

RSM Studio Tax Legal & Advisory

# TAX INSIGHTS

Private Client Services

Gennaio – Marzo 2026

## OSSERVAZIONI ALL'INTERPELLO N. 314 DEL 17 DICEMBRE 2025

### Caso di studio

L'Agenzia delle Entrate con la Risposta ad Interpello n. 314 pubblicata in data 17 dicembre 2025 ha offerto interessanti chiarimenti in materia di agevolazione "*prima casa*". Il caso analizzato ha visto coinvolto un contribuente, il quale ha dichiarato di aver acquistato un immobile nel 2021 usufruendo del beneficio c.d. "*prima casa*". Successivamente, nel gennaio 2025, il contribuente ha poi proceduto alla vendita dello stesso

immobile stipulando nel corso del medesimo anno e, in particolare, a settembre un contratto preliminare di acquisto di nuova abitazione.

Ebbene, stanti tali considerazioni, l'istante contribuente chiedeva di sapere se la stipula di un contratto preliminare di acquisto di un nuovo immobile entro l'anno dalla vendita dell'abitazione *prima casa* potesse "salvare" l'agevolazione in parola.

Di seguito si rappresenta, con una linea del tempo, la situazione descritta dal contribuente.



### Osservazioni dell'Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate nel rispondere al quesito proposto dal contribuente ha, innanzitutto, ripercorso – seppur in sintesi – le caratteristiche peculiari dell'agevolazione c.d. "*prima casa*".

Trattasi di misura, spiegano gli Uffici dell'Amministrazione finanziaria, contenuta all'interno del "*Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro*" la quale prevede l'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota nella misura del 2% per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione di categoria catastale diversa da A/1<sup>1</sup>, A/8<sup>2</sup>, A/9<sup>3</sup> e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse al ricorrere delle seguenti tre condizioni:

- l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisce entro 18 mesi

dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività;

- nell'atto di acquisto, l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
- nell'atto di acquisto, l'acquirente dichiara di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale **su tutto il territorio nazionale** dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni "*prima casa*".

Individuati i requisiti ai fini del beneficio c.d. "*prima casa*", gli Uffici dell'Amministrazione finanziaria si sono soffermati sulla particolare ipotesi in cui l'im-

<sup>1</sup> A/1 - Abitazioni di tipo signorile.

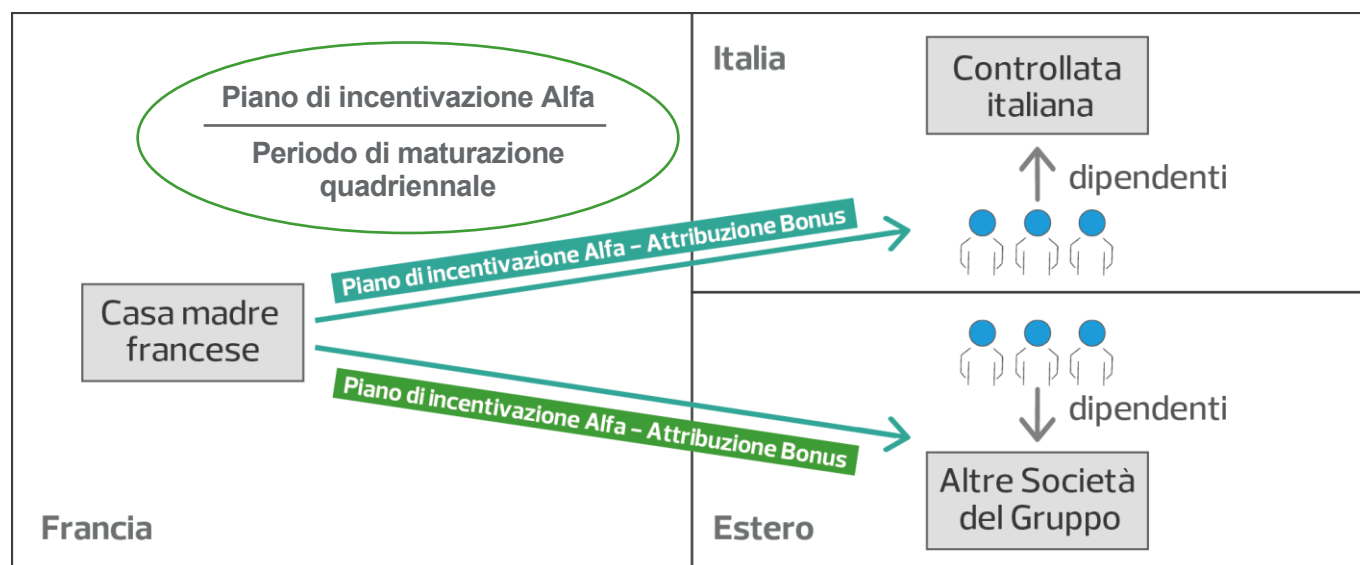
<sup>2</sup> A/8 - Abitazioni in ville.

