

OTTOBRE  
2024

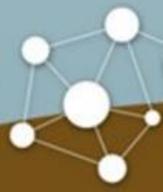
# Kleros magazine

Mensile di **informazione familiare e patrimoniale**

in collaborazione con  
**Fabbian Luca**  
ASSICURAZIONI

RIPROGETTA LA TUA SICUREZZA ECONOMICA



 **Kleros**  
Community  
Patrimonialisti Italiani



Da qualche anno Luca Fabbian ha avviato un'importante collaborazione con la società Kleros per offrire ai propri clienti un servizio rivolto alla tutela del patrimonio personale e della pianificazione successoria.

Perché Luca Fabbian ha voluto aggiungere alla vasta gamma di servizi offerti questa nuova tipologia di consulenza? Oggi più che mai lo scenario economico attuale porta tutti noi a porre sempre più attenzione alla capacità di preservare e salvaguardare nel tempo il patrimonio familiare ed aziendale generato in precedenza.

Il patrimonio personale creato nell'arco della vita può essere trasferito ai figli, ai familiari, alle persone care e ad altri, solo pianificando con lungimiranza la successione. Se questa scelta non viene ponderata preventivamente, saranno le norme del codice civile a stabilire modalità, tassazione e criteri di ripartizione del patrimonio oggetto di successione.



Kleros ha avviato un progetto di analisi sugli strumenti finanziari e giuridici che opportunamente utilizzati possono consentirci di attuare un'adeguata strategia sia di tutela patrimoniale che di gestione del passaggio generazionale del patrimonio.

A tale scopo Luca Fabbian e Kleros rendono disponibile un primo **check-up gratuito** per rilevare eventuali criticità presenti sulla propria situazione familiare e patrimoniale.

# *Carissime lettrici e carissimi lettori,*

Carissime lettrici e carissimi lettori, ha fatto freddo. E certo, siamo ad ottobre, autunno inoltrato, è normale che sia così.

Forse dobbiamo un po' abituarci, il fisico deve un po' abituarsi a passare dal caldo estivo, al freddo invernale.

E voi direte: ma cosa c'entra il clima con il Kleros Magazine, il mensile della patrimonialità?

Niente, non c'entra niente... è solo perché non trovavamo altri argomenti per aprire questo numero del nostro magazine.

Mettiamo via le magliette, i bermuda, i costumini, e tiriamo fuori i cappotti, i maglioni, le sciarpe e i guanti per proteggerci dal freddo.

Anzi, sapete una cosa? Pensandoci bene, qualche analogia tra clima e magazine patrimoniale c'è: il vostro patrimonio, è veramente in linea con la "vostra stagione"?

Ci spieghiamo meglio: è coperto dai venti, dalle tempeste, dalle nebbie e dalle ghiacciate che potrebbero colpirlo?

Spesso, noi lo tocchiamo con mano, non lo è... e sapete quando magari ce ne accorgiamo che la patrimonialità della nostra famiglia è completamente soggetta a mille insidie? Quando è troppo tardi, quando magari arriva la mareggiata che si porta via tutto...

Facciamo che ottobre sia il mese in cui ci prendiamo cura della nostra patrimonialità, e magari facciamo tutto quello che è necessario affinché sia protetta dalle mille insidie della quotidianità. A nostro avviso è sempre una buona idea... troppo importanti le nostre dinamiche patrimoniali, per noi e per le nostre famiglie.

Ma in ogni caso eccoci anche questo mese a "riscaldarvi" con le nostre storie patrimoniali: questo mese parleremo di successione ereditaria, di fiscalità immobiliare, di bonus e delle principali novità legislative.

Buona lettura a tutti e... buon autunno!



**Gianni Fuolega**  
Amministratore delegato Kleros



**Massimo Doria**  
Presidente  
Kleros



**Massimo Perini**  
Avvocato e partner Kleros

## IL FUTURO SI PIANIFICA NEL PRESENTE

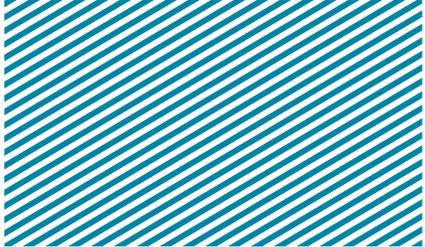
Kleros srl nasce come società di consulenza nell'ambito familiare, patrimoniale, aziendale, generazionale e nella tutela della famiglia e del patrimonio.

Oggi viviamo tutti nel mondo dell'informazione e delle notizie in tempo reale in quanto, accanto alle fonti tradizionali come stampa, tv e radio, si sono affiancati i social media.

In questo gigantesco mondo di informazioni, Kleros Magazine ha l'obiettivo di inserirsi come fonte specializzata per fornire a voi tutti un mensile di aggiornamento in ambito familiare e patrimoniale.

Dalla nostra esperienza professionale abbiamo compreso l'importanza delle informazioni legate alla tematica familiare e patrimoniale al fine di comprendere l'utilità e l'importanza di attivare una corretta progettazione patrimoniale.

Pertanto affermiamo che "se sei informato comprendi, se comprendi conosci, se conosci pianifichi e se pianifichi puoi proteggere la tua famiglia ed il tuo patrimonio".



OTTOBRE 2024

NUMERO OTTO

# Indice 1/2

## **6** **EREDITÀ** **LO ZIO TACCAGNO E IL TESTAMENTO CONDIZIONATO**

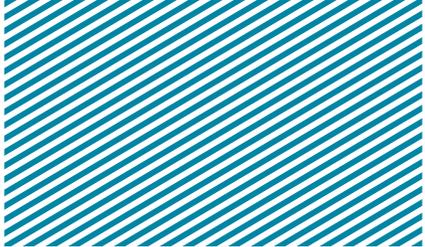
a cura di Massimo Perini

## **14** **EREDITÀ** **LA MIA EREDITÀ (UNA STORIA VERA)**

a cura di Alessandro Micheli

## **19** **PATRIMONIO IMMOBILIARE** **LA CASA UFFICIO E LA PLUSVALENZA IMMOBILIARE**

a cura di Massimo Doria



OTTOBRE 2024

NUMERO OTTO

# Indice 2/2

**23** **PATRIMONIO FINANZIARIO**  
**IL BONUS BEFANA E BABBO NATALE**  
a cura del Kleros Team

**29** **LE NOVITÀ DEL MESE**  
**AGGIORNAMENTO LEGISLATIVO E GIURISPRUDENZIALE**  
a cura del Kleros Team

# EREDITÀ

## Lo zio taccagno e il testamento condizionato

a cura di Massimo Perini

Vi racconto una storia, concentratevi.

Siete concentrati? Sicuri? Ok, speriamo.

Partiamo. C'era una volta un anziano zio, scapolo (così si diceva una volta, ora sarebbe "single"), senza figli.

Lo zio è sempre stato un burbero, spigoloso, un caratteraccio insomma ma cosa vuoi farci, ognuno è fatto a modo suo.

Al di là del caratteraccio e delle sue memorabili sfuriate, lo zio è sempre stato un uomo onesto, un gran lavoratore e, qualcuno dice, anche un bel po' taccagno (ora magari si usa dire "una buona propensione al risparmio").

Lo zio ha due fratelli e due sorelle, ciascuno dei quali ha avuto due figli, che vivono tutti in altro paese vicino. Lo zio è sempre rimasto a vivere in campagna, mentre i suoi parenti si sono trasferiti in città.

Tra i suoi parenti, fratelli e nipoti, lo zio è sempre stato "più vicino" a due suoi nipoti, Primo e Secondo, che spesso hanno trascorso periodi presso la sua abitazione in campagna, li ha visti nascere e crescere, e si sono sempre fatti vedere e sentire nonostante la lontananza delle loro abitazioni.



# EREDITÀ

## Lo zio taccagno e il testamento condizionato

a cura di Massimo Perini

“Io alla vostra età lavoravo già da venti anni!” oppure “I tempi duri hanno creato una generazione di forti, i tempi facili stanno creando una generazione di deboli”, sono alcune delle sue classiche frasi da usare come saluto per i suoi nipoti.

Col passare degli anni, però, anche lo zio, duro e spigoloso, deve fare i conti col tempo che passa, e con i segni di un'età che si fa sentire ogni giorno di più.

Primo e Secondo, oramai uomini e con una loro famiglia da sostenere, gli vogliono bene, e sono sempre presenti per tutte le sue necessità quotidiane.

“Domenica mattina venite a casa mia” una sera gli dice lo zio al telefono “devo parlarvi”.

Primo e Secondo notano il “tono” diverso, una “versione” diversa dello zio rispetto a quella forte e severa che lo ha sempre contraddistinto.

