

Fruizione del *Superbonus* 110% e dei *bonus* minori su beni immobili in trust

Luca Serpieri, Maurizio Casalini e Massimiliano Piscetta

Come fare

Cita come: L. Serpieri, M. Casalini, M. Piscetta, *Fruizione del Superbonus 110% e dei bonus minori su beni immobili in trust*, in *Trusts*, 2022, 575.

DOI: 10.35948/1590-5586/2022.129

© 2022 Servizi per il trust
S.r.l. - Tutti i diritti riservati

Sunto

Gli incentivi fiscali riguardo le ristrutturazioni immobiliari, le opere volte alla riduzione del rischio sismico e quelle per il miglioramento dell'efficienza energetica, costituiscono una spinta significativa del legislatore per il miglioramento della sicurezza, dell'efficienza energetica degli edifici, nonché, non da ultimo, del loro aspetto architettonico.

L'aggiunta di ulteriori facilitazioni, quali lo sconto in fattura e la cessione del credito d'imposta, sono uno sforzo ulteriore volto a promuovere un loro maggior impiego.

Nel fondo in trust, sovente, sono apportati immobili e l'accesso agli incentivi pone condizioni soggettive diverse in base alla disposizione che si esamina. Ciò richiede un'analisi critica di tutte le facilitazioni fiscali proposta dal legislatore, nel caso che gli immobili siano in differente modo apportati al fondo in trust e si intenda fruire delle agevolazioni in parola.

Non ci proponiamo di analizzare specificamente i vantaggi fiscali sulle ristrutturazioni, il risparmio energetico ed il rischio sismico in quanto tali, temi che peraltro sono ampiamente dibattuti anche attualmente e su cui è stato e si continua a scrivere molto e che sono altresì in continuo aggiornamento dal lato normativo e della prassi, ma di individuare se, quando e come, gli immobili apportati nel fondo di un trust interno non commerciale – d'ora in avanti solo trust – possono godere di quale dato premio fiscale. Tuttavia questo ci obbliga comunque a dare un quadro almeno sintetico ma aggiornato, riguardo ogni facilitazione.

Sommario: § 1. Premesse – § 2. *Superbonus* 110% – § 3. Bonus ristrutturazione 50% – § 4. Riqualficazione energetica (cd. *Ecobonus*) – § 5. *Bonus* mobili e elettrodomestici – § 6. *Bonus* verde – § 7. *Bonus* facciate 90% – § 8. Il *Superbonus*, l'*Ecobonus* e i *bonus* minori: la fruibilità per immobili apportati nel fondo in trust – § 9. Situazioni in cui il trust non può beneficiare direttamente dell'incentivo: soluzioni possibili – § 10. I casi pratici: il trust autodichiarato – § 11. Casi pratici: il trust non autodichiarato – § 12. Soggetti vari che vantano un titolo su beni immobili inclusi nel fondo in trust – § 13. Conclusioni

§ 1. Premesse

Non ci proponiamo di analizzare specificamente i vantaggi fiscali sulle ristrutturazioni, il risparmio energetico ed il rischio sismico in quanto tali, temi che peraltro sono ampiamente dibattuti anche attualmente e su cui è stato e si continua a scrivere molto e

che sono altresì in continuo aggiornamento dal lato normativo e della prassi, ma di individuare se, quando e come, gli immobili apportati nel fondo di un trust interno non commerciale – d'ora in avanti solo «trust» – possono essere destinatari d'incentivi fiscali, riguardo gli interventi da eseguire. Tuttavia questo ci obbliga comunque a dare un quadro almeno sintetico ma aggiornato, riguardo ogni facilitazione.

§ 2. Superbonus 110%

Il *Superbonus 110%* è un'agevolazione introdotta dal [Decreto Rilancio](#) (D.L. 19 maggio 2020, n. 34, art. 119) che eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute per interventi concernenti:

- l'isolamento termico sugli involucri degli edifici;
- la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni degli edifici;
- la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti;
- gli interventi antisismici.