<sup>3</sup> A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici.

**Piano Alfa** - Piano di incentivazione azionario a lungo termine, il quale prevede l'attribuzione – a titolo gratuito – di un certo numero di azioni della capogruppo francese a determinati dipendenti della società italiana, delle società (ovunque localizzate) del gruppo e della stessa capogruppo. Il piano prevede un termine di maturazione quadriennale soggetto a condizioni di performance con l'obbligo di mantenere il posto di lavoro con una delle società del gruppo durante tale periodo.

Tra i beneficiari del piano, come anticipato, “figurano anche dipendenti che svolgono l'attività lavorativa al di fuori del territorio francese, presso società del gruppo con sede in Paesi terzi rispetto alla Francia, “sia mediante distacco transnazionale, sia a seguito di un trasferimento con conseguente instaurazione di un rapporto di lavoro diretto con la consociata locale estera”.

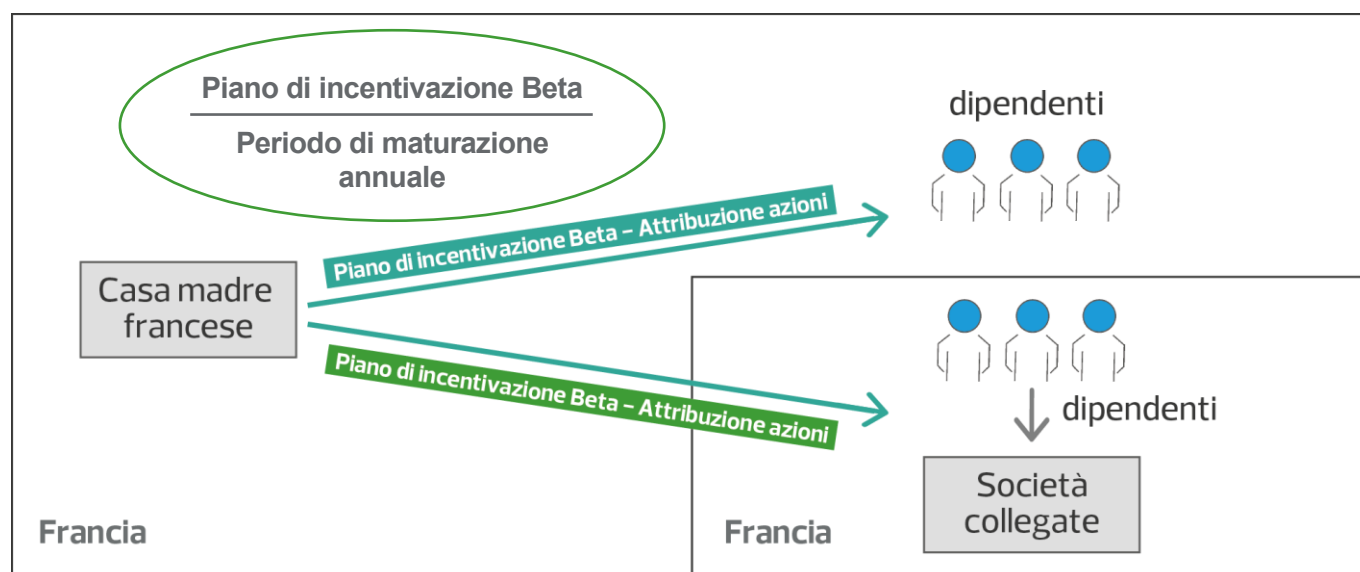
Di seguito si riporta un'esemplificazione grafica relativa al piano di incentivazione Alfa.



