

Trust e prima casa: quando scatta la decadenza dal bonus

SINTESI OPERATIVA

Il conferimento in trust di una casa acquistata con il bonus prima casa entro cinque anni può comportare la decadenza dall'agevolazione, secondo la decisione della Corte tributaria di Roma del 17 febbraio 2026, ma Benevento aveva deciso diversamente in un caso quasi identico. Il contrasto dipende dalla qualificazione del conferimento come trasferimento ai fini della nota II-bis al Dpr 131/1986; l'Agenzia delle entrate sostiene la tesi più onerosa. Prima dell'operazione vanno valutati struttura del trust, soggetti coinvolti e orientamenti applicabili.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Su trust e prima casa la giurisprudenza di merito non parla con una voce sola. Conferire in trust l'abitazione acquistata con l'agevolazione, prima che siano trascorsi cinque anni dall'atto, può costare la revoca del beneficio: lo ha stabilito la Corte di giustizia tributaria di primo grado di Roma con una decisione del 17 febbraio 2026. Meno di un mese prima, il 19 gennaio, la Corte di giustizia tributaria di primo grado di Benevento aveva deciso un caso quasi identico in senso opposto. Il nodo è sempre lo stesso: il conferimento in trust è un trasferimento ai sensi della nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986? L'Agenzia delle entrate, sul punto, una posizione l'ha già presa: ed è quella meno comoda per il contribuente.

IL CASO DECISO A ROMA

Il contribuente aveva acquistato un immobile con i benefici prima casa e, entro il quinquennio, lo aveva conferito in un trust da lui stesso istituito. Sosteneva che il trasferimento al trustee avesse natura meramente strumentale e temporanea, priva di un effetto di arricchimento definitivo, e che quindi non potesse essere equiparato a una vendita. L'ufficio non l'ha vista così: avviso di liquidazione, revoca dell'aliquota agevolata, recupero delle imposte, della soprattassa e degli interessi. Il ricorrente ha perso su tutta la linea, con compensazione delle spese di giudizio in ragione della peculiarità della materia.

COSA DICE LA NOTA II-BIS SULLA DECADENZA

In caso di trasferimento a titolo oneroso o gratuito dell'immobile agevolato prima del decorso di cinque anni dall'acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, oltre a una soprattassa pari al 30% delle stesse imposte e agli interessi di mora. La decadenza non opera se il contribuente, entro un anno dalla cessione, acquista un altro immobile da adibire ad abitazione principale. È una clausola di salvezza utile, ma di applicazione incerta quando l'atto "in uscita" non è una vendita ordinaria: chi conferisce in trust per finalità di pianificazione familiare, di norma, non ha alcuna intenzione di riacquistare.

IL RAGIONAMENTO DEI GIUDICI CAPITOLINI

La Cgt di Roma riconosce le peculiarità dell'istituto del trust rispetto ai tradizionali atti traslativi. Le ritiene, però, irrilevanti ai fini della decadenza. Il punto decisivo, secondo il collegio, non è l'assenza di un arricchimento economico del trustee, circostanza che i giudici non contestano. Il punto è che il bene esce comunque dalla sfera giuridica del disponente, che smette di esserne proprietario. E questo, ai sensi della nota II-bis, integra già di per sé il presupposto della decadenza, salvo il riacquisto entro l'anno, che nel caso di specie non c'era stato.

UN MESE PRIMA, BENEVENTO AVEVA DECISO AL CONTRARIO

Il 19 gennaio 2026 la Cgt di Benevento si era pronunciata su una vicenda quasi sovrapponibile: stesso schema, stesso avviso di liquidazione, stessa difesa del contribuente, che tra l'altro continuava ad abitare l'immobile insieme alla fami-

glia. I giudici sanniti hanno escluso la decadenza con una motivazione asciutta: l'atto di conferimento in trust non è equiparabile a una vendita, ma solo a un trasferimento provvisorio e vincolato. Se la norma vuole colpire la dismissione speculativa del bene agevolato, un vincolo di destinazione a fini di pianificazione familiare resta fuori dal suo perimetro. Ricorso accolto, spese compensate.

LA POSIZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Chi imposta l'operazione oggi deve partire da un dato che le due sentenze non cancellano: l'amministrazione finanziaria ha già preso posizione. Nella circolare n. 34/E del 2022, dedicata alla fiscalità indiretta dei trust, l'Agenzia ha affermato che il conferimento in trust da parte del disponente può determinare la decadenza dalle agevolazioni collegate al mantenimento del bene per un periodo minimo, e ha indicato espressamente fra queste il beneficio prima casa nel quinquennio. È la ragione per cui gli avvisi di liquidazione arrivano con regolarità e per cui la tesi di Benevento, per quanto argomentata, va difesa in giudizio e non semplicemente invocata davanti all'ufficio.