Tali interventi sono detti *trainanti*, ovvero, a certe condizioni avanti illustrate, condurranno il contribuente ad un duplice vantaggio poiché:

- godrà del beneficio fiscale pari al 110% della spesa sostenuta, peraltro cedibile a istituti finanziari, fatta salva la recente manovra antifrodi, così rendendo il credito ceduto liquido vedendosi rimborsare la spesa, od almeno parte di essa, oppure utilizzando il credito spendendolo per pagare gli esecutori delle opere mediante lo sconto in fattura, oppure ancora, beneficiando del credito d'imposta sulla dichiarazione dei redditi nell'anno di sostenimento della spesa e nei successivi quattro in quote uguali;
- ove dovesse poi eseguire altri lavori (*trainati*) ovvero:
 - interventi di efficientamento energetico;
 - installazione di impianti solari fotovoltaici;
 - infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici;
 - interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;

avendone eseguito anche solo uno di loro, potrà godere del 110% di credito d'imposta sull'intero costo dell'intervento.

Il *Superbonus 110%* si applica agli interventi effettuati da:

- condomini;
- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento;

- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, proprietari (o comproprietari con altre persone fisiche) di edifici costituiti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate (quest'ultimo è quanto riporta l'Agenzia delle Entrate anche se si tratta di aspetto che è stato oggetto di recente acceso dibattito che non approfondiamo in questa sede);
- istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati o altri enti che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di *in house providing* su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- *Onlus*, associazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale;
- associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate, circolare [8 agosto 2020, 24/E](#), tali soggetti devono essere titolari della proprietà o del diritto reale o di un contratto di locazione o comodato con data certa prima dell'avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. Inoltre, come chiarito nella stessa circolare, per tutte le forme d'incentivo, i soggetti IRPEF, a pena di decadenza, devono essere in possesso di redditi imponibili senza i quali, non potrebbero godere di alcuna facilitazione del genere.

I soggetti IRES (compresi i trust) rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati sulle parti comuni in edifici condominiali.

Per quanto attiene la fruibilità possibile dell'incentivo dal 2022, è stata prevista una proroga così suddivisa:

- nel caso di villette autonome la scadenza rimane il 30 giugno 2022 e viene prevista la proroga al 31 dicembre 2022 solo se entro il 30 giugno 2022 viene raggiunto il 30% dell'intervento complessivo;
- per i condomini e i proprietari di edifici da 2 a 4 unità abitative il legislatore ha confermato la detrazione al 110% per il 2022 e il 2023, prevedendo poi una graduale riduzione: nel 2024 la detrazione sarà in misura pari al 70% per scendere al 65% nel 2025, ultimo anno di fruizione del *Superbonus* 110%.

Nella Legge di Bilancio 2022 viene poi allineata la scadenza tra interventi trainanti e interventi trainati, che potranno quindi godere alle medesime scadenze.

§ 3. Bonus ristrutturazione 50%

L'agevolazione fiscale sugli interventi di ristrutturazione edilizia è disciplinata dall'art. 16-bis del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 e consiste in una detrazione dall'IRPEF del 50% delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare. È prevista, inoltre, la detrazione IRPEF, entro l'importo massimo di 96.000 euro, anche per chi acquista fabbricati a uso abitativo ristrutturati. In particolare, la detrazione spetta nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, riguardanti interi fabbricati.

Possono beneficiare dell'agevolazione legata al *bonus* ristrutturazione 50% non solo i proprietari o i titolari di diritti reali sugli immobili per i quali si effettuano i lavori e che ne sostengono le spese, ma anche l'inquilino o il comodatario. In particolare, hanno diritto alla detrazione:

- il proprietario o il nudo proprietario;
- il titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- l'inquilino o il comodatario;
- i soci di cooperative divise e indivise;
- i soci delle società semplici;
- gli imprenditori individuali (nonché artisti e professionisti), al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni.

Hanno diritto alla detrazione, inoltre, purché sostengano le spese e siano intestatari di bonifici e fatture:

- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado) e il componente dell'unione civile;
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- il convivente *more uxorio*, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2016.