**Piano Beta** - Piano di incentivazione che prevede la corresponsione di un bonus legato ai risultati aziendali. Il periodo di maturazione di tale piano è stato stabilito in un anno. Tra i beneficiari di tale piano figurano esclusivamente i dipendenti della

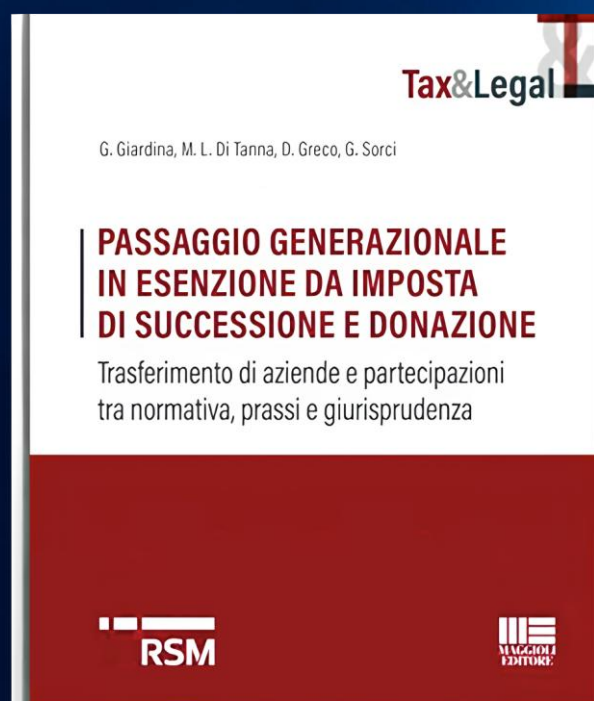
casa madre francese. Alcuni di questi, in sede di versamento del premio, lavoravano in Italia.

Di seguito si riporta un'esemplificazione grafica relativa al piano di incentivazione Beta.



## Passaggio generazionale in esenzione da imposta di successione e donazione

Ordina adesso



La continuità dell'impresa familiare rappresenta una sfida centrale nella gestione patrimoniale e societaria, ambiti nei quali la fiscalità gioca un ruolo decisivo. Il volume analizza in modo sistematico la disciplina dei passaggi generazionali, con focus sull'esenzione ex art. 3, comma 4-ter TUS e sulle novità del D.Lgs. 139/2024. Vengono esaminati ambito applicativo, condizioni e cause di decadenza, oltre a temi rilevanti quali trasferimenti di aziende e partecipazioni, soggetti esteri e strumenti di pianificazione come il trust. Arricchito da prassi e giurisprudenza, il testo è un supporto operativo per i professionisti nella gestione di operazioni complesse.

## OSSERVAZIONI ALL'INTERPELLO N. 17 DEL 23 GENNAIO 2026

### Caso di studio

L'Agenzia delle Entrate con la Risposta ad Interpello n. 17 pubblicata in data 23 gennaio 2026 affronta il caso di un passaggio generazionale realizzato per il tramite di un trust svizzero.

L'Istante è un cittadino italiano fiscalmente residente in Svizzera e detiene in piena proprietà una partecipazione del 60 per cento del capitale di una S.r.l. fiscalmente residente in Italia. La sorella, fiscalmente residente in Italia, detiene il restante 40 per cento.

L'Istante rappresenta inoltre che in precedenza, la madre, in qualità di disponente aveva istituito un trust – a detta dell'interessato di carattere discrezionale – fiscalmente residente in Svizzera attualmente estinto. Beneficiari del trust erano l'Istante – che ricopriva anche l'incarico di protector – e la sorella, nonché la discendenza in linea retta.

Nell'ottica di pianificare il proprio passaggio generazionale la madre aveva deciso di apportare la nuda proprietà ed i diritti di voto relativi al 100 per cento della partecipazione a favore del detto trust.

