

Trust ed operazioni immobiliari internazionali: una risorsa per le imprese

di Paolo Zagami*

L'istituto del "Trust" trova la sua origine nel diritto internazionale privato - in particolare nei Paesi di "Common Law" - ed è stato riconosciuto nell'ordinamento giuridico italiano a decorrere dall'1 gennaio 1992, in seguito alle ratifiche della Convenzione dell'Aja dell'1 luglio 1985. Al riguardo, si ammette il riconoscimento di effetti giuridici in Italia al trust costituito - in assenza di una legislazione italiana in materia - secondo la legge di uno Stato straniero, vale a dire ai cosiddetti "Trust interni" con i quali appunto si intendono i trust istituiti e operanti in Italia ma regolati da una legge estera (la legge

inglese per esempio o altra legge che conosce e disciplina i trust).

Molto sinteticamente per trust si intende, in generale, l'affidamento riposto da un soggetto (detto disponente o settlor) su di un altro soggetto (detto trustee) al quale viene trasferito un bene, che viene posto dunque sotto il suo controllo e che viene da lui gestito per il raggiungimento delle finalità che il disponente gli ha prescritto di realizzare in funzione sua o di uno o più beneficiari. L'effetto più importante che il trust produce è rappresentato dalla cosiddetta "segregazione patrimoniale dei beni". Questo in sostanza significa che i beni in trust costituiscono un patrimonio separato rispetto ai beni residui che compongono il patrimonio del disponente, del trustee e dei beneficiari e risultano, quindi, efficacemente sottoposti ad un vincolo di destinazione: in proposito, tali beni sono

definiti secondo una ter-

minologia anglosassone "earmarking" o "marchiati" affinché non si confondano con quelli delle altre parti.

Negli Stati Uniti, in Canada, in Inghilterra ed in quasi tutti gli altri Paesi di Common Law si fa un larghissimo utilizzo dell'istituto - anche in ambito imprenditoriale - a causa della sua estrema versatilità mentre in ambito italiano esso risulta purtroppo essere non ancora molto sfruttato. Tra le varie tipologie di trust, in questa sede si analizzeranno brevemente le possibili utilizzazioni da parte delle imprese in ambito societario con specifico riferimento alle operazioni immobiliari (fermo restando che l'istituto in oggetto si presta ad essere piegato anche e soprattutto alle esigenze dei privati). A proposito, i cosiddetti "Trust Societari" realizzano diversi obiettivi ed adempiono a diverse funzioni, tra cui il disciplinare i passaggi generazionali dell'impresa con maggior semplicità di quanto previsto dalla legge ordinaria, il gestire le partecipazioni societarie siano esse riferite a gruppi od anche ad una sola società, l'essere uno strumento alternativo ai patti parasociali per cui l'uso del trust può essere finalizzato a mantenere la titolarità delle azioni nelle mani di un solo soggetto in modo tale da impedire la nascita di insolvenze e divergenze tra i sottoscrittori, il risolvere le crisi di impresa laddove l'istituto venga collocato nel contesto di uno dei più recenti isti-





tuti previsti dalla legge fallimentare ed ancora il proteggere i patrimoni aziendali, le azioni o le quote sociali.

Con riferimento, in particolare, all'ultimo aspetto, del patrimonio aziendale potrebbero fare parte alcuni immobili di proprietà della società. Al riguardo, con il trust è possibile, come già accennato, creare un patrimonio separato e garantito composto appunto (anche) da immobili, con il vantaggio che tale patrimonio non potrà essere aggredito se non da creditori del trust stesso. Si potrà pertanto creare una gestione di grandi e piccoli patrimoni immobiliari senza ricorrere ad esempio al più dispendioso strumento della normale SRL e probabilmente è proprio questa la prerogativa che spiega il segreto del grande successo riscosso dai servizi di "Private Trust", offerti dalle istituzioni finanziarie di alcuni Paesi stranieri. In tale prospettiva, l'esperienza professionale del sottoscritto registra sempre maggiormente una richiesta da parte di imprese italiane di gestione in senso ampio di immobili aziendali per il tramite di società fiduciarie straniere e mediante il perfezionamento di operazioni - si badi bene - perfettamente legittime e non elusive della normativa fiscale.

