

Patrimonia & Consulenza

www.patrimoniaonline.it
TRIMESTRALE GEN/MAR 2018
ANNO 4 - NUMERO 1 - € 14,00

FOR FINANCE
EDIZIONI

SUCCESSIONI E PROTEZIONE PATRIMONIALE

Poste Italiane S.p.A. - spedizione in abbonamento postale - 70% LOMI

SPECIALE

NUOVE FAMIGLIE

IL ROMPICAPPO DELLA PROTEZIONE DEL PATRIMONIO E DEGLI AFFETTI NEL PANORAMA LIQUIDO DELLE NUOVE UNIONI • LA TERZA ETÀ SI PREPARA ALLA QUARTA • MILLENNIALS, COME AIUTARLI ANTICIPANDO PARTE DELL'EREDITÀ



IL TRUST

UNA VALIDA
ALTERNATIVA ALLA
SOCIETÀ IMMOBILIARE

Normalmente all'interno dei gruppi, anche riferiti alle più modeste realtà che peraltro costituiscono gran parte dell'economia del nostro territorio, si usa inserire la parte immobiliare in una società creata ad hoc al fine di segregarla dal rischio azienda della/e società operative. In alternativa si procede allo spin-off.

Gli immobili contenuti nella società immobiliare vengono poi di norma locati alla società operativa. Questa modalità di comportamento non riesce tuttavia a segregare, pertanto a **proteggere** in modo completo, il **patrimonio complessivo**; ad esempio quello del socio della società immobiliare che sovente riveste anche la carica di amministratore, perché la sua quota può sempre essere aggredita da creditori personali o altro ancora.

Diverso sarebbe se gli immobili, o per lo meno le quote dell'immobiliare, fossero detenuti all'interno di un **trust**. Nessuno potrebbe aggredire quei beni.



TRUST

I SOLDI NON SI
POSSONO PIANTARE
MA UN TERRENO
CONFERITO IN TRUST
DI CUI ACQUISIRE IL
DIRITTO DI SUPERFICIE
PUO' VALERE ORO

VEDIAMO COME POTREBBE FUNZIONARE

TRUST

UNA CONVENIENTE
ALTERNATIVA
ALLA SOCIETÀ
IMMOBILIARE

Consideriamo il caso più comune, quello di fabbricati diversi dagli immobili civili, quindi commerciali, industriali, uffici.

Il diritto di superficie cui si fa riferimento è quello previsto dal comma 1 dell'art 952 cc che configura il diritto di costruire e mantenere la proprietà di una costruzione **separata** rispetto alla proprietà del suolo. Il trust, nella maggior parte dei casi un trust di famiglia che l'imprenditore ha già molto opportunamente costituito al fine di proteggere i propri beni, potrebbe già avere in pancia la proprietà del terreno o provvedere ad acquistarla.

Poi la società operativa acquisisce dal trust, direttamente o tramite leasing, il diritto di superficie a tempo determinato, ad esempio dieci anni, e provvede poi a costruire il fabbricato a sue spese.

Pertanto avrà un costo pluriennale a fronte dell'acquisizione del diritto di superficie che andrà ad ammortizzare in tante parti (quote di ammortamento) quanti sono gli anni di durata del contratto di superficie e un costo pluriennale a fronte della spesa sostenuta per la costruzione.

Si può notare in prima battuta che tra i costi per la società operativa non compare per niente quello del terreno che non potrebbe in alcun modo dedurre.

In corrispondenza del ricavo per la concessione dell'utilizzo del suolo, il trust è soggetto a una aliquota Ires del 24% suddivisa in dieci rate annuali.

