



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di TREVISO Sezione 1, riunita in udienza il 07/07/2025 alle ore 10:00 con la seguente composizione collegiale:

TITO RAFFAELE, Presidente

CICERO GIOVANNI FRANCESCO, Relatore

CELOTTO GUIDO, Giudice

in data 07/07/2025 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 5/2025 depositato il 08/01/2025

proposto da

Ricorrente_1 - CF_Rappresentante_1

Difeso da

Difensore_1 - CF_Difensore_1

Difensore_2 - CF_Difensore_2

ed elettivamente domiciliato presso Email_1

Ricorrente_2 - CF_Ricorrente_1

Difeso da

Difensore_1 - CF_Difensore_1

Difensore_2 - CF_Difensore_2

ed elettivamente domiciliato presso Email_1

Ricorrente_3 - CF_Ricorrente_2

Difeso da

Difensore_1 - CF_Difensore_1

Difensore_2 - CF_Difensore_2

ed elettivamente domiciliato presso Email_1

Ricorrente_4 - P.IVA_1

Difeso da

Difensore_1 - CF_Difensore_1

Difensore_2 - CF_Difensore_2

Rappresentato da Ricorrente_1 - CF_Rappresentante_1

ed elettivamente domiciliato presso Email_1

contro

Ag. Entrate Direzione Provinciale Treviso

elettivamente domiciliato presso Email_2

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- AVVISO DI LIQUIDAZIONE n. 231T034414000 REGISTRO 2023

a seguito di discussione in pubblica udienza e visto il dispositivo n. 224/2025 depositato il 07/07/2025

Richieste delle parti:

==

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il contenzioso nasce dall'avviso di liquidazione notificato ad Ricorrente_1 , al Ricorrente_4 , a Ricorrente_3 ed a Ricorrente_2 , tutti coobbligati in solido al pagamento dell'imposta per la registrazione del rogito del 09/11/2023 del Notaio Dott. Nominativo_1 .

L'atto contiene la vendita del diritto di nuda proprietà del fabbricato ad uso civile abitazione, in Indirizzo_1; L'acquirente risulta essere Ricorrente_1 in qualità di Trustee del Trust denominato *Ricorrente_4* a cui l'immobile risulta intestato.

Secondo l'Ufficio accertatore, in base alla natura soggettiva di parte acquirente, diversa dalla Persona Fisica, l'imposta di registro dovuta in ragione del trasferimento non avrebbe potuto essere determinata ai sensi dell'art. 1 comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 che, indipendentemente dal prezzo pattuito, ai soli fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, consente di applicare l'aliquota del 9% sulla rendita catastale dell'immobile rivalutata anziché sul corrispettivo pattuito. Ciò perché la norma, di natura agevolativa, si applica alle ipotesi in cui l'acquisto avvenga da parte di persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali; in tale definizione non rientrano né il trustee né tanto meno il trust.

L'Ufficio, pertanto, procedeva a determinare di conseguenza l'imposta dovuta sul corrispettivo pattuito (aliquota 9% su 810.000) considerando che il trasferimento è avvenuto a seguito di riscontro del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte della Soprintendenza Beni Ambientali di Venezia.

Presentano ricorso Ricorrente_1, Ricorrente_4 Ricorrente_3 e Ricorrente_2 che impugnano l'avviso di liquidazione per i seguenti motivi:

1. In via principale, illegittimità dell'avviso di liquidazione per violazione del diritto al contraddittorio preventivo stabilito dall'art. 6 bis della Legge n. 212/2000 tenuto conto di quanto disposto dal D.M. 24.04.2024, in applicazione del superiore principio di buona amministrazione di cui agli artt. 41 del TFUE e 97 della Costituzione;
2. In via subordinata, illegittimità ed infondatezza della contestata inapplicabilità del c.d. "prezzo-valore" e dell'imposta di registro liquidata in misura proporzionale sul prezzo di vendita. Violazione e falsa applicazione dell'art. 1, comma 497, della Legge n. 266/2005.

Secondo i ricorrenti, ai fini dell'imposta di Registro, l'Atto di compravendita del 09/11/2023 veniva assoggettato ad imposta in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva.

Per la liquidazione finale della tassazione indiretta, all'Articolo 11 del Contratto di compravendita *"La parte Acquirente chiede ai sensi del comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266 (legge finanziaria 2006), che la base imponibile ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, sia costituito dal valore della rendita catastale dell'immobile oggetto del presente atto, debitamente rivalutata"*.

Invece, con avviso di liquidazione dell'Imposta ed Irrogazione delle Sanzioni, che qui si impugna, l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso, procedeva alla liquidazione dell'Imposta di Registro nella misura proporzionale del 9% del corrispettivo di vendita (pari a Euro 810.000,00). In particolare, la DP di Treviso riteneva non applicabile al caso di specie la regola del c.d. "prezzo-valore" di cui all'articolo 1, comma 497, della Legge n. 266/2005 in quanto, come evidenziato dall'Ufficio nella motivazione dell'atto *"La finalità (agevolativa) non sussiste pertanto neanche nel caso in cui, come nella specie, l'acquirente sia un trust.... nell'ipotesi del trust i beni acquistati dal trustee, ancorché intestati a nome dello stesso, costituiscono una massa distinta e non fanno parte del patrimonio di alcuna persona fisica. Inoltre estendere l'agevolazione del c.d. "prezzo-valore" agli acquisti di beni immobili ad uso abitativo a favore del trust sul presupposto che – difettando il trust di personalità giuridica – l'immobile acquistato risulti formalmente intestato al trustee, potrebbe avere come conseguenza l'allargamento dell'agevolazione a tutti gli enti ugualmente sprovvisti di autonoma soggettività..."*

