

Immobili nel passaggio generazionale

I professionisti quali **interlocutori privilegiati**
della **discontinuità** aziendale e familiare

Bergamo, 28 novembre 2019



I rischi dell'inerzia

la **responsabilità patrimoniale**

- il patrimonio è esposto ai **rischi** derivanti non solo dall'**attività professionale** o da eventuali **ruoli amministrativi** ricoperti in società, ma anche banalmente dalla **quotidianità**
- un **errore** commesso come amministratore di una società (o il classico vaso che cade in testa ad un passante!) sono esempi delle **responsabilità** alle quali l'amministratore o il padrone di casa devono rispondere con **tutti** i loro beni, **presenti** e **futuri**

I rischi dell'inerzia

la **responsabilità patrimoniale** (cont.)

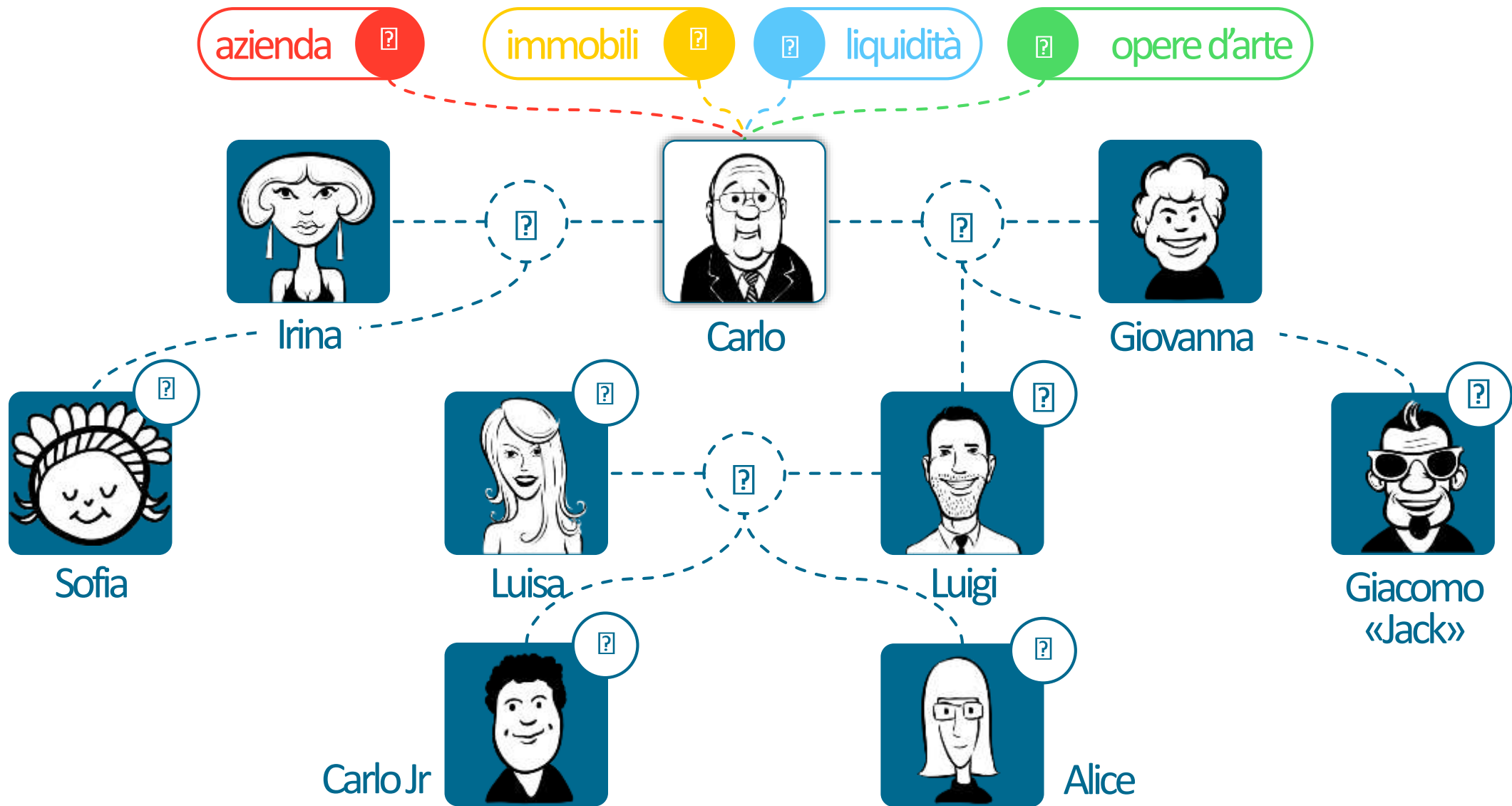
la buona fede, il rispetto delle regole,
la diligenza e l'onestà non bastano:
una parte dei rischi è
imponderabile...
e **addio** ai risparmi di una vita!