La domenica mattina, puntuali, Primo e Secondo si recano in campagna a casa dello zio.

“Tutto bene zio?”

“Tutto bene”

“Ok, bene, ci hai fatto un po' preoccupare”

“Vedete, quando passano gli anni, si pensa e si ragiona in modo diverso, cambiano i bisogni, cambiano i pensieri, si riflette su molte cose alle quali normalmente non pensi”

“Cioè?”

“Non sono più un ragazzo, non ho avuto figli, ma ho avuto fratelli, sorelle e nipoti. Sono sereno, ho avuto sempre una famiglia”

“Belle parole zio”

“Lo so, ma stai zitto, non interrompermi”

“Ok”

“Ora che sono anziano ho capito una cosa”



# EREDITÀ

## Lo zio taccagno e il testamento condizionato

a cura di Massimo Perini

”Cosa?”

“Zitto ho detto, sei sordo?”

“Sto zitto”

“In questi ultimi tempi ho capito chi mi è stato veramente vicino, chi si è preoccupato di me, chi c’è stato sempre e ho capito che voi due ci siete sempre stati, proprio come due figli”

“Grazie zio, belle parole, ma per noi è stato naturale”

“Diciamo che qualche volta vi ho ricompensato, non dimentichiamolo”

“Ricompensato in che senso zio?”

“Qualche mancia qua e là ve l’ho data. Tutto meritato eh, sia bene chiaro”

“Zio, l’ultima volta che ci hai dato una mancia c’erano le lire”

“Ecco, vedete, i giovani di oggi, io a otto anni andavo a scuola e lavoravo per portare i soldi a casa ai miei genitori e voi mi fate le osservazioni sulle lire”

“Ma no zio, ci mancherebbe, guarda che noi mica lo abbiamo fatto per soldi. Noi ti siamo sempre stati vicino perché per noi era naturale che fosse così”

“Lo so, lo so. Siete degli scansafatiche come tutti i giovani di oggi, ma siete due bravi ragazzi”

“Ecco, grazie zio, ma non esagerare ti raccomando con i complimenti”

“Zitti che arrivo al dunque”

“Ecco, bravo zio, arriviamo al dunque”

“Silenzio, vi ho convocato qua per una cosa importante”

“E diccela zio sta cosa importante. Sai, è domenica”

“Ho preso una decisione”

“Vai zio, dicci sta decisione”



# EREDITÀ

## Lo zio taccagno e il testamento condizionato

a cura di Massimo Perini

“Ho deciso di fare testamento”

“Wow... ma sei sicuro zio? Io credo che tu ti porterai tutto nell'aldilà”

“Zitto, sii serio, sto scherzando io? Scansafatiche che non siete altro”

“Eh, era una battuta zio! Spiegaci allora di questo testamento”

“Ho deciso che faccio testamento e, lascio tutto come dico io”

“Bene zio, mi pare giusto così, cosa che dovrebbero far tutti”

“Esatto, ho deciso che ai miei fratelli e sorelle non lascerò nulla”

“Ok, posso chiederti come mai zio?”

“Sono affari miei, ma a voi lo posso dire. Se lascio ai fratelli e sorelle, c'è il rischio che quando loro moriranno, i miei soldi vadano alle loro mogli e ai loro mariti”

“Eh si zio, ma è inevitabile”

“No, è evitabilissimo! Non gli lascio niente, ed ho evitato...”

“Certo zio, è la tua volontà”

“Ma se non lascio a fratelli e sorelle, a chi lascio?”

“A chi lasci? Diccelo te zio”

“Ci sono i nipoti”

“Se vuoi, ci sono i nipoti”

“Esatto, bravo testone, se lo voglio”

“Grazie del testone”

“Ma io non lo voglio”

“E che vuoi zio? Arriviamo al dunque? Generazione di forti ma il dono della sintesi proprio no zio”

“Zitto, sto arrivando”

“E arriviamoci, speriamo”

“Non lascio ai miei nipoti, ma a due dei miei nipoti”

“Noooo, arriva, arriva che non ci credo zio”



# EREDITÀ

## Lo zio taccagno e il testamento condizionato

a cura di Massimo Perini

“Ho pensato, meditato, e ho deciso: farò testamento e lascerò tutto a voi due”

“Ma zio, sei sicuro? Guarda che per noi è lo stesso, puoi lasciare a chi vