



Repubblica e Cantone
Ticino

COMITATO DEI NOTARIATI LOMBARDO E TICINESE

«Il notariato tra conferme e attribuzione di nuove competenze»

Trust e LAFE – esperienze e primi casi pratici

Avv. Andrea Carri

Presidente Autorità cantonale di I. istanza LAFE

Repubblica e Cantone Ticino

Lugano, 13 ottobre 2023

Tem

1

LAFE – CONCETTI BASE

2

ACCERTAMENTI DA PARTE DELL'AUTORITÀ DI I. ISTANZA LAFE

3

PRASSI E GIURISPRUDENZA LAFE

4

PUNTI DI ATTENZIONE

1

LAFE – CONCETTI BASE

1. LAFE – Concetti base

Sistema di autorizzazione

Se un negozio giuridico concerne l'acquisto di un fondo soggetto all'obbligo di autorizzazione LAFE (e non si tratta di una fattispecie per la quale è prevista un'eccezione), l'iscrizione a registro fondiario può avvenire solo al momento in cui è stata rilasciata all'acquirente **un'autorizzazione**, cresciuta in giudicato.

1. LAFE – Concetti base

Persone all'estero (II)

Non sono quindi considerate persone all'estero:

- i cittadini di stati terzi con domicilio legale ed effettivo in Svizzera e con un permesso di domicilio C;
- le persone giuridiche con sede in Svizzera non dominate da persone all'estero.

1. LAFE – Concetti base

Persone all'estero (III)

Sono considerate persone all'estero i cittadini degli Stati membri della Comunità europea o dell'Associazione europea di libero scambio che **non hanno il domicilio legale ed effettivo in Svizzera;**

1. LAFE – Concetti base

Persone all'estero (IV)

Oltre a disporre quindi del permesso B, il cittadino straniero deve avere il centro dei suoi interessi economici, familiari e sociali in Svizzera ex art. 23 CC

1. LAFE – Concetti base

Persone all'estero (V)

Art. 23 cpv. 1 CC

Il domicilio di una persona è nel luogo dove essa dimora con **l'intenzione di stabilirvisi durevolmente**; la dimora a scopo di formazione o il collocamento di una persona in un istituto di educazione o di cura, in un ospedale o in un penitenziario non costituisce di per sé domicilio

1. LAFE – Concetti base

Fattispecie di acquisto di fondo (I)

Ai sensi della LAFE è considerato acquisto di un fondo (lista non esaustiva!):

- acquisto di proprietà, diritto di superficie, diritto d'abitazione/usufrutto su un fondo;
- costituzione/esercizio di un diritto di compera, prelazione o recupera su un fondo;

1. LAFE – Concetti base

Fattispecie di acquisto di fondo (II)

Ai sensi della LAFE è considerato acquisto di un fondo (lista non esaustiva!):

- acquisto di quote di società immobiliari;
- il trasferimento all'estero della sede di una società proprietaria di fondi.

2

ACCERTAMENTI DA PARTE DELL'AUTORITÀ LAFE

2. LAFE – Accertamenti

Non assoggettamento alla LAFE in caso di acquisto da parte di persona giuridica (I)

2. LAFE – Accertamenti

Non assoggettamento di acquisto da parte di persona giuridica (I)

Tre aspetti principali da verificare:

1. Chi sono gli azionisti e ADE?
2. Ci sono finanziatori o altri influssi esteri nella società?
3. Come viene finanziata l'operazione d'acquisto?



2. LAFE – Accertamenti

Verifica azionariato

- Libro azioni nominative (art. 689a cpv. 1 CO) / ADE (art. 697l cpv. 1 CO)
- Dichiarazione individuale di ogni azionista o socio (formulari su sito LAFE)
- Ultima dichiarazione d'imposta dell'azionista con elenco titoli

2. LAFE – Accertamenti

Verifica influssi nella società:

- Ultimo bilancio e conto economico (firmato da CdA)
- Ev. dettaglio posta creditori / correntisti
- Ev. estratti bancari
- Ev. schede contabili
- Ev. atto costitutivo della società con evidenze origine fondi per liberazione del capitale azionario

2. LAFE – Accertamenti

- La commissione verifica se i debiti verso l'azionista (correntista) sono pure indicati nella sua dichiarazione fiscale.
- Il modulo 2 della dichiarazione fiscale dell'azionista viene quindi spesso richiesto per questo motivo.