I rischi dell'inerzia

l'innalzamento delle **imposte** e il **bail-in**

- è solo **questione di tempo**: aliquote e franchigie sull'imposta di successione non saranno più le stesse
- l'**inasprimento** della fiscalità impone di non trascurare che, senza pianificazione, il rischio è che l'**onere** per gli eredi sia **notevolmente aumentato** rispetto a oggi
- potrebbe essere reintrodotta un'**imposta patrimoniale** sui depositi bancari (es. prelievo forzoso del 9–10 luglio 1992)
- si potrebbe essere coinvolti in una **crisi bancaria** (*bail-in*)



testamento

fondo
patrimoniale

fondazione

fiduciaria

contratto di
convivenza

società
semplice

atto di
destinazione

holding

nuda proprietà
e usufrutto

quotazione

trust autodichiarato,
successorio, testamentario

patto
di famiglia

trust & polizza

operazioni
straordinarie

donazioni
(anche con riserva)

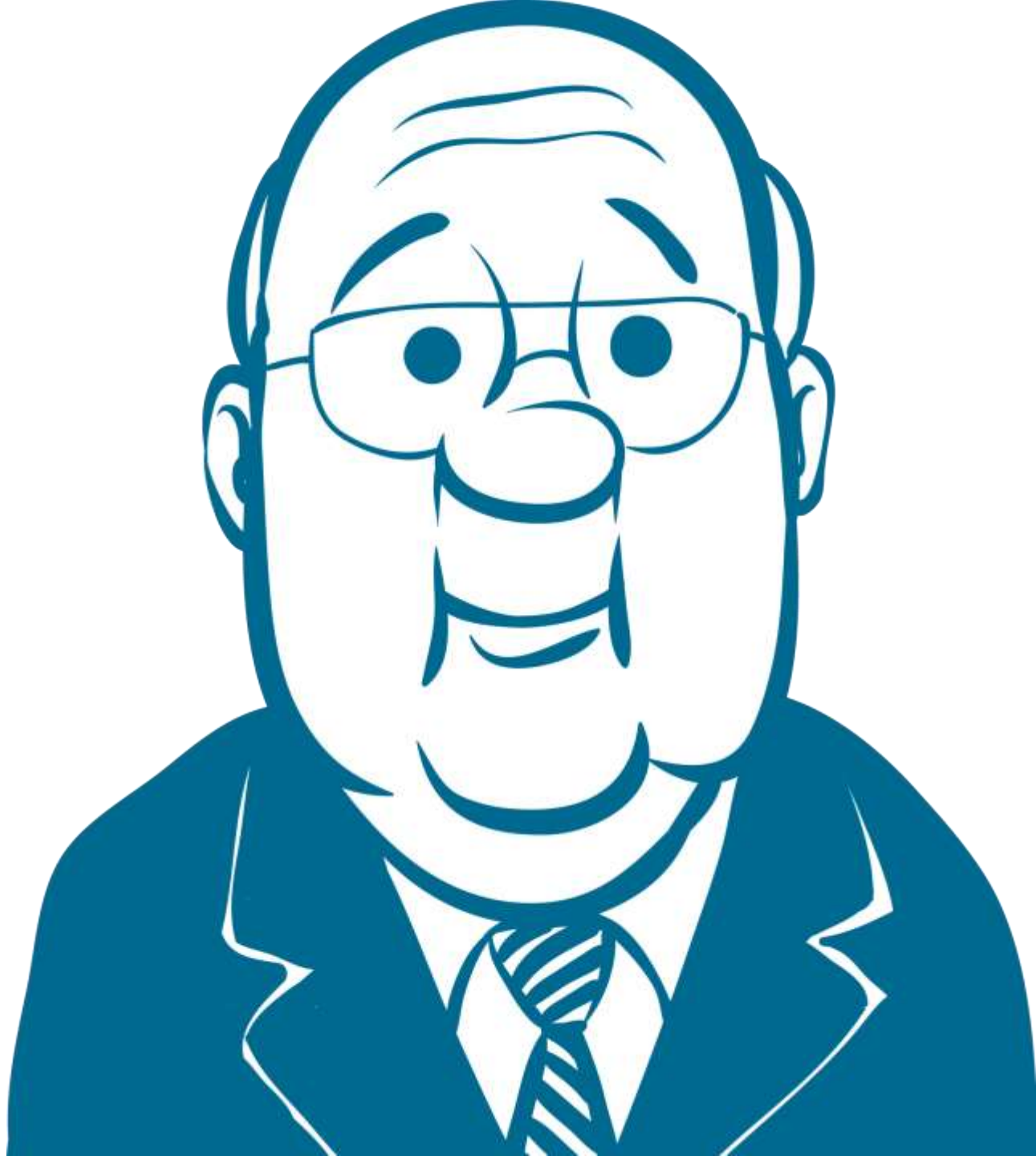
diritto di voto
e agli utili

private equity

polizza

clausole
statutarie






un approccio
inefficace...



