Il Sole 24 ORE
RealEstate+

Date: 29. 10. 2021

Visualizza questa mail nel browser

Il Sole 24 ORE
RealEstate+

– di Paola Dezza con Laura Cavestri

INTERVENTO

Il trust per la pianificazione patrimoniale di case e immobili commerciali

Gli immobili hanno un ruolo centrale nei portafogli d'investimento degli italiani, costituendo un asset chiave per le imprese e una fonte di reddito, oltre che un bene dal valore affettivo per tante famiglie.
La rilevanza degli immobili di carattere storico per le famiglie italiane, unitamente alle percezione degli immobili quali investimento sicuro, ha portato negli anni alla perpetuazione di ingenti patrimoni immobiliari che presentano complessità gestionali simili a quelle di grandi realtà industriali, nonché una esposizione ai medesimi rischi negli scenari di passaggio

Il Sole 24 ORE
RealEstate+

Date: 29. 10. 2021

generazionale.
Ciò assume rilievo in particolar modo qualora il patrimonio immobiliare sia un elemento cardine della realtà imprenditoriale di famiglia, come nei casi di aziende agricole o vitivinicole dove le strutture produttive fanno parte della storia dell'impresa e del suo know-how, con la possibilità di incrementare il proprio valore grazie ad una preservazione unitaria attraverso le generazioni.
Nell'esperienza comune, inoltre, le famiglie tendono ad avere interessi sempre più globali e a spostarsi tra diverse giurisdizioni, con la necessità di governare costi e difficoltà logistiche di una gestione "a distanza" del proprio patrimonio. Il conferimento di beni immobili in trust può aiutare a superare queste e altre problematiche, conseguendo un'efficace pianificazione patrimoniale caratterizzata dalla detenzione unitaria dei beni anche in casi di passaggio generazionale improvviso e mobilità internazionale.
Il punto di forza dello strumento rispetto ad altri istituti, quali ad esempio il mandato fiduciario o il fondo patrimoniale, è infatti il suo riconoscimento internazionale nonché la capacità di adattarsi a scenari mutevoli, rispondendo alle necessità emergenti di soggetti che all'interno del nucleo familiare possono avere interessi diversificati. In quest'ottica, il ricorso al trust a vantaggio di soggetti gravemente disabili consente di attuare, accedendo al regime fiscale di favore della Legge n. 112/2016, il cosiddetto "Dopo di noi", una gestione controllata del patrimonio immobiliare e dei redditi da questo generati, volta a garantire la piena assistenza e la dimora in cui il beneficiario possa vivere, anche al verificarsi dell'allontanamento o mancanza dei familiari più vicini.
Al trust potrà inoltre essere apportato qualsiasi immobile economicamente apprezzabile, indipendentemente dalla destinazione, potendo ricomprendere contemporaneamente beni di diversa natura quali per esempio partecipazioni societarie, liquidità, crediti, proprietà intellettuale o investimenti finanziari. I beni conferiti saranno segregati

Il Sole 24 ORE
RealEstate+

Date: 29. 10. 2021

rispetto al patrimonio personale del trustee e non potranno essere aggrediti da eventuali creditori futuri del disponente o dei beneficiari.
Un altro vantaggio dello strumento è la possibilità per il disponente di configurare un piano di utilizzo dei beni tramite il regolamento di trust. Sarà quindi possibile ottimizzare la gestione di immobili messi a rendita, assicurare la perfetta conservazione di edifici storici, oppure disciplinare le modalità di godimento degli immobili da parte della famiglia. Dal punto di vista della gestione, la particolare versatilità dell'istituto consente di accedere a vari modelli di governance del patrimonio vincolato in trust, a seconda del grado di coinvolgimento che il disponente voglia riservare a sé o, anche in prospettiva futura, ai propri familiari.
A tal fine, sia il disponente sia i beneficiari potranno impostare un libero dialogo con il trustee, attraverso la redazione di lettere di desideri, di carattere non vincolante ma utili per orientare la gestione al migliore perseguimento degli obiettivi del trust. Il disponente potrà oltretutto conferire in trust la sola nuda proprietà dell'immobile, riservandosi l'usufrutto e mantenendo così il godimento e l'eventuale gestione commerciale dei beni vincolati. Tale modalità operativa, peraltro, è compatibile con l'applicazione degli incentivi Superbonus 110%, come recentemente confermato dalla Agenzia delle Entrate (Risposta a interpello 21/7/2021 n. 498). In questo caso il trust non potrà accedere direttamente agli incentivi, ma potranno farlo usufruttuari, conduttori ed il condominio stesso, anche qualora vi siano unità abitative vincolate in trust (Risposta a interpello 5/10/2021 n.660). La piena gestione commerciale del patrimonio potrà invece essere mantenuta attraverso il vincolo delle partecipazioni in società immobiliari. In questo caso il *trustee* rivestirà la qualità di socio, potendo il disponente e i componenti della sua famiglia mantenere il ruolo di amministratori. Con il trasferimento della partecipazione di controllo, si potrà inoltre beneficiare della cosiddetta "esenzione patto di famiglia" dall'imposta di successione e donazione.In conclusione, il trust si rivela lo strumento di elezione in tutti quei casi in cui il patrimonio immobiliare necessita di una gestione unitaria e allo stesso tempo dinamica e flessibile di fronte ad esigenze diversificate e mutevoli.

Intervento di Filippo Turato, Trust & Wealth Planner di Capital Trustees