2. LAFE – Accertamenti

Finanziamento acquisto fondo:

- Riscontri bancari su mezzi propri
- Dichiarazione bancaria ai fini LAFE re finanziamento e garanzie prestate
- Ev. contratti di mutuo con terzi/azionisti

2. LAFE – Accertamenti

Più livelli societari

- In caso di più livelli societari (ad es. società holding) la documentazione viene esaminata per ogni società.
- Se nella catena di società, una di esse è detenuta da una società estera, anche se azionista svizzero, vi è assoggettamento alla LAFE.

2. LAFE – Accertamenti

Non assoggettamento alla LAFE in caso di acquisto da parte di un trust

2. LAFE – Accertamenti

Trustee

In caso di trasferimento immobiliare ad un trust, la **proprietà** è iscritta a nome del **trustee**.

Il trustee non deve pertanto essere una persona all'estero secondo la LAFE, né essere controllato dall'estero.

2. LAFE – Accertamenti

Trustee

Art. 58 ORF

Rapporto di trust

La menzione di un rapporto di trust (art. 149d della LF del 18 dic. 1987 sul diritto internazionale privato) è iscritta sulla base di:

- a. una notificazione del fondatore iscritto nel registro fondiario legata all'apporto del fondo nel trust;
- b. una notificazione di trustee iscritti nel registro fondiario;
- c. una sentenza di un tribunale svizzero.

2. LAFE – Accertamenti

Trustee

Se il **trustee** è una **persona giudica**, occorre effettuare un esame come se acquistasse personalmente lo stesso trustee.

2. LAFE – Accertamenti

Trustee

Nel caso di una pluralità di trustee, essi hanno la gestione collettiva; la decisione deve essere presa all'unanimità.

Se uno solo dei co-trustees è una persona all'estero, vi è assoggettamento alla LAFE di tutto il trust.

2. LAFE – Accertamenti

Trustee

Verifica da parte dell’Autorità LAFE

- Azionariato della società trustee
- Dichiarazione fiscale degli azionisti della società trustee
- Esame del conto annuale per escludere un controllo straniero

2. LAFE – Accertamenti

Beneficiario

- Si applicano le regole ordinarie della LAFE relative alle persone fisiche o alle persone giuridiche

2. LAFE – Accertamenti

Protector

- Non acquisisce il diritto di proprietà, né diritti reali o personali.
- La dottrina è divisa sull'impatto del protector con la LAFE (dipende se ha competenze attive o solo negative)

2. LAFE – Accertamenti

Imposizione di oneri

L'autorità LAFE nella decisione impone degli oneri per evitare che la situazione esaminata possa modificarsi.

Art.14 cpv. 5 LAFE

Ove si accerti che non vi è l'obbligo dell'autorizzazione per mancanza della posizione preponderante di persone all'estero, tale accertamento dev'essere vincolato all'onere secondo cui l'acquirente, prima di ogni modificazione delle condizioni che potrebbe giustificare tale obbligo, deve chiedere un nuovo accertamento.

3

**PRASSI E GIURISPRUDENZA
LAFE**

3. Prassi e Giurisprudenza LAFE

AVVERTENZA

Solo la giurisprudenza del Tribunale federale (TF) è conclusiva.

Le decisioni delle istanze inferiori indicano principalmente l'approccio cantonale ma possono essere confutate mediante ricorso al TF.

3. Prassi e Giurisprudenza LAFE

Caso 1: Autorità cantonale di I. istanza LAFE

Fatti:

- Immobili in Ticino da trasferire dal settlor al trust
- Volontà di costituire un trust revocabile di diritto americano nel quale far confluire gli immobili
- *Settlor* e beneficiari: cittadini svizzeri
- Trustee : società svizzera
- Istanza di accertamento di non assoggettamento

3. Prassi e Giurisprudenza LAFE

Dopo aver accertato che la società trustee non è assoggettata alla LAFE, è stata approvata l'istanza con l'imposizione dei seguenti oneri :

1. Obbligo di chiedere all'autorità competente una decisione di accertamento prima di ogni modifica dei rapporti societari e di finanziamento che potrebbe comportare l'obbligo dell'autorizzazione riguardante la società trustee.