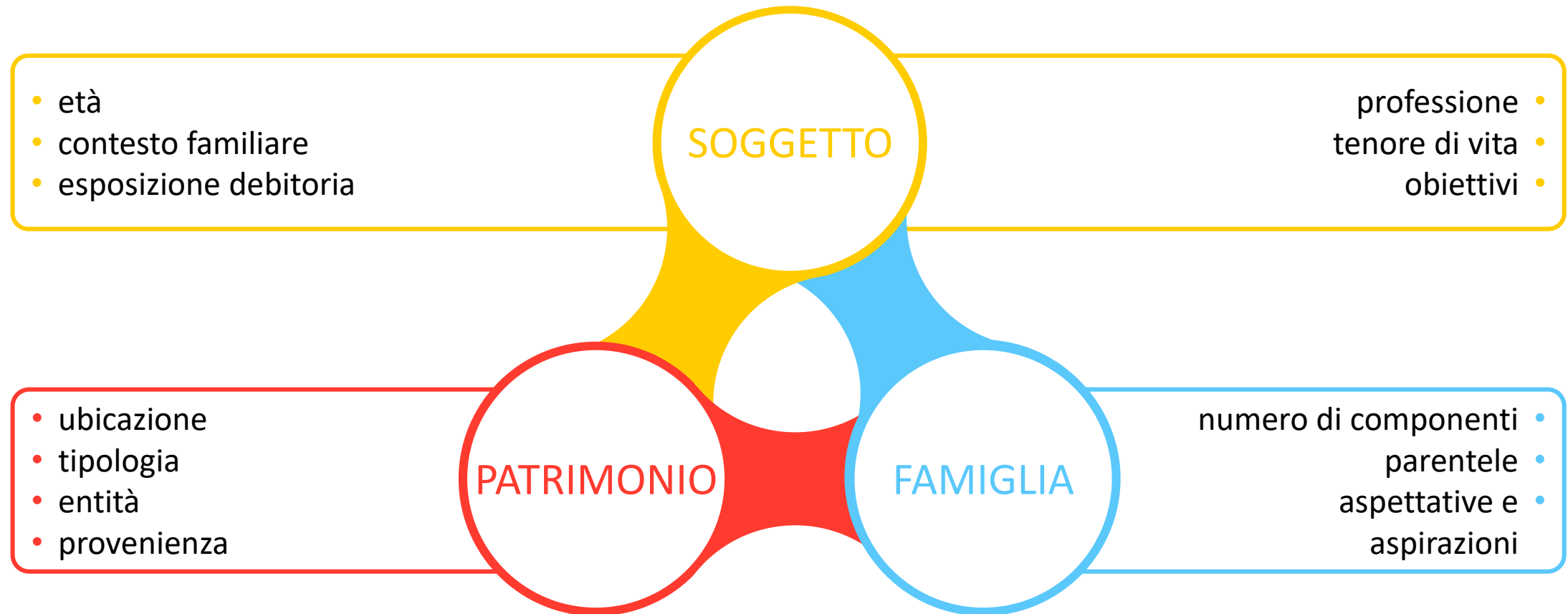
I passaggi fondamentali

la piramide rovesciata

- 
- aspetti **emotivazionali**
 - analisi della situazione personale, familiare e patrimoniale
 - vincoli e limitazioni di natura **legale**
 - **strumenti** offerti dalla normativa vigente
 - rischi e opportunità di natura **fiscale**

I passaggi fondamentali

la situazione **personale**, **familiare** e **patrimoniale**



I passaggi fondamentali

le **parole chiave**

FLESSIBILITÀ e REVOCABILITÀ

GRADUALITÀ e CONTINUITÀ

LIQUIDAZIONE e
COMPENSAZIONE

CRISTALLIZZAZIONE DEI VALORI

ECONOMICITÀ

PROTEZIONE e SEGREGAZIONE

RISERVATEZZA



saper ascoltare...
...dopo aver fatto
le domande giuste!