La tesi sostenuta dai ricorrenti nel primo motivo del ricorso, non è condivisa dall'Ufficio che nelle controdeduzioni sostiene come l'atto impugnato, oltre ad essere un atto di pronta liquidazione dell'imposta e quindi rientrante nella casistica prevista dal comma 2 dell'art. 6 bis per la quale è lo stesso legislatore ad escluderne il diritto al contraddittorio, è un atto vincolato nel suo contenuto provvedimentale; in sostanza, l'Ufficio liquida l'atto portato a registrazione avendo rilevato la non corretta determinazione dell'imposta applicabile in conseguenza dell'evidente insussistenza dei presupposti per l'applicabilità della disciplina "prezzo- valore".

Sostiene l'Ufficio che vi sia stato un eccesso nell'esercizio dei propri diritti da parte dei ricorrenti che, sottraendosi alla corretta corresponsione dell'imposta dovuta per la registrazione di una compravendita a favore del trust, si sono avvalsi di una norma agevolativa espressamente prevista nelle ipotesi in cui il trasferimento avviene nei confronti delle persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa o professioni, applicando in via analogica, una disposizione volta ad agevolare le esigenze abitative dei soggetti privati e che deve applicarsi nelle sole ipotesi previste dal legislatore.

L'Ufficio conclude nel senso che non possa trovare applicazione a tali acquisti il criterio di determinazione della base imponibile c.d. del "prezzo-valore" di cui all'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, né le agevolazioni previste per le persone fisiche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Anche a voler prescindere dal primo motivo del ricorso, ad avviso dei ricorrenti, è indubbio la fondatezza del secondo motivo, ossia che la parte acquirente dell'immobile A/7 ceduto dai signori Ricorrente_3/Ricorrente_2 sia il Ricorrente_4 risultando, invece, indubbiamente dall'atto che l'acquirente del compendio immobiliare venduto è per nomina diretta ex art. 1402 c.c. da parte del promissario acquirente (sig. Nominativo_2), la sig.ra Ricorrente_1 nella sua qualità di trustee del Ricorrente_4.

Infatti, come risulta testualmente dal contenuto del contratto, *“Contestualmente il signor Nominativo_2 dichiara di nominare per gli effetti di cui all'art. 1402 del C.C. la signora Ricorrente_1 che, nella sua qualità di Trustee del trust denominato “Ricorrente_4 accetta la nomina”.*

Parte acquirente del rogito immobiliare di cui si discute non è, quindi, il Trust ma una persona fisica, individuata nella persona della Sig.ra Ricorrente_1, che accetta, con conseguente efficacia diretta della compravendita in esecuzione del preliminare tra i signori Ricorrente_3/Ricorrente_2 e la sig.ra Ricorrente_1.

Continua il ricorso rilevando La circostanza che la ricorrente sia intervenuta nella sua qualità di trustee non inficia in alcun modo l'applicabilità del principio del prezzo-valore (ossia la tassazione su base imponibile catastale) alla compravendita immobiliare; applicabilità che non verrebbe inficiata neppure se, come erroneamente affermato dall'Ufficio, parte acquirente fosse stato – per assurdo, non essendo una ipotesi giuridicamente possibile - direttamente il Trust.

A sostegno della propria tesi, parte ricorrente richiama la decisione della Corte di Cassazione nella Sentenza n. 3073 del 09/02/2021 con cui si è evidenziato che *“Ora, non può negarsi la sussistenza nella specie del requisito soggettivo del trasferimento tra “persone fisiche”. Quanto poc'anzi osservato sulla natura dell'atto di compravendita in questione depone senz'altro per l'esclusione di qualsivoglia interferenza soggettiva del trust in quanto tale e, per contro, per l'affermazione della partecipazione personale all'atto dell'acquirente ... ancorché questi abbia poi speso in esso la propria veste di trustee e dichiarato di voler assegnare l'immobile da lui acquistato al neo-costituito trust familiare. Va d'altra parte osservato che, da un punto di vista strettamente soggettivo, l'acquisto si dovrebbe considerare realizzato da “persona fisica” quand'anche diversamente, come detto, da quanto qui in realtà si verifica – esso fosse direttamente riferibile al trust e alla sua dotazione...”*

Non può tacersi che anche la prevalente giurisprudenza di merito sia nello stesso senso, accodandosi a quanto statuito dalla S.C. (molte le decisioni riportate nel ricorso) ed in considerazione di questa granitica giurisprudenza ci si chiede per quale motivo l'Ufficio, di certo su imput dall'alto, continua sulla propria strada nella ardua speranza che qualche giudice la pensi diversamente. Finora, tempo perso.

Come osservato dalla richiamata giurisprudenza, il trust, istituto connotato da un patrimonio separato solo formalmente intestato al trustee e preordinato ad un determinato scopo di gestione e di assegnazione finale dei beni, non è fornito per legge di personalità giuridica ed autonoma soggettività.

La compravendita degli immobili è, in conclusione, intervenuta tra “persone fisiche” con conseguente piena e legittima applicabilità del richiesto regime di determinazione della base imponibile sul valore catastale degli immobili compravenduti.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso condanna la resistente alla refusione delle spese di lite che liquida in euro 2000 di cui 1300 per onorario oltre Iva e Cassa