In particolare, la condizione di convivente o comodatario, deve sussistere al momento dell'invio della comunicazione di inizio lavori o dei pagamenti se antecedenti all'avvio.

Per coloro che acquistano un immobile sul quale sono stati effettuati interventi che beneficiano della detrazione, le quote residue del *bonus* si trasferiscono automaticamente, a meno che non intervenga accordo diverso tra le parti.

Ha diritto alla detrazione anche chi esegue i lavori in proprio ovvero senza l'ausilio di un'impresa esecutrice, soltanto però, per le spese di acquisto dei materiali utilizzati.

A decorrere dal 1° gennaio 2022 e fino al 31 dicembre 2024 l'incentivo resta fruibile ed il recupero è previsto in dieci rate costanti annue. A partire dal 1° gennaio 2025 la detrazione diminuisce e ritorna ad essere in misura pari al 36% su un limite massimo di spesa di 48.000 euro. Per tutta la durata di vigenza dell'incentivo sarà possibile anche richiedere lo sconto in fattura ovvero cedere il credito derivante dalla detrazione.

§ 4. Riqualificazione energetica (cd. *Ecobonus*)

L'agevolazione consiste in una detrazione dall'IRPEF o dall'IRES ed è concessa quando si eseguono interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti. In generale, le detrazioni sono riconosciute per:

- la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento
- il miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni - pavimenti - finestre, comprensive di infissi)
- l'installazione di pannelli solari
- la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

La detrazione spetta, inoltre, per:

- l'acquisto e la posa in opera di schermature solari;
- l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili;
- l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, produzione di acqua calda o climatizzazione delle unità abitative;
- l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti;
- l'acquisto di generatori d'aria calda a condensazione; la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con apparecchi ibridi costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione.

Condizione indispensabile per fruire dell'agevolazione è che gli interventi siano eseguiti su unità immobiliari e su edifici (o su parti di edifici) esistenti, di qualunque categoria catastale, anche se rurali, compresi quelli strumentali per l'attività d'impresa o professionale.

Per la maggior parte degli interventi la detrazione è pari al 65%, per altri spetta nella misura del 50%.

In particolare, dal 1° gennaio 2018 la detrazione è pari al 50% per le seguenti spese:

- acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi e di schermature solari;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto (dal 2018 gli impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe A sono esclusi dall'agevolazione). Invece, se oltre a essere in classe A sono anche dotati di sistemi di termoregolazione evoluti è riconosciuta la detrazione più elevata del 65%;
- acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.

Regole, tempi e misure diverse sono previste, invece, per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio. Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per questi interventi si possono usufruire detrazioni più elevate (del 70 o del 75%) quando si riescono a conseguire determinati indici di prestazione energetica. Esse vanno calcolate su un ammontare complessivo non superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali che si trovano nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, è prevista una detrazione ancora più alta, pari:

- all'80%, se i lavori determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore;
- all'85%, se gli interventi determinano il passaggio a due classi di rischio inferiori.

Questi interventi si applicano su un ammontare delle spese non superiore a 136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che possiedono, a qualsiasi titolo, l'immobile oggetto di intervento.

In particolare, sono ammessi all'agevolazione:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- i contribuenti titolari di reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali);
- le associazioni tra professionisti;
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale.

Tra le persone fisiche possono fruire dell'agevolazione anche i titolari di un diritto reale sull'immobile, i condòmini, per gli interventi sulle parti comuni condominiali, gli inquilini (contratto locativo), coloro che hanno l'immobile in comodato.

Sono inoltre ammessi a fruire della detrazione, purché sostengano le spese per la realizzazione degli interventi e questi non siano effettuati su immobili strumentali all'attività d'impresa:

- il familiare convivente con il possessore o il detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) e il componente dell'unione civile;
- il convivente *more uxorio*, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato.

L'*Ecobonus* è stato confermato fino alla fine del 2024.

§ 5. **Bonus mobili e elettrodomestici**

È una detrazione IRPEF per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A o superiore per i forni e lavasciuga), destinati ad arredare un immobile che sia condizionatamente oggetto di ristrutturazione. Nel frattempo è stata introdotta una nuova etichettatura degli elettrodomestici, che va dalla A alla G, ed è quindi necessario raffrontare le due tipologie in modo da verificare che il bene rientri nell'agevolazione in base alla nuova codifica.