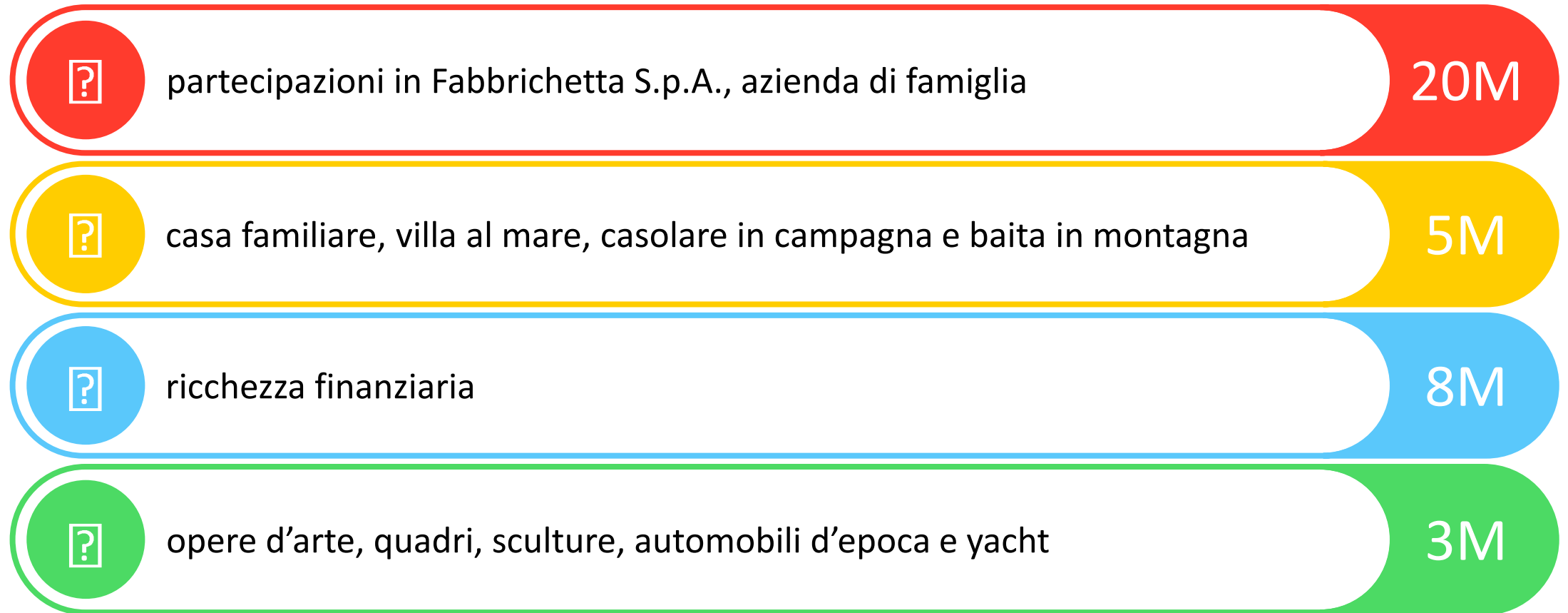


Ascoltiamo Carlo



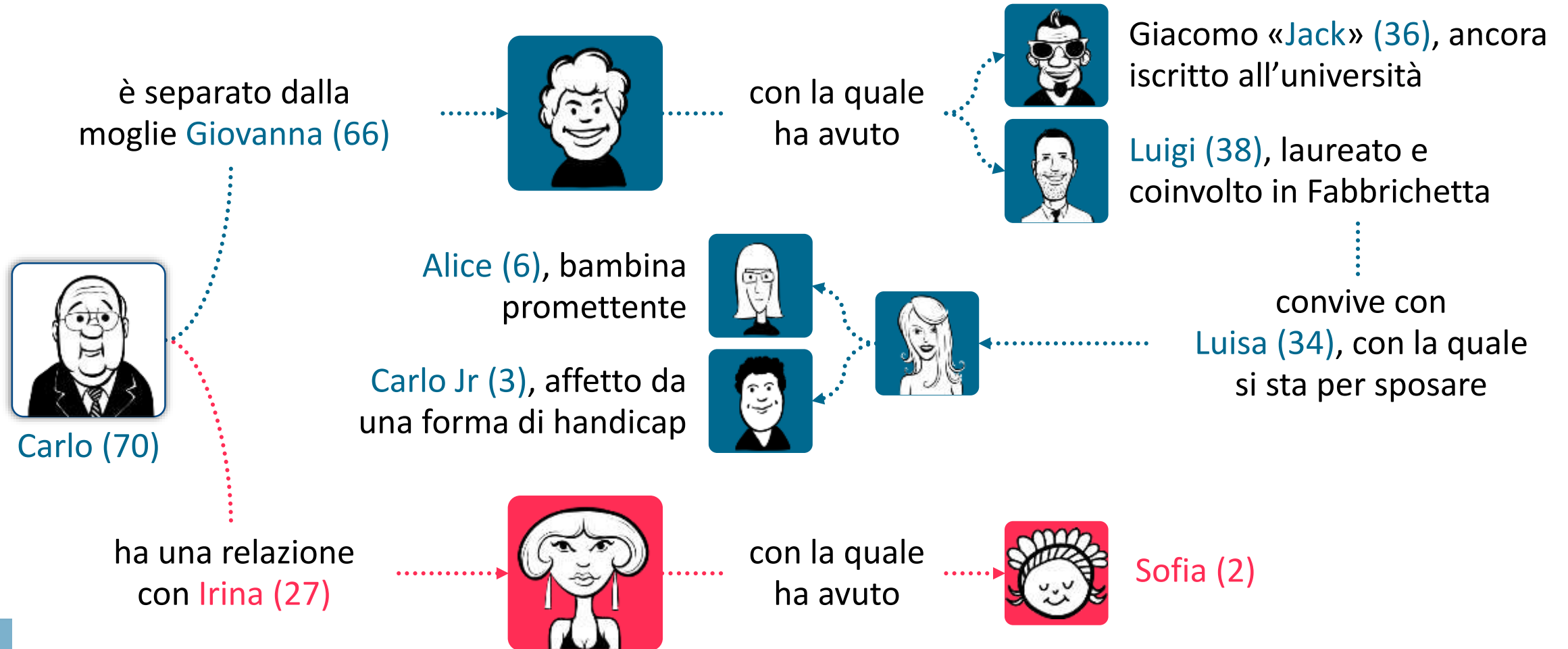
Il patrimonio

ubicazione, entità e composizione qualitativa



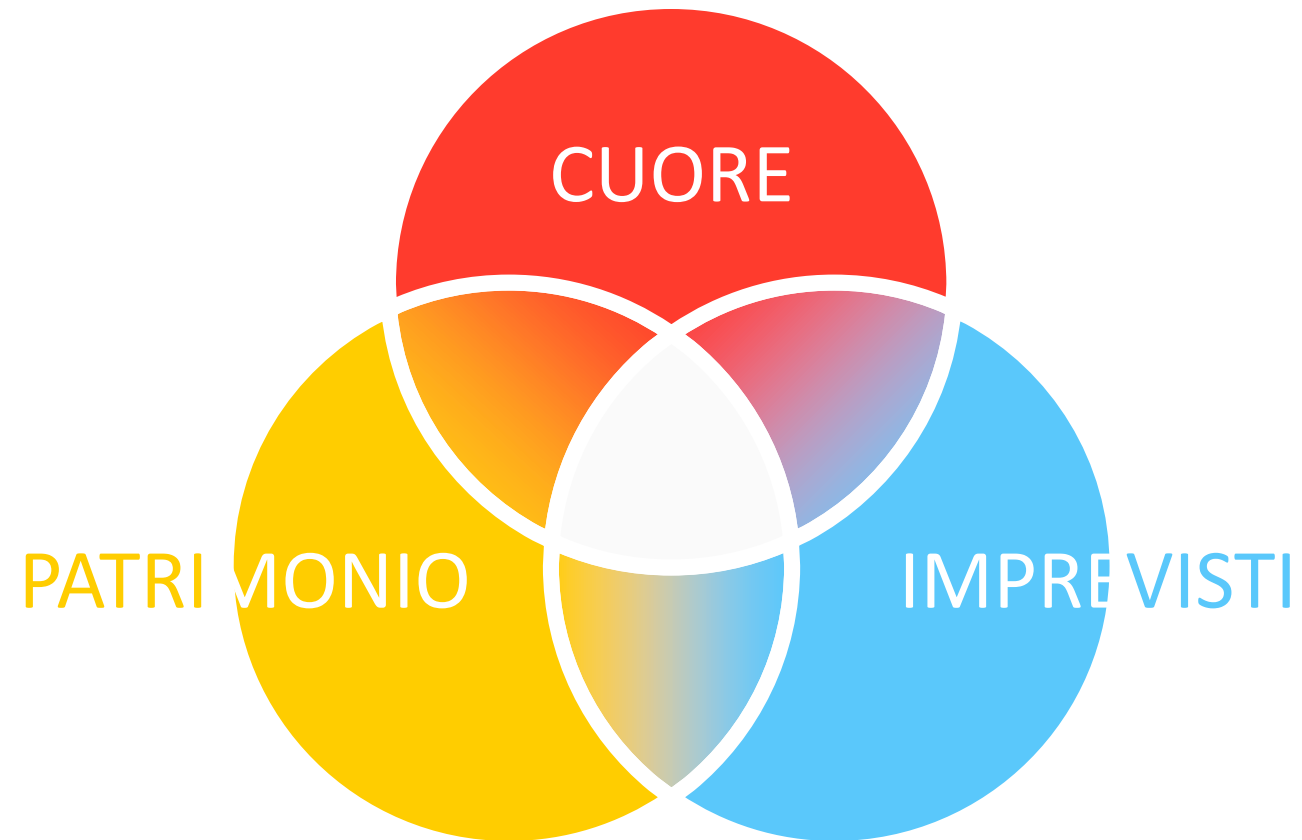
La famiglia

numero di componenti e parentele



Lo shock

leggiamo a Carlo il **futuro**



Lo shock

leggiamo a Carlo il futuro: il cuore

- il fallimento con **Giovanna** (ancora erede)
- l'amore e diffidenza verso **Irina**
- i **figli** tutti uguali ma così diversi
- la tutela del futuro di **Carlo Jr**
- **Luigi** e **Luisa** e l'ombra di una crisi



Lo shock

leggiamo a Carlo il futuro: il **patrimonio**

- la **frammentazione** della Fabbrichetta
- l'**accesso istantaneo** alla ricchezza
- **Irina** non ha diritto a nulla?
- l'impossibilità di **ripensamenti**
- la **comproprietà ereditaria**:
paralisi decisionale e ingovernabilità



Lo shock

leggiamo a Carlo il futuro: gli **imprevisti**

- un evento che genera **responsabilità**
- la **doppia** (tripla, quadrupla) **successione**
- le possibili **liti** fra gli eredi
- l'innalzamento delle **imposte** e delle **rendite catastali**



Le aspettative e le aspirazioni

ascoltiamo Carlo e capiamone i **desideri**

- **trasmettere** Fabbrichetta a Luigi
- **perequare** tutti i figli
- **tutelare** Jack, ma da se stesso
- **dedicare** un tesoretto a Carlo Jr



Le aspettative e le aspirazioni

ascoltiamo Carlo e capiamone i **desideri** (cont.)

- **consigliare** Luigi per gestire un'eventuale crisi con Luisa
- **proteggere** Irina, ma evitare le sue ingerenze con Sofia