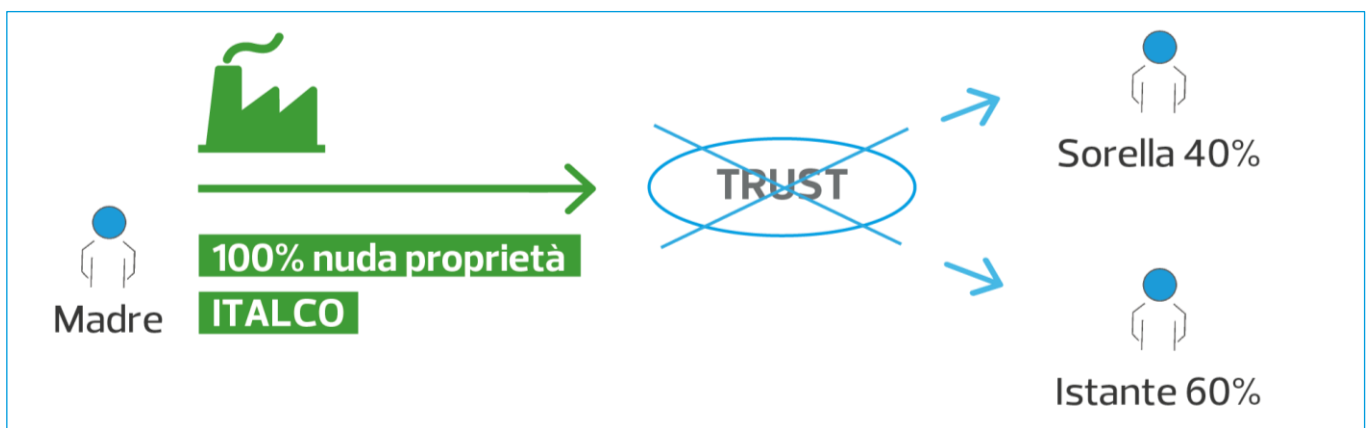
L'Istante e la sorella avevano manifestato più volte alla madre il proprio dissenso rispetto alla soluzione adottata in quanto avrebbero preferito detenere le partecipazioni direttamente.

Pertanto, in seguito al ricevimento di talune *letter of wishes* il trustee ha dato luogo alla distribuzione del capitale disposto in trust.

Più in particolare mediante atto notarile è stata:

- distribuita la nuda proprietà relativa al 60 per cento della partecipazione all'Istante il quale ha assunto l'impegno a mantenere il controllo della Società per almeno 5 anni al fine di poter beneficiare dell'esenzione da imposta sulle successioni e donazioni ex art. 3, comma 4-ter del TUS;
- distribuita la residua quota del 40 per cento alla sorella.

Dopo la morte della madre – e previa rinuncia della medesima al diritto di usufrutto sulla quota del 40 per cento della sorella – l'Istante è divenuto proprietario del 60 per cento della partecipazione.



Si precisa inoltre che la sorella e l'Istante erano stati previamente contattati da un potenziale acquirente interessato all'acquisto del 100 per cento delle quote della Società Alfa.

Posto quanto appena sopra rappresentato l'Istante, precisando che i quesiti riguardano solo il diritto di nuda proprietà, chiede:

1. se la cessione della proprietà delle partecipazioni nella Società rientra nel perimetro applicativo dell'art. 16, comma 1, della Legge 18

Ottobre 2001, n. 383 (di seguito anche "Disposizione Anti-elusiva");

2. in caso di risposta affermativa se il trust sia da considerare interposto nei confronti dell'Istante;
3. se il *dies a quo* ai fini del computo del quinquennio di cui alla Disposizione antielusiva sia quello in cui la madre ha apportato in Trust la nuda proprietà delle partecipazioni della Società;
4. in via ulteriormente subordinata, qualora l'Agenzia ritenesse che il *dies a quo* decorra dalla

## IL TEAM "PRIVATE CLIENT SERVICES" DI RSM STUDIO TLA

Gabriele Giardina | Maria Lucia Di Tanna | Federico Cocchi

Davide Greco | Giulia Sorci | Silia Muzzi | Federico Lazzati | Federica Parravicini | Maria Cristina Bellini | Alessandra Cocchi

Per informazioni e richieste, scrivi a [rsmstudio-mi@rsm.it](mailto:rsmstudio-mi@rsm.it)



RSM Studio Tax Legal & Advisory is a member of the RSM network and provides services under the brand RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm each of which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity of any description in any jurisdiction. The RSM network is administered by RSM International Limited, a company registered in England and Wales (company number 4040598) whose registered office is at 50 Cannon Street, London EC4N 6JJ. The brand and trademark RSM and other intellectual property rights used by members of the network are owned by RSM International Association, an association governed by article 60 et seq of the Civil Code of Switzerland whose seat is in Zug.