I soggetti che possono avvalersi del beneficio fiscale sono quelli che fruiscono della detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio, ovvero, del *bonus* ristrutturazioni 50% (Agenzia delle Entrate, circ. 18 settembre 2013, n. 29, par. 3.1).

La detrazione va calcolata su un importo massimo di 10.000 euro, comprensivo delle eventuali spese di trasporto e montaggio, e, per la detrazione, deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo. Per il 2021 il tetto di spesa su cui calcolare la detrazione è elevato a 16.000 euro. Per il 2022 il massimale di spesa torna a 10.000 euro. Mentre per i successivi anni 2023 e 2024 è ridotto a 5.000 euro.

Il pagamento va effettuato con bonifico (o con carta) con la causale relativa alla ristrutturazione e in fattura è opportuno indicare la comunicazione di inizio dei lavori.

Il *bonus* mobili non è cedibile né scontabile salvo che lo richieda chi, come detto al principio, realizza un intervento di ristrutturazione edilizia.

§ 6. **Bonus verde**

Il *bonus* verde consiste in una detrazione IRPEF del 36% sulle spese sostenute per i seguenti interventi:

- sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;

- realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

Danno diritto all'agevolazione anche le spese di progettazione e manutenzione se connesse all'esecuzione di questi interventi.

La detrazione va calcolata su un importo massimo di 5.000 euro per unità immobiliare a uso abitativo. Pertanto, la detrazione massima è di 1.800 euro (36% di 5.000) per immobile.

Il pagamento delle spese deve avvenire attraverso strumenti che ne consentano la tracciabilità (per esempio, bonifico bancario o postale).

Hanno diritto all'agevolazione i contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo (proprietà, usufrutto, abitazione, locazione e comodato), l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi e che hanno sostenuto le relative spese.

Sono agevolabili anche le spese sostenute per interventi eseguiti sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali, fino a un importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare a uso abitativo.

In questo caso, ha diritto alla detrazione il singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile a condizione che la stessa sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

La detrazione non spetta, invece, per le spese sostenute per:

- la manutenzione ordinaria periodica dei giardini preesistenti non connessa ad un intervento innovativo o modificativo nei termini sopra indicati;
- i lavori in economia.

Con la legge di bilancio per il 2022, il *bonus verde* è stato prorogato fino al 31 dicembre 2024 ed è inibita in assoluto la cessione della detrazione, così come lo sconto in fattura.

§ 7. Bonus facciate 90%

L'agevolazione fiscale consiste in una detrazione d'imposta del 90% per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, di qualsiasi categoria catastale, compresi gli immobili strumentali.

Gli edifici devono trovarsi nelle zone A e B, individuate dal DM 2 aprile 1968, n. 1444 o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

Sono ammessi al beneficio esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi, compresi quelli di sola pulitura o tinteggiatura

esterna. Il *bonus* non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Possono usufruire dell'agevolazione tutti i contribuenti, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, soggetti Irpef e soggetti passivi IRES, che possiedono a qualsiasi titolo l'immobile oggetto di intervento.

La detrazione è riconosciuta nella misura del 90% delle spese documentate, sostenute nel 2020 e nel 2021 ed effettuate tramite bonifico bancario o postale. Non sono previsti limiti massimi di spesa, né un limite massimo di detrazione.

Il *Bonus Facciate* è stato prorogato nella misura ridotta del 60% e per il solo anno 2022 e per tale periodo sarà possibile cedere la detrazione ovvero richiedere lo sconto in fattura.

§ 8. Il *Superbonus*, l'*Ecobonus* e i *bonus* minori: la fruibilità per immobili apportati nel fondo in trust

È doverosa una premessa, ovvero, quale disposizione normativa tributaria definisce i trust e come li inquadra.

I trust non sono soggetti giuridici entificati. Tuttavia, il processo di entificazione ha avuto luogo dal punto di vista strettamente tributario.