LA CASSAZIONE E LA NATURA "NEUTRA" DEL TRUST

Il contrasto fra le due Corti di primo grado non nasce dal nulla. Riflette un'ambiguità che la stessa Corte di cassazione porta avanti da anni in materia di imposte indirette sui trust. Secondo un orientamento ormai consolidato (fra le altre, Cass. n. 21614/2016 e Cass. n. 29507/2020), l'atto di dotazione del trust è fiscalmente neutro: non comporta un passaggio effettivo e stabile di ricchezza, perché il trustee acquista una titolarità strumentale, vincolata alla gestione e destinata a sfociare nel trasferimento ai beneficiari. È la stessa logica richiamata dai giudici di Benevento per escludere la decadenza.

C'è però un precedente che complica il quadro. Con la sentenza n. 24387 del 2024 la sezione tributaria della Cassazione ha applicato quella medesima neutralità in senso sfavorevole al contribuente. Il caso riguardava non la decadenza, ma il riacquisto agevolato: chi aveva conferito in trust la casa comprata in precedenza con i benefici prima casa voleva comprarne un'altra, sempre agevolata. La Corte glielo ha negato, perché il conferimento in trust, non essendo un trasferimento definitivo, non fa venire meno la titolarità sostanziale del bene e quindi non integra la condizione di "impossidenza" richiesta dalla lettera c) della nota II-bis.

UNA PREMESSA CHE PORTA A ESITI OPPOSTI

Ecco il paradosso. La stessa premessa, cioè che il trust non produce un trasferimento definitivo, dovrebbe funzionare a doppio senso: se il disponente resta, in senso sostanziale, il vero titolare del bene, allora non dovrebbe decadere dall'agevolazione originaria (tesi di Benevento), ma per lo stesso motivo non dovrebbe nemmeno poter comprare una nuova casa agevolata restando impossidente solo sulla carta (tesi accolta dalla Cassazione nel 2024). Roma ribalta l'impostazione sulla decadenza e valorizza l'uscita formale del bene dal patrimonio del disponente, a prescindere dall'arricchimento del trustee. Un impianto coerente al proprio interno, ma difficile da conciliare con quello della Cassazione sul fronte del riacquisto.

Il difensore del contribuente ha quindi una leva argomentativa precisa: chiedere all'ufficio di scegliere. O il conferimento in trust è un trasferimento rilevante, e allora deve esserlo anche quando fa comodo al contribuente ai fini dell'impossidenza; o non lo è, e allora non può far scattare la decadenza. Chi difende la tesi opposta replicherà che i due presupposti sono testualmente diversi, la lettera c) guarda alla titolarità di altra abitazione, la decadenza guarda all'atto di trasferimento, e che nulla impedisce al legislatore di trattarli in modo asimmetrico. È un'obiezione seria, e chi imposta la difesa farà bene ad anticiparla anziché ignorarla.

TRUST AUTODICHIARATO E TRUST CON TRUSTEE TERZO

Una distinzione che le due decisioni non affrontano, ma che in sede difensiva pesa. Nel trust con trustee terzo si ha un atto traslativo della titolarità formale, ed è su questo che poggia l'argomento letterale dei giudici romani. Nel trust autodichiarato, in cui il disponente assume egli stesso l'ufficio di trustee, non c'è alcun trasferimento a un soggetto diverso: c'è la costituzione di un vincolo di destinazione su beni che restano intestati alla stessa persona fisica, sia pure in un patri-



monio separato. L'argomento dell'"uscita dalla sfera giuridica del disponente", in quel caso, ha un appiglio molto più debole.

Attenzione però a non leggerlo come un salvacondotto: l'Agenzia ragiona in termini di effetto segregativo, che nell'auto-dichiarato si produce comunque, e non risulta una pronuncia che abbia riconosciuto alla forma autodichiarata un'immunità dalla decadenza. La distinzione è un buon motivo di ricorso, non una garanzia da mettere per iscritto al cliente prima del rogito.