3. Prassi e Giurisprudenza LAFE

2. Divieto di modificare il Trustee del trust, senza un'autorizzazione preventiva dell'Autorità cantonale di I. istanza LAFE

3. Divieto di modificare l'atto istitutivo del trust prodotto agli atti, senza specifica autorizzazione preventiva dell'Autorità cantonale di I. istanza LAFE per gli elementi che potrebbero comportare l'obbligo di autorizzazione ai sensi della LAFE.

3. Prassi e Giurisprudenza LAFE

4. Obbligo di istituire quali beneficiari finali unicamente persone non soggette ad autorizzazione ai sensi della LAFE.

5. Obbligo di notificare preventivamente all’Autorità Cantonale di I. istanza LAFE l’eventuale intenzione da parte del disponente di revocare o modificare il trust conformemente all’art. 5.1 dell’atto istitutivo del Trust.

3. Prassi e Giurisprudenza LAFE

Caso 2: Autorità cantonale di I. istanza LAFE

Fatti:

- Immobili in Ticino da trasferire dal settlor al trust
- **Il trust non è immobiliare, in quanto gli immobili sono <20% del patrimonio del trust**
- *Settlor* e beneficiari: cittadini svizzeri
- Trustee : società con azionisti parzialmente esteri
- Istanza di accertamento di non assoggettamento

3. Prassi e Giurisprudenza LAFE

Dopo aver accertato che la società trustee non è assoggettata alla LAFE, è stata approvata l'istanza con l'imposizione dei seguenti oneri :

1. Obbligo di chiedere all'autorità competente una decisione di accertamento prima di ogni modifica dei rapporti societari e di finanziamento che potrebbe comportare l'obbligo dell'autorizzazione riguardante la società trustee.

3. Prassi e Giurisprudenza LAFE

- In questo caso è stato ritenuto ammissibile che un trustee abbia una partecipazione estera fino ad 1/3 del proprio capitale.

3. Prassi e Giurisprudenza LAFE

- La Commissione ha verificato che effettivamente il valore immobiliare nel trust avrà un'influenza inferiore al 20%. Il trust non è dunque da ritenere «immobiliare»
- In questo caso per la verifica del trustee si applica l'art. 6 cpv. 2 lett a LAFE :
La posizione preponderante di persone all'estero in una persona giuridica è presunta se esse possiedono più di un terzo del capitale azionario o del capitale sociale.

3. Prassi e Giurisprudenza LAFE

Dopo aver accertato che la società trustee non è controllata dall'estero, è stata approvata l'istanza con l'imposizione dei seguenti oneri :

1. Obbligo di chiedere all'autorità competente una decisione di accertamento prima di ogni modifica dei rapporti societari e di finanziamento che potrebbe comportare una posizione estera preponderante nella società trustee.

3. Prassi e Giurisprudenza LAFE

2. Divieto di modificare il Trustee del trust, senza un'autorizzazione preventiva dell'Autorità cantonale di I. istanza LAFE.

3. Divieto di modificare l'atto istitutivo del trust per gli elementi che potrebbero comportare l'obbligo di autorizzazione ai sensi della LAFE.

3. Prassi e Giurisprudenza LAFE

4. Obbligo di istituire quali beneficiari finali unicamente persone non soggette ad autorizzazione ai sensi della LAFE.

5. Divieto da parte del trust di disporre di un patrimonio immobiliare con un valore superiore al 20% del patrimonio totale del trust, senza una preventiva decisione da parte dell'Autorità cantonale di I. istanza LAFE.

3. Prassi e Giurisprudenza LAFE

Questa decisione è stata approvata dall'Ufficio federale con la dicitura «**preso atto**», invece che con la consueta rinuncia al ricorso.