Infatti sono soggetti IRES quelli previsti dall'[art. 73](#) del TUIR che indichiamo appresso, ponendo tuttavia degli omissis per alcuni di essi che non rientrano nelle finalità di questo approfondimento:

1. ... omissis ...:

1. ... omissis ...;

2. gli enti pubblici e privati diversi dalle società, nonché i trust, residenti nel territorio dello Stato, che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali;

3. ... omissis ... i trust che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale ... omissis ...;

4. le società e gli enti di ogni tipo, compresi i trust, con o senza personalità giuridica, non residenti nel territorio dello Stato.

2. ... omissis ...

Forniamo ora un quadro logico della relazione tra norma agevolativa e i trust:

<i>Superbonus 110%</i>	I trust sono beneficiari dell'incentivo nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati sulle parti comuni in edifici condominiali
<i>Bonus ristrutturazione</i>	I trust non sono beneficiari dell'incentivo
Riqualificazione energetica (<i>Ecobonus</i>)	I trust in quanto rientranti tra gli enti privati che non svolgono attività commerciale, sono beneficiari dell'incentivo
<i>Bonus mobili</i>	I trust non sono beneficiari dell'incentivo
<i>Bonus verde</i>	I trust non sono beneficiari dell'incentivo
<i>Bonus facciate</i>	I trust quali soggetti IRES sono beneficiari dell'incentivo

Ove quindi l'agevolazione è concessa al trust, il trustee dovrà seguire la procedura prevista e sostenere, mediante utilizzo del denaro presente nel fondo in trust, i costi per l'intervento e nella dichiarazione dei redditi del trust, indicare nel relativo quadro RB il reddito sul bene immobile e nel quadro RS il diritto alla detrazione. Ogni disposizione conferma o meno la possibilità di sfruttare lo strumento finanziario dello sconto fattura e della cessione del credito.

§ 9. Situazioni in cui il trust non può beneficiare direttamente dell'incentivo: soluzioni possibili

L'analisi delle eventuali possibilità di utilizzo di uno o più degli incentivi fiscali per i lavori edilizi ed interventi sopra indicati con riferimento a beni immobili segregati nel fondo in trust può essere affrontata considerando due linee argomentative:

- se e a quali condizioni il trustee, e quindi per ciò che concerne gli aspetti tributari il trust, può utilizzare direttamente la norma relativa alla detrazione;
- se e a quali condizioni eventuali altri soggetti terzi (non necessariamente qualificabili quali rientranti nella posizione beneficiaria in funzione delle clausole dell'atto istitutivo di trust) possano utilizzare le norme relative alla detrazione con riferimento a beni segregati nel fondo in trust.

L'Agenzia delle Entrate è intervenuta con numerosissime risposte ad istanze di interpello riferite a questioni concernenti le detrazioni fiscali di cui si tratta nonché alla possibilità di godere del c.d. sconto in fattura o della cessione del credito tributario a terzi. In tre casi gli interpelli hanno interessato scenari concernenti beni segregati in trust. Si tratta delle Risposte [21 luglio 2021, n. 4.98](#), [18 settembre 2021, n. 910-882](#) e [5 ottobre 2021, n. 660](#).

Come già detto in precedenza, in generale può dirsi, con riferimento al primo scenario, che il trust può beneficiare direttamente della possibilità di usufruire delle previsioni in

materia di detrazione solo nei casi in cui le norme istitutive dell'incentivo prevedono che lo stesso si applichi anche a soggetti diversi dalle persone fisiche. Ciò si verifica per:

- il *bonus* facciate, di cui all'art. 1, commi 219-224, L. 27 dicembre 2019, n. 160;
- l'*Ecobonus*, di cui all'art. 1, commi 344-347, L. 27 dicembre 2006, n. 296;
- *Superbonus*, di cui all'art. 119 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34 nel caso di beni immobili parte di un condominio (in questo senso la Risposta ad interpello n. 660 del 2021).

In tali casi, ma anche in tutti gli altri, è sempre garantita la possibilità di utilizzo degli incentivi tributari da parte di soggetti che abbiano un titolo valido sull'immobile apportato al fondo in trust; in proposito può essere tracciata la seguente schematizzazione:

- se taluno è titolare di un diritto reale (diritti di usufrutto, uso, abitazione) concernente un bene immobile segregato nel fondo in trust, la possibilità di beneficiare, da parte del medesimo soggetto, delle regole in materia di *bonus* è ampiamente garantita, sostanzialmente per tutte le casistiche citate; in questo senso depone, benché ovviamente riferendosi ad un caso specifico, anche la presa di posizione dell'Agenzia delle Entrate contenuta nella Risposta n. 498 del 2021;
- in assenza della titolarità di un diritto reale un soggetto può beneficiare, nel rispetto delle altre condizioni previste, dei *bonus* se detiene l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziario o di comodato, regolarmente registrato e sulla base del consenso espresso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario, che abbiano entrambi data certa che essa sia prima dell'inizio dei lavori o dell'esecuzione del primo pagamento se anteriore.

È evidente che nei casi in cui gli interventi edilizi agevolati sono effettuati dal titolare di un diritto reale o da un altro soggetto munito dei titoli detentivi ammessi, sono questi soggetti che sosterranno la spesa (e beneficeranno conseguentemente delle detrazioni fiscali, del diritto di sconto in fattura o cessione del credito) senza che il fondo in trust sia inciso in alcun modo.

§ 10. I casi pratici: il trust autodichiarato

Ove nel trust autodichiarato il disponente/trustee ha apportato l'immobile nel fondo in trust, riservandosene però l'usufrutto o gravandolo del diritto di uso o abitazione a proprio personale vantaggio, quale trustee indicherà nella dichiarazione dei redditi del trust la nuda proprietà dell'immobile, mentre quale disponente riporterà nella propria dichiarazione dei redditi il diritto reale di godimento che vanta sull'immobile. Questa condizione, associata all'esistenza di una redditualità anche minima del disponente, gli consentirà di operare ristrutturazioni sul medesimo immobile che, se agevolabili, possono generare la detrazione fiscale, sempre a suo personale vantaggio, la cessione del

credito o lo sconto in fattura. I pagamenti tuttavia, devono essere operati direttamente dal disponente attraverso bonifico con specifica causale e da conto a lui intestato. Qualora invece il disponente volesse impiegare risorse finanziarie del fondo in trust, si deve far ricorso alla lettura dell'atto istitutivo per verificare:

- se il disponente può godere di anticipazioni di capitale;
- oppure se può godere di dazioni reddituali da parte del trustee;
- oppure se può ricevere denari dal trustee a qualsiasi titolo per questo scopo.

Tutto ciò nel caso di vantaggi fiscali di cui il trust non può beneficiare per effetto della norma (IRES) ma che è riservato alle sole persone fisiche (IRPEF).

Ove si tratti, invece, di vantaggi fiscali cui il trust può ambire direttamente, il trustee, nella sua qualità, può operare in tal senso con fondi del trust e lo stesso trust beneficerà del vantaggio fiscale impiegato.

§ 11. Casi pratici: il trust non autodichiarato

Sulla base di quanto sopra detto, anche in caso di trust non autodichiarato, ove l'agevolazione è concessa al trust, il trustee dovrà seguire la procedura prevista e sostenere, mediante utilizzo del denaro presente nel fondo in trust, i costi per l'intervento e nella dichiarazione dei redditi del trust, oltre indicare nel relativo quadro RB il reddito sul bene immobile e nel quadro RS il diritto alla detrazione potendo fruire altresì del diritto allo sconto in fattura o cessione del credito.

Nulla rileva il fatto che il trustee sia persona fisica o giuridica, in quanto il trust viene comunque entificato quale soggetto IRES ed il trustee, in quanto tale, dovrà redigere la dichiarazione dei redditi (modello Redditi ENC) del trust.