QUANTO TEMPO HA L'UFFICIO PER CONTESTARE

Il recupero avviene con avviso di liquidazione, soggetto al termine triennale di decadenza previsto dall'articolo 76, comma 2, del Dpr 131/1986. Il punto pratico è la decorrenza. Secondo l'orientamento della Cassazione (fra le altre, l'ordinanza n. 28006 del 2017) il triennio non parte dalla data dell'atto di alienazione infraquinquennale, ma dallo spirare dell'anno successivo, perché solo a quel momento, in assenza di riacquisto, la perdita del beneficio si consolida in via definitiva. In concreto: per un conferimento del gennaio 2026 l'avviso resta notificabile fino al gennaio 2030. Chi conta di essere al riparo tre anni dopo il rogito fa il calcolo sbagliato di dodici mesi.

UN ESEMPIO PRATICO

Mario Bellini acquista nel 2023 un'abitazione a Frosinone per 200.000 euro con i benefici prima casa e paga l'imposta di registro del 2% (4.000 euro) invece del 9% ordinario, oltre alle ipotecaria e catastale in misura fissa. Nel gennaio 2026, prima del decorso del quinquennio, la conferisce in un trust a favore dei due figli minori, con trustee un professionista di fiducia. Non riacquista nulla.

Se la controversia finisce davanti a un collegio in linea con Roma, l'avviso di liquidazione recupera la differenza d'imposta di 14.000 euro (18.000 meno 4.000), più la soprattassa del 30% calcolata su tale differenza, pari a 4.200 euro: 18.200 euro complessivi, oltre agli interessi di mora. Davanti a un collegio in linea con Benevento, la decadenza non scatterebbe affatto. Se invece Mario avesse riacquistato entro un anno un'altra abitazione da adibire a residenza principale, la clausola di salvezza avrebbe risolto il problema a monte, indipendentemente dalla querelle sul trust.

Due avvertenze sui numeri. La base imponibile dell'esempio è il corrispettivo dichiarato: se all'acquisto si è optato per il prezzo-valore, la base è il valore catastale e gli importi cambiano, perché i moltiplicatori dell'immobile agevolato e di quello non agevolato sono diversi. E il 18.200 euro è lo scenario peggiore: chi si accorge per tempo della contestazione in arrivo può ridurlo o azzerarlo sul versante sanzionatorio, come si vede subito.

LE DUE TESI A CONFRONTO

ELEMENTO	CGT BENEVENTO, 19 GENNAIO 2026	CGT ROMA, 17 FEBBRAIO 2026
Qualificazione del conferimento in trust	Trasferimento provvisorio e vincolato, non equiparabile a vendita	Uscita del bene dalla sfera giuridica del disponente
Criterio prevalente	Teleologico: la norma colpisce la dismissione speculativa	Letterale: rileva la perdita della titolarità formale
Rilievo dell'arricchimento del trustee	Decisivo: se manca, non c'è decadenza	Non decisivo: conta l'uscita dal patrimonio, non l'arricchimento altrui
Esito per il contribuente	Nessuna decadenza, spese compensate	Decadenza confermata, spese compensate

COSA CONVIENE VALUTARE PRIMA DI UN CONFERIMENTO

Finché non arriva un intervento di legittimità sul punto specifico, chi possiede un immobile acquistato con i benefici prima casa da meno di cinque anni e sta valutando un trust deve mettere in conto l'accertamento come scenario probabile, non come rischio remoto. Le strade per governarlo sono tre.



La prima è la più banale ed è quasi sempre la migliore: attendere il decorso del quinquennio, quando i tempi della pianificazione lo consentono. La seconda è l'interpello ai sensi dell'articolo 11 della legge 27 luglio 2000, n. 212, con un'avvertenza di realismo: alla luce della prassi esistente, serve più a conoscere in anticipo la posizione dell'ufficio, e a decidere con i numeri davanti, che a ottenerne una favorevole. La terza riguarda chi il conferimento lo ha già fatto: il ravvedimento consente di chiudere la partita sulla differenza d'imposta contenendo la sanzione, e secondo la prassi dell'Agenzia chi presenta istanza entro un anno dall'atto dichiarando di rinunciare al riacquisto versa imposta e interessi senza sanzione. Vale la pena verificarne le condizioni caso per caso prima di scegliere il contenzioso.

Resta il punto che nessuna delle tre strade elimina: il contrasto Roma-Benevento certifica che l'esito di un eventuale giudizio, oggi, non è prevedibile. Va detto al cliente prima dell'atto, per iscritto.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)

Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

***Nota informativa:** Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (10/08/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



Studio
Sabatino
Pizzano
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO 4