3. Prassi e Giurisprudenza LAFE

COSTITUZIONE DEL TRUST TRA VIVI

- Caso : Tribunale federale STF 2C_409/2009 15.01.2010

3. Prassi e Giurisprudenza LAFE

Caso 3: Tribunale federale STF 2C_409/2009 15.01.2010

Fatti:

- Cittadino svizzero, coniugato con cittadina svizzera, entrambi domiciliati negli USA
- Immobile (Zurigo): edificio residenziale con negozio
- Volontà di costituire un trust revocabile di diritto americano nel quale far confluire quota $\frac{1}{2}$ del fondo
- *Settlor, trustees* e primo beneficiario: cittadino svizzero
- Istanza di accertamento di non assoggettamento

3. Prassi e Giurisprudenza LAFE

Caso 3: Tribunale federale STF 2C_409/2009 15.01.2010

Istanze cantonali:

- Bezirksrat: il trust ha domicilio all'estero
→ Istanza respinta
- Rekurskommission für Grunderwerb: tutti cittadini CH
→ Ricorso (e istanza) accolto
- Ricorso al TF della Volkswirtschaftsdirektion ZH

3. Prassi e Giurisprudenza LAFE

Caso 3: Tribunale federale STF 2C_409/2009 15.01.2010

Considerazioni TF:

- Il trust non ha una «sede»; no applicazione analogica dell'art. 5 cpv. 1 lett. b LAFE
 - Ai fini LAFE è determinante stabilire se *trustees* o beneficiari sono persone all'estero
- ➔ Ricorso respinto, non assoggettamento confermato

3. Prassi e Giurisprudenza LAFE

Caso 4: Autorità cantonale di I. istanza LAFE

Fatti:

- Immobile in Ticino da trasferire dal settlor al trust
- Il settlor è svizzero; moglie e figli sono stranieri, residenti all'estero.
- Trustee : settlor e la moglie
- Istanza di accertamento di non assoggettamento

3. Prassi e Giurisprudenza LAFE

È stata approvata l'istanza con l'imposizione dei seguenti oneri :

1. Divieto di modificare i Trustee del trust senza un'autorizzazione preventiva dell'Autorità cantonale di I. istanza LAFE, ad eccezione dei figli X e Y.

3. Prassi e Giurisprudenza LAFE

2. Divieto di modificare l'atto istitutivo del trust prodotto agli atti, senza specifica autorizzazione preventiva dell'Autorità cantonale di I. istanza LAFE per gli elementi che potrebbero comportare l'obbligo di autorizzazione ai sensi della LAFE.

3. Obbligo di istituire quali beneficiari finali unicamente persone non soggette ad autorizzazione ai sensi della LAFE.

4

PUNTI DI ATTENZIONE

4. Punti di attenzione

- Trust istituto riconosciuto dal diritto svizzero ma nessun adeguamento della LAFE -> Principi generali
- Principio dell'analisi globale su più livelli (*trustee* / beneficiario)
- Incidenza dei limiti imposti dall'art. 8 OAFE: critica della dottrina ma a oggi nessuna giurisprudenza concludente

4. Punti di attenzione

- Possibilità di trust per cittadini svizzeri, che devono essere sia *trustee* che beneficiari
- Possibilità di trust per immobili commerciali (stabilimenti d'impresa)
- Estrema cautela per pianificazione mediante trust, in particolare pianificazione successoria
- Gestione attiva del trust, per ogni cambiamento chiedersi se c'è impatto/implicazione LAFE

Bibliografia

Trandafir Etienne, *Lex Koller: acquisitions indirectes*, Schulthess 2019.

De Biasio Giorgio / Albisetti Simone, *LAFE – Giurisprudenza scelta cantonale e federale (1997-2016)*, 2017, gdbsa_lafe@yahoo.com



Repubblica e Cantone
Ticino

Ulteriori informazioni

Andrea Carri

Autorità cantonale di I. istanza LAFE

Via Bossi 2a

6900 Lugano

+41 91 815 55 71

andrea.carri@ti.ch

Repubblica e Cantone Ticino

Dipartimento delle istituzioni

Divisione della giustizia

CARTELLA STAMPA
www.ti.ch/stampa