§ 12. Soggetti vari che vantano un titolo su beni immobili inclusi nel fondo in trust

Capita frequentemente nella prassi dei trust interni, autodichiarati o meno, che sia per volontà del disponente espressa in sede di istituzione del trust o di dotazione del fondo, sia per esercizio di un potere dispositivo da parte del trustee, alcuni soggetti (es. il disponente, il coniuge del disponente, un genitore del disponente, un beneficiario, un soggetto diverso non definito beneficiario) possano godere di un diritto sul bene immobile, oppure un titolo da cui deriva il possesso, quale locazione, comodato ecc.. In tal caso detti soggetti potranno godere dell'agevolazione al verificarsi di tutte le seguenti condizioni previste dalla normativa di volta in volta vigente:

- essere in possesso dei requisiti previsti;
- essere titolare del diritto reale o del possesso per effetto della locazione o del comodato in data precedente all'intervento di ristrutturazione/riqualificazione;

- l'intervento di ristrutturazione/riqualificazione deve essere uno di quelli agevolabili;
- i relativi costi dovranno essere sostenuti mediante bonifico tracciabile dal soggetto in questione
- indicare nel relativo quadro RB della propria dichiarazione il reddito sul bene immobile e nel quadro RP il diritto alla detrazione.

In tutti detti casi, ove l'atto istitutivo lo consenta e ciò non costituisca una violazione dell'obbligo del trustee di preservare l'integrità del fondo in trust, il trustee potrà rimettere a detti soggetti i fondi necessari per l'intervento agevolato.

In particolare, ove l'atto istitutivo di trust preveda che i soggetti sopra indicati possano abitare anche gratuitamente l'immobile apportato, ci si chiedi quale sia il titolo valido. Se l'atto preveda puntualmente che un dato immobile in trust sia abitato dal disponente o da altri, ciò costituisce un titolo valido con data certa. Tuttavia, generalmente si prevede in atto che il trustee ha il potere di concedere in abitazione un immobile al disponente od a qualsiasi altro o meno, ma questo non costituisce di per sé titolo valido poiché il potere va esercitato. È quindi opportuna la stesura di un atto con data certa ove il trustee autorizzi il soggetto fruente ad abitare l'immobile. Qui si pone una sottile distinzione fra trust autodichiarato o non. In entrambe le forme si richiede la stesura di un atto avente data certa. L'atto deve consentire di intendere a chi lo legge, di individuare da dove deriva il diritto di abitazione dell'immobile, i termini e le modalità della fruizione. Nel caso in cui il trustee non coincida col disponente ed in tutti i casi in cui altre figure, diverse dal disponente, possano abitare l'immobile, si richiede la stipula di un contratto di comodato, ovvero di locazione, regolarmente registrato. Ove il trust sia autodichiarato, in sostituzione del contratto di comodato o locativo tra trustee nella sua qualità (comodante/locatore) e disponente (comodatario/conducente) che sono rappresentati dal medesimo soggetto, il trustee può sottoscrivere un atto di determina ove egli interviene nella qualità di trustee ed in proprio quale comodatario o conducente, ivi prevedendo la dovuta argomentazione delle premesse ed il chiaro e dettagliato contenuto della determina.

§ 13. Conclusioni

Riguardo tutti gli atti di cui si è parlato, pur correndo il rischio di ripeterci, è imprescindibile che essi siano redatti nella forma prevista per legge e comunque abbiano data certa e che essa sia antecedente l'inizio dei lavori o antecedenti il primo pagamento se anteriore. La data certa è apponibile attraverso la registrazione dell'atto all'ufficio del registro oppure attraverso l'apposizione della stessa attraverso le forme più moderne partendo dalla marca temporale e arrivando al metodo più avanzato della tecnologia *blockchain*. Inoltre, qualsiasi strada si percorra, è indispensabile che di ciò si faccia dettagliata menzione sul libro degli eventi, e si tenga una contabilità separata dell'operazione. Concludiamo inoltre col ripetere, anche qui col rischio di farlo

doppiamente, che la redditualità anche minima IRPEF e eventualmente IRES è elemento imprescindibile per il richiedente persona fisica che intende fruire degli incentivi trattati.

Si riporta in forma schematica il processo logico che deve guidare la verifica dei presupposti per godere delle agevolazioni.