- **ripararsi** dai rischi
(comunione, rappresentanti legali, imposte, responsabilità patrimoniale)



Una pianificazione efficace ad ogni attività lo **strumento giusto**

- **gli immobili**
- la ricchezza finanziaria
- il patrimonio affettivo
- l'azienda



Pianificazione per gli immobili

il regolamento di comunione



Il regolamento di comunione

i vantaggi

- possibilità per la prima generazione di mantenere un certo **controllo** sul bene oggetto della comunione
- evitare lo **stallo decisionale**, superando il principio dell'unanimità della comunione



Il regolamento di comunione

la **disciplina** della gestione e del godimento

al fine di **disciplinare** la gestione di una comunione e garantire il **miglior godimento** dei beni comuni, è possibile approvare all'**unanimità** un regolamento di comunione

si può altresì provvedere alla sua **trascrizione** così da renderlo opponibile a terzi



Il regolamento di comunione

il contenuto del regolamento: un esempio

- nomina di un **amministratore** indicandone i **poteri**, anche eccedenti l'ordinaria amministrazione, fra cui:
 - ❑ esercitare tutti i **diritti** ed assolvere tutti gli **obblighi** della comunione e dei beni che ne fanno parte
 - ❑ stipulare **contratti** di locazione, utenze, amministrazione e manutenzione
 - ❑ **rappresentare** i comproprietari nei confronti dei terzi
 - ❑ organizzare e riscuotere le **spese comuni**
 - ❑ risolvere eventuali **conflitti** tra i partecipanti



Il regolamento di comunione

il **contenuto** del regolamento: un esempio (cont.)

