

Trust e superbonus 110%

Via libera delle Entrate

Casa

Primo interpello sul tema: l'immobile segregato può accedere alla detrazione

Restano i limiti per il trustee che ha un ruolo professionale e resta escluso dallo sconto

Silvio Rivetti

Con la risposta all'interpello 498, l'agenzia delle Entrate prende posizione per la prima volta sull'applicabilità delle detrazioni superbonus alle spese per lavori di riqualificazione su un immobile, segregato in un trust.

Il caso si presenta peculiare perché l'immobile abitativo di cui si discute, a suo tempo acquistato dai genitori residenti all'estero, a nome del figlio all'epoca minorenni, è stato successivamente conferito da quest'ultimo in un trust autodichiarato, che si caratterizza per il fatto che lo stesso figlio assume il ruolo sia di disponente (ovvero, di soggetto che segrega i beni da gestire nel trust), che di trustee (ovvero, di soggetto incaricato di amministrare i beni in trust).

Per accedere al 110%, il trustee ha quindi frazionato l'immobile unitario in quattro appartamenti, mediante apposita Cila, con l'intento di concedere l'usufrutto delle prime due unità al padre e delle restanti due alla madre. In questo

modo, a fronte del sostenimento da parte dei genitori usufruttuari di tutte le spese per gli interventi (sia trainanti sulle parti comuni dell'edificio, sia trainati sulle singole unità), vengono a rispettarsi le regole dell'articolo 119 comma 9 lettera b) e comma 10 del Dl 34/2020, per cui il 110% spetta alle persone fisiche che agiscono come tali, nel limite massimo di due unità immobiliari a testa.

In proposito si noti che i genitori, proprio grazie all'acquisto del diritto reale di usufrutto, nonostante la loro residenza all'estero, divengono titolari di redditi fondiari in Italia e del diritto alle detrazioni fiscali con possibilità di optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura.

Alla soluzione prospettata dal padre

del trustee, istante nell'interpello, per cui né il vincolo di destinazione sugli immobili in trust, né la concessione in usufrutto degli alloggi impediscono l'accesso al superbonus ai genitori usufruttuari, l'Agenzia appone il suo placet: alla sola condizione, già delineata dalla circolare 24/E/2020, che l'acquisto dell'usufrutto avvenga in un momento precedente a quello d'avvio dei lavori, o a quello del sostenimento delle spese.

La risposta non propone approfondimenti in merito all'istituto del trust, laconicamente limitandosi a rilevare che, nel trust autodichiarato, la proprietà dell'immobile è attribuita al disponente. E tuttavia, tale succinta chiosa merita di essere meglio inquadrata: inteso che la proprietà immobiliare, nel trust autodichiarato in esame, in tanto fa capo al figlio, in quanto quest'ultimo figura come trustee di sé stesso (avendo il figlio, disponente, nominato sé stesso come trustee del proprio patrimonio).

E se nel trust, che non è un soggetto giuridico sostanziale a sé stante e non può essere titolare di diritti reali, è il trustee il proprietario e intestatario dei beni, per poter perseguire gli obiettivi di gestione del patrimonio, allora è bene annotare che il trustee, in quanto incaricato di un ruolo gestorio di tipo professionale, di amministrazione del patrimonio immobiliare, non è mai qualificabile come persona fisica privata: e tanto basta aspiegare per quale motivo, nel caso esaminato, sia stato necessario coinvolgere i genitori residenti all'estero in un'operazione tanto articolata, quanto pienamente legittima.

OSSERVATORIO NOMISMA

Milioni di lavori ancora fermi

A un anno dal lancio del 110%, crescono gli interventi asseverati, ma non con la velocità attesa. È quanto emerge dal 110% Monitor, l'osservatorio trimestrale lanciato da Nomisma. Dai primi dati emerge un certo pessimismo dei cittadini. Sono, così, ben 4 milioni le famiglie interessate all'agevolazione, ma ancora ferme.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA