*Lunedi' 03/02/2025*

# L'acquisto immobiliare si trascrive a favore del Trustee. Cass. 23 dicembre 2024, n. 34075

*A cura di: Notaio Gianfranco Benetti*

Il Trust designa un rapporto fiduciario con cui il Settlor trasferisce la proprietÃ  dei suoi beni al Trustee, che deve gestirli e amministrarli nellâ€™interesse di un terzo beneficiario designato o per uno scopo determinato.Eâ€™ un istituto trapiantato nel nostro ordinamento dal diritto anglosassone, in forza dellâ€™art. 2 Convenzione dellâ€™Aja 1 luglio 1985, esecutiva in Italia con L.364/1989, non senza qualche criticitÃ , restando disciplinato da regole estranee al nostro sistema giuridico. Si pensi alla trascrizione nei registri immobiliari.Eâ€™ vero, ricorda la Cassazione con la sentenza del 23 dicembre 2024, n. 34075, che Il Trust Ã¨ considerato soggetto passivo dellâ€™imposta sul reddito delle societÃ  dallâ€™art. 1 della l. n. 296/2006, ma non puÃ² â€œessere ritenuto ente titolare di diritti, dotato di personalitÃ  giuridicaâ€• [â€¦] â€•lâ€™unico soggetto di riferimento nei rapporti con i terzi [â€¦] Ã¨ solo il Trusteeâ€•.Quindi Ã¨ a favore del Trustee che va trascritto lâ€™acquisto immobiliare, o, come nel caso analizzato, il pignoramento, e non del Trust che â€œnon Ã¨ un ente dotato di soggettivitÃ  giuridica, bensÃ¬ un insieme di beni e rapporti destinati ad un fine determinato e formalmente intestati al trustee (che Ã¨ lâ€™unico soggetto di riferimento nei rapporti con i terzi, non quale legale rappresentante, ma come colui che dispone del diritto)â€•La decisione riprende una recente decisione (Cass. 27 gennaio 2017, n. 2043), ma la porta alle estreme conseguenze, dichiarando â€œla nota di trascrizione affetta da nullitÃ , ex artt. 2659 e 2665 c.c., in ragione dellâ€™assoluta inesistenza del soggetto a cui la formalitÃ  si riferisceâ€•. Conseguenza formalmente ineccepibile, ma con risvolti pratici preoccupanti.La prassi aveva infatti consentito la trascrizione al Trust con indicazione â€œnel quadro Dâ€• del Trustee, cosÃ¬ si evitavano formalitÃ  in caso di mutamento del Trustee, specie se composto da piÃ¹ soggetti, ed era piÃ¹ facilmente riconoscibile, dato che spesso il trustee, specie se societÃ , gestisce molti trust.Ebbene, se le trascrizioni giÃ  eseguite sono nulle, non solo vanno rinnovate, ma non sono nel frattempo opponibili agli eventuali acquirenti e, soprattutto, ai creditori del disponente, che potrebbero aggredire il bene. Lo schermo, creato spesso proprio con finalitÃ  difensive, sarebbe facile da perforare, con buona pace dell'esigenza, oggi di gran moda, di "protezione patrimonialeâ€•â€¦

Notaio Gianfranco Benetti