- disciplina del **godimento** e delle **spese comuni**
- modalità di distribuzione degli **utili**
- patto di **indivisibilità** (massimo dieci anni)
- patto di **prelazione**, con previsione di una penale
- **estensione** dell'obbligo di attenersi alle disposizioni del regolamento agli **eredi** e agli **acquirenti** dai comproprietari



Pianificazione per gli immobili

la donazione della nuda proprietà



La donazione della nuda proprietà

i pro: il risparmio...

- neutralizzazione del rischio di innalzamento delle aliquote e di riduzione delle franchigie dell'**imposta** di donazione e successione
- riduzione della **base imponibile** dell'imposta
- contenimento dei **costi di implementazione**



La donazione della nuda proprietà

...e i contro: la **provenienza donativa**

potendo il legittimario leso **rivendicare** il bene donato, il beneficiario è ostacolato:

- nella successiva **vendita**
- nell'accesso al **credito**
(impossibilità di fatto di ipotecare l'immobile)



La polizza sugli immobili donati

chi può **richiedere** la polizza

- **donante**
 - in occasione della donazione
 - per attribuire al donatario un vantaggio ulteriore
- **donatario**
 - in occasione della donazione o in una fase successiva, anche in assenza di una vendita imminente
 - per dotarsi di uno strumento volto ad agevolare la futura commercializzazione del bene immobile



La polizza sugli immobili donati

chi può **richiedere** la polizza (cont.)

- **terzo acquirente**
 - ❑ all'acquisto di un immobile con provenienza donativa
 - ❑ per diventare beneficiario della polizza (unitamente all'eventuale creditore ipotecario)
- **creditore ipotecario**
 - ❑ all'erogazione (a terzi acquirenti) di mutui ipotecari su immobili di provenienza donativa
 - ❑ per diventare beneficiario della polizza (unitamente al mutuatario-proprietario dell'immobile)

La polizza sugli immobili donati chi è **tutelato** dalla polizza

la polizza tutela in maniera automatica e omogenea:

- il **proprietario**
(qualsiasi proprietario che abbia acquistato l'immobile dal donatario o da qualsiasi successivo acquirente)
- il **creditore ipotecario**
(la banca finanziatrice del mutuo sull'immobile)



Pianificazione per gli immobili

La holding di famiglia



La holding di famiglia

le opportunità

- **aggregazione** e **segregazione** delle partecipazioni
- potenziale **cassaforte** del patrimonio liquido e immobiliare
- **centralizzazione** di alcune funzioni aziendali
- creazione di una **piattaforma unica**, struttura funzionale ad agevolare il compimento di operazioni straordinarie per futuri investimenti



La holding di famiglia

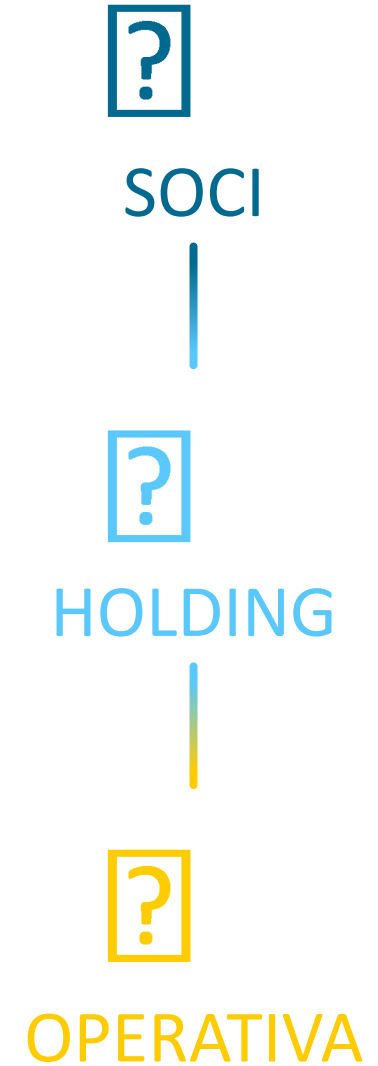
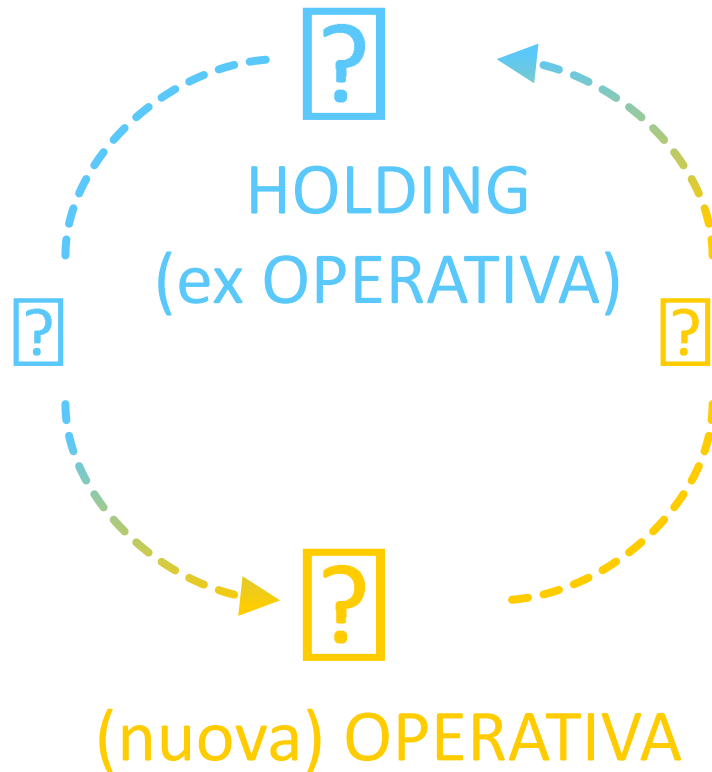
le opportunità (cont.)