Ma come fare praticamente a costituire in trust dei beni immobili ed a godere dei relativi vantaggi, ad esempio in Inghilterra? Per motivi di spazio in questa sede non è possibile addentrarsi

«Negli Stati Uniti, in Canada, in Inghilterra ed in quasi tutti gli altri Paesi di Common Law si fa un larghissimo utilizzo dell'istituto - anche in ambito imprenditoriale - a causa della sua estrema versatilità mentre in ambito italiano esso risulta purtroppo essere non ancora molto sfruttato»

troppo nei dettagli tecnici; tuttavia, è da evidenziare che l'operazione non è così complicata o costosa come potrebbe all'apparenza sembrare. Poniamo infatti il caso che una società italiana sia proprietaria di alcuni immobili. Una soluzione molto praticata nella prassi è quella di conferire i beni situati in Italia in una società di diritto inglese costituita o costituenda, diventando quindi soci di tale società. Più in dettaglio, di regola, sarà necessario prima di tutto effettuare una perizia degli immobili attribuendogli un valore; in seguito bisognerà - in caso - costituire una società, ad esempio una "Private Limited Company"; dopo di che si dovrà procedere a dotare la società inglese dei conferimenti iniziali oppure - se già esistente - ad un aumento di capitale e quindi realizzare un atto di conferimento che sarà naturalmente trascritto in Italia presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari; a questo punto la società proprietaria degli immobili conferiti diventa socia della società di diritto inglese ed in cambio riceve azioni al portatore, le quali - a chiusura del procedimento - verranno attribuite al trustee.

A precisazione di quanto sopra, va evidenziato che il conferimento di un bene immobile, ancorché italiano, ad una società estera prevede l'obbligo di richiedere nel paese in cui ha sede l'immobile il codice fiscale della società e di nominare un rappresentante fiscale. Si tratta, ad ogni modo, di un conferimento legale e disciplinato dalla legge italiana e tutto quanto viene appunto fatto per il conferimento sarà annotato nei pubblici registri italiani. Quello che cambia, giuridicamente parlando, è la disponibilità del bene e la riferibilità dell'immobile ad un determinato soggetto. Con questo schema è possibile mettere in atto una gestione e protezione immobiliare per il tramite di una società di trust: in tal modo, infatti, si ha il vantaggio di intestare gli immobili ad un soggetto di diritto inglese, restando allo stesso tem-

po sostanzialmente titolari del diritto di proprietà sugli stessi ed attribuendo le azioni ad un terzo soggetto (il trustee) in grado di gestire detti beni.

Per quanto sopra illustrato, è evidente che tale operazione immobiliare internazionale deve essere necessariamente collegata ad una società di diritto straniero, la quale dovrà naturalmente pagare le relative tasse. Al riguardo, per stabilire in quale paese la società deve pagare l'imposta sul reddito occorre innanzi tutto stabilire il luogo della residenza fiscale della società stessa, che in linea generale è dove si trova la sede della sua direzione effettiva. Pertanto, per seguire l'esempio di cui sopra, una "Limited" formata da soci italiani con sede legale nel Regno Unito ma amministrata effettivamente in Italia viene considerata fiscalmente residente in Italia. Tuttavia, nel caso in cui la società fosse effettivamente amministrata in Inghilterra, essa sarebbe assoggettata invece alla "Corporation Tax", con notevole risparmio fiscale poiché tale tassa prevede per una cosiddetta "small company" (con fatturato cioè sino a 450.000 euro annui) una aliquota orientativamente del solo 20% ed a ciò si aggiunga che nel Regno Unito non esiste un'imposta simile all'IRAP.

È evidente dunque che i vantaggi fiscali sarebbero consistenti, il tutto con la precisazione - ancora una volta - che l'intera operazione dovrà essere finalizzata all'utilizzo di strumenti giuridici riconosciuti nell'ambito del diritto internazionale privato e dall'ordinamento giuridico italiano e considerati come una risorsa per ampliare il proprio business all'estero, non già come un mezzo per aggirare gli obblighi fiscali. •

*Avvocato

Studio Legale Internazionale Zagamilaw