E, utilizzata dall’Agenzia a supporto della propria tesi, e criticando la posizione assunta dell’Amministrazione finanziaria, che di fatto nelle difese si limiterebbe solo a “valorizzare la posizione formale del trustee, piuttosto che quella sostanziale del beneficiario”, conclude sostenendo che: “In senso contrario, il Collegio ritiene che l’atto di acquisto di un immobile effettuato da un trustee persona fisica, da un punto di vista strettamente soggettivo, si debba considerare come realizzato da ‘persona fisica’ anche qualora questa agisca nella sua qualità di trustee e l’atto sia espressamente e direttamente riferibile al trust e alla sua dotazione”. Questa esegesi della norma, la ritroviamo anche nelle successive sentenze dell’anno 2024.

## § 6. Conclusioni

Purtroppo, dal quadro innanzi delineato, dobbiamo prendere atto che rispetto al trust, all'imposizione indiretta e alle relative agevolazioni *mala tempora currunt*, in quanto sussistono molteplici incertezze interpretative e, di conseguenza, applicative.

In un simile contesto, è facile preconizzare che senza un intervento legislativo *ad hoc* potremmo assistere ad un'altra, deprecabile, stagione di contenziosi, il cui esito, anche alla luce dei ricordati tentennamenti della Suprema Corte, non è affatto scontato.

Rispetto, alla normativa sul c.d. "prezzo-valore", però, la giurisprudenza di merito e di legittimità sembrano fornire qualche certezza in più, e si assiste a un progressivo consolidamento di un'interpretazione, costituzionalmente orientata, che oltrepassa la posizione assunta dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 34/E, e consente al trustee persona fisica la facoltà di richiedere e ottenere l'applicazione di detta agevolazione.

---

### Note

1. Cfr. Agenzia delle Entrate, circ. [6 agosto 2007, n. 48/E](#).
2. Cass., [9 febbraio 2021, n. 3073](#).
3. Si ricorda che il trust è annoverato tra i soggetti IRES, ai sensi dell'[art. 73 TUIR](#) (Testo unico imposte sui redditi, D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.).
4. N. D. Latrofa, *Richiesta di IMU al trustee cessato (CTP Bari, 21 febbraio 2022)*, in questa Rivista, 2022, [672](#); N. D. Latrofa, *Responsabilità del trustee per l'adempimento di obbligazioni tributarie quando sia privo di cassa*, in questa Rivista, 2022, [162](#).
5. Cass., 11 settembre 2024, n. 24387.
6. Vedasi il comma 4-ter, dell'art. 3 del T.U. 31 ottobre 1990, n. 346.
7. In questo senso vedasi: F. Montanari, *Imposte sui trasferimenti: esenzioni, agevolazioni e determinazione del valore dei beni*, in Aa.Vv., a cura di M. Lupoi, T. Tassani, Milano, 2023, 148. Per A. Pischetola, *L'imposizione diretta dei trust e il recepimento dell'orientamento della cassazione- Regimi agevolativi ed esenzioni*; C.N.N., studio n. 47/2023/T, invece, sembra che la Circolare 34/E non abbia potuto e voluto superare i contenuti della Risoluzione n. 110/2009.
8. La disciplina del c.d. prezzo valore, originariamente introdotta dall'art. 1, comma 497, della L. 23 dicembre 2005 n. 266, è stata successivamente modificata, prima dall'art. 35, comma 21, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006, n. 248, e quindi, da ultimo, dall'art. 1, comma 309, della L. 27 dicembre 2006, n. 296 (in G.U. del 27 dicembre 2006, n. 299), in vigore dal 1° gennaio 2007.
9. Cass., ord., [20 gennaio 2022, 1826](#).
10. Così A. Pischetola, op. cit.
11. CTR Firenze, [9 settembre 2014, 1647](#); CTR Lazio, [1° ottobre 2019, 5564](#); CTR Lombardia, [7 ottobre 2020, 2199](#); CTR Roma, [20 gennaio 2022, 281](#); CTP Firenze, [23 marzo 2022, 147](#).
12. CGT I grado Firenze, [22 novembre 2022, n. 709](#); CGT I grado Roma, [29 dicembre 2023, n. 15569](#); CGT I grado Roma, [17 luglio 2023, n. 9536](#); CGT I grado Vicenza, [8 gennaio 2024, n. 2](#); CGT II grado Toscana, [28 maggio 2024, n. 700](#).



**Nunzio Dario Latrofa** (1969), Avvocato tributarista e Trustee professionale in Taranto.

Si occupa di diritto e fiscalità dei trust, di contenzioso tributario e di questioni fiscali connesse ad operazioni di M&A, tassazione domestica e internazionale, terzo settore e passaggio generazionale.

Già docente presso la “Scuola Superiore dell’Economia e delle Finanze”, è relatore in diversi master e corsi di diritto e contenzioso tributario e di diritto dei trust. Temi per i quali ha pubblicato articoli, e-books e contributi scientifici.

È socio dal 1999 dell’Associazione «Il trust in Italia-ETS» ove è membro del C.d.A. e Presidente del Registro dei Trustee e Guardiani Professionali.

dario@studiolatrofa.com