- reinvestimento dei proventi delle attività avvantaggiandosi di una **fiscalità estremamente ridotta** (1,2% vs. 26%)
- possibilità di **aprire a terzi** il capitale delle società operative, senza perderne il controllo
- creazione di un **diaframma** tra la famiglia e le operative
- sintesi e composizione della **dialettica familiare**



La holding di famiglia

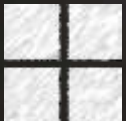
il conferimento d'azienda



Lo statuto

la domanda da porsi

lo statuto della tua società
saprà reggere ai
prossimi trent'anni?



Lo statuto

un sofisticato congegno negoziale

- ciascuna società deve dotarsi di uno statuto **cucito su misura**
- tramite lo statuto, si possono disciplinare i **rapporti di forza** e riconoscere **particolari diritti** amministrativi e/o patrimoniali, con efficacia **reale** nei confronti di tutti i soci, presenti e futuri
- le principali **aree di intervento** sullo statuto sono tre:
 - ❑ politica dei **dividendi**
 - ❑ **circolazione** delle partecipazioni
 - ❑ **governo societario**



Pianificazione per gli immobili

la **società semplice**



La società semplice

gli obiettivi di Carlo

1

- mantenere il **controllo** sul suo patrimonio finanziario e continuare a beneficiare dei **rendimenti**

2

- **anticipare** il trasferimento, **risparmiando** sull'imposta di successione e donazione

3

- creare una **cassaforte** che garantisca ai figli una **rendita** ma non la liquidazione integrale della loro quota



La società semplice

lineamenti **generali**

• REGOLE DI TIPO SOCIETARIO

- la gestione dei beni sociali avviene secondo le regole del **diritto societario** (e non della comproprietà/comunione) ma senza il formalismo tipico degli altri tipi societari

• FLESSIBILITÀ ED ECONOMICITÀ

- **flessibilità** (es. regole di amministrazione e rappresentanza, modalità partecipazione agli utili e alle perdite, modifiche dei patti sociali e liquidazione) ed **economicità** dello strumento



La società semplice

lineamenti **generali** (cont.)

• FISCALITÀ SIMILE A PERSONE FISICHE

- la fiscalità prevista per le società semplici è molto simile a quella delle **persone fisiche**, soprattutto con riferimento alle rendite finanziarie

• RISERVATEZZA

- è possibile fare in modo che il patrimonio investito nella società semplice sia sottratto alla **conoscenza di terzi**



La società semplice

lineamenti **generali** (cont.)



La società semplice

la **cassaforte di famiglia**

- l'idea di cassaforte rimanda ai concetti di:
 - **accentramento** del contenuto
 - **blindatura** del contenitore:
 - ridotta **visibilità** della partecipazione
 - difficoltà per i terzi nel **valutare** la partecipazione
 - **preventiva escussione** del patrimonio del socio
 - **liquidazione** della quota gestita dalla società stessa



La società semplice

i **vantaggi immediati** per la pianificazione

- facilità di implementazione di una **cassaforte di famiglia**
- possibilità di stabilire le **regole** per:
 - ❑ la ripartizione degli **utili** (e la sopportazione delle perdite) della gestione finanziaria
 - ❑ l'**amministrazione** della società
 - ❑ le **decisioni** dei soci, potendo prevedere diritti particolari (es. voto determinante su alcune materie e recesso incondizionato, con possibilità di sciogliere la società)



La società semplice

i vantaggi immediati per la fiscalità

- applicabilità dell'**esenzione** sulle plusvalenze da **immobili** detenuti da oltre **cinque anni**
- applicabilità delle **rivalutazioni** di terreni e partecipazioni
- **non** applicazione della **ritenuta** del 26% sui dividendi



La società semplice

i **vantaggi immediati** per la fiscalità (cont.)

- **non** applicazione della normativa su:
 - reddito d'impresa (vige il **principio di cassa**)
 - IRAP**
 - società di **comodo**
 - studi di settore, parametri** e indici di **normalità economica**



La società semplice

i **vantaggi immediati** per l'amministrazione

- **snellezza, economicità e flessibilità** del tipo societario
- assenza di obbligo di tenuta delle **scritture contabili** e di **deposito del bilancio**, né consolidato né ordinario
- eventuale non iscrizione al **registro delle imprese**
- mancato assoggettamento a **fallimento**
- mancato assoggettamento a **IVA** e adempimenti connessi



La società semplice

i vantaggi futuri

- **anticipazione** dell'attribuzione alle generazioni successive e della relativa imposta, con assoggettamento alle aliquote e franchigie vigenti alla costituzione
- possibilità per i fondatori di **continuare a gestire** il patrimonio



Pianificazione per gli immobili

il trust



Il trust

lineamenti **generali**

- il trust è un **rapporto giuridico** in virtù del quale:
 - ❑ un soggetto (denominato **trustee**)
amministra e **gestisce** un patrimonio
 - ❑ ...che gli è stato trasmesso da un altro soggetto (denominato **disponente** o settlor)
 - ❑ ...per il vantaggio di uno o più **beneficiari**
oppure per uno **scopo**
 - ❑ ...con il controllo di un **guardiano**



Il trust

lineamenti **generali**: l'effetto **segregativo**

- il patrimonio conferito in trust diventa di **titolarità** del trustee e pertanto:
 - ❑ risulterà **insensibile** alle vicende obbligatorie di Carlo
 - ❑ risulterà altresì **insensibile** alle vicende obbligatorie di del trustee, in quanto il patrimonio del trust è separato rispetto a quello del trustee stesso



Il trust

il ruolo del **disponente**

- il **disponente**:
 - ❑ **istituisce** il trust, ne stabilisce **scopo** e **norme** di funzionamento
 - ❑ **trasferisce** al trust la proprietà dei beni: all'atto della costituzione oppure in seguito (trust dormiente) e può anche nominarlo erede



Il trust

il ruolo del trustee

- il trustee:
 - ❑ è tenuto ad amministrare i beni conferiti in trust secondo le regole individuate nell'atto istitutivo ed a rendere conto della propria attività
 - ❑ al termine del trust, il trustee trasferisce i beni ai beneficiari secondo quanto previsto nell'atto istitutivo



Il trust

il ruolo del **guardiano**

- il **guardiano**:
 - ❑ scelto dal disponente come **persona di fiducia**, ha il compito di **controllare** che il trustee operi nel rispetto delle finalità per cui il trust è stato istituito
 - ❑ ove il trustee non agisca in conformità, il guardiano potrà anche **revocarlo** e nominare un nuovo trustee



Il trust

il ruolo dei **beneficiari**

- sono titolari di **diritti** o di **aspettative** solo nei confronti del trustee
- possono essere beneficiari del **reddito** e/o beneficiari **finali**:
 - ❑ i beneficiari del reddito (se individuati) ricevono utilità economiche **durante la vita** del trust
 - ❑ i beneficiari finali (che possono anche coincidere con i beneficiari del reddito) sono i soggetti a cui sono devoluti i beni **al termine** della durata del trust



Il trust

la fiscalità della **dotazione**

- il vincolo di destinazione che scaturisce dall'attribuzione dei beni al trust è soggetto alle imposte:
 - ❑ sulle **successioni e donazioni** (salvo eccezioni), guardando al rapporto fra disponente e beneficiario—se individuato o identificabile—per la determinazione di aliquote e franchigie
 - ❑ **ipocatastali** per i soli immobili



Il trust

la fiscalità della **vita** del trust

- differenza del trattamento fiscale fra il trust:
 - ❑ **opaco**—senza beneficiari di reddito individuati
 - ❑ **trasparente**—con beneficiari di reddito individuati
 - ❑ (misto)



Il trust

la fiscalità della **vita** del trust

- per il trust **opaco**:
 - ❑ i redditi vengono direttamente attribuiti al trust medesimo, considerato come autonomo soggetto passivo d'imposta a fini **IRES**
 - ❑ aliquota attualmente pari al **24%**
 - ❑ la successiva distribuzione ai beneficiari **non** è tassata
- per il trust **trasparente**:
 - ❑ i redditi che non subiscono una ritenuta alla fonte vengono imputati per **trasparenza** agli stessi beneficiari
 - ❑ i beneficiari sono soggetti alle ordinarie aliquote **IRPEF**



Pianificazione per gli immobili

il trust per Carlo



Il trust per Carlo

un'unica grande scatola

- Carlo **istituisce** un trust, individua i **beneficiari** e nomina il **guardiano** (avvocato di fiducia e amico di una vita)
- Carlo trasferisce al trust:
 - ❑ la nuda proprietà di tutti i suoi **immobili**
 - ❑ il suo **patrimonio finanziario**
 - ❑ le **opere d'arte**, le **auto d'epoca** e lo **yacht**



Il trust per Carlo

gli immobili, il regolamento

- riservandosi l'usufrutto, Carlo mantiene la possibilità di **utilizzare** (ed eventualmente **affittare**) le residenze per tutta la sua vita
- Carlo stabilisce che, all'**apertura** della sua successione, il **trustee**:
 - conservi la **proprietà** di tutti gli immobili, concedendone l'**utilizzo** a figli e nipoti (nonché ad Irina)
 - amministri la villa al mare ricavandone una **rendita**:
 - da attribuire equamente ogni anno a Jack e Luigi
 - da accantonare a favore di Alice e Sofia



Il trust per Carlo

quando conferire?

- ...e se Carlo non conferisse subito i suoi beni (cd. trust **dormiente** o **testamentario**)? potrebbe:
 - istituire il trust e nominarlo suo **erede universale**
 - oppure istituirlo direttamente per **testamento**



Il trust per Carlo

quando conferire? (cont.)

- gli **svantaggi** del trust testamentario:
 - ❑ le **aliquote** e le **franchigie** dell'imposta di successione saranno quelle vigenti alla morte di Carlo (ragionevolmente meno convenienti rispetto alle attuali)
 - ❑ **non** operano gli **effetti segregativi** e **protettivi** sul patrimonio: i beni di Carlo entrano in trust solo alla sua morte



Il presente documento è stato predisposto unicamente come strumento di ausilio per l'esposizione dell'argomento trattato. In considerazione dello scopo, sono state talvolta utilizzate delle semplificazioni o approssimazioni.

Il documento non costituisce un parere professionale sulle questioni in esso trattate e nessuna decisione economica deve essere presa sulla base delle presenti diapositive se non con il supporto di uno specifico parere professionale.

Grazie per l'attenzione

