

## L'INTESTAZIONE FIDUCIARIA DI BENI IMMOBILI

Questa soluzione consente di assicurare la riservatezza sul patrimonio personale allo scopo di impedire l'aggressione di terzi, affidare l'amministrazione a soggetti competenti o evitare che taluni asset risultino nella propria disponibilità

Di Angelo Ginex - Contributor WE

Tra gli strumenti a disposizione del consulente patrimoniale che, in una visione olistica dei desideri del proprio cliente, è chiamato ad assicurare anche la "riservatezza" sulle disponibilità immobiliari, vi è certamente l'intestazione fiduciaria. Infatti, nell'ipotesi in cui un soggetto intenda evitare, per motivi personali o commerciali, che soggetti terzi vengano a conoscenza delle proprie disponibilità immobiliari o finanche dell'immobile che si sta per acquistare, è possibile conferire incarico a un soggetto professionalmente competente, di intestarsi tali immobili a proprio nome ma per suo ordine e conto.

Il contratto di intestazione fiduciaria di beni immobili, in cui il fiduciario è una società fiduciaria, operante in conformità alla legge n. 1966 del 1939, permette al soggetto fiduciante di mantenere la proprietà effettiva dei beni in parola e il controllo gestionale degli stessi, poiché la società fiduciaria, che è solo un mero intestatario formale, non può disporre liberamente del bene, ma lo deve amministrare sulla base di precise istruzioni scritte rilasciate dal soggetto fiduciante.

È chiaro che i beni immobili oggetto di intestazione fiduciaria restano separati rispetto al patrimonio proprio della società fiduciaria, la quale risulta in catasto quale soggetto intestatario dell'immobile.

Va tuttavia precisato che fanno eccezione all'obbligo di riservatezza nei confronti dei terzi, cui la società fiduciaria è tenuta, l'amministrazione finanziaria, l'autorità giudiziaria e le forze dell'ordine.

Al termine del contratto in parola, poi, la società fiduciaria è obbligata a intestare nuovamente i beni immobili al soggetto fiduciante. Nei contratti di intestazione fiduciaria che hanno a oggetto beni diversi dagli immobili, la società fiduciaria funge da sostituto di imposta sui redditi percepiti. Più precisa-

mente, essa versa le imposte sostitutive e indica i dati del percipiente e dei versamenti effettuati negli appositi quadri del modello 770 ordinario. Nel caso del contratto di intestazione fiduciaria di beni immobili, invece, l'Amministrazione finanziaria prevede che i redditi sullo stesso percepiti (affitti o plusvalenze) siano imputabili per trasparenza al soggetto fiduciante, il quale è tenuto a indicarli e tassarli nella propria dichiarazione dei redditi. Nella specie, però, è consentito o-

mettere i dati identificativi dei beni stessi, al fine di assicurarne la riservatezza derivante dall'intestazione fiduciaria. Resta inteso che la società fiduciaria ha comunque l'obbligo di indicare il reddito percepito e i dati del percipiente nelle apposite sezioni del modello 770 ordinario.

Tra i compiti della società fiduciaria vi è anche quello di versare l'Imu e la Tari, utilizzando l'apposito modello F24 alla stessa intestato.

Da ultimo, è bene precisare che il soggetto fiduciario dei beni può anche non essere una società fiduciaria operante

in conformità alla legge n. 1966 del 1939. In tal caso, viene sottoscritto un contratto assimilabile a un mandato senza rappresentanza chiamato "negozio fiduciario".

Tale contratto determina comunque il trasferimento a tutti gli effetti dei beni al fiduciario, il quale dovrà amministrarli secondo le istruzioni inserite nel così detto "pactum fiduciae" per il raggiungimento di un determinato scopo.

Il citato fiduciario, poi, su richiesta o al termine del contratto, sarà obbligato a ritrasferire i beni al fiduciante o a cederli a un terzo.

### IN PILLOLE

I beni immobili oggetto di intestazione fiduciaria restano separati rispetto al patrimonio proprio della società fiduciaria, che risulta in catasto quale soggetto intestatario dell'immobile in oggetto

### LEGGI



**Italiani con immobili in Francia: un webinar per chiarire gli aspetti fiscali**  
We Wealth, con la partecipazione di avvocati fiscalisti francesi, ha organizzato un webinar dedicato agli italiani che possiedono immobili in Francia o intendono investire sul mattone d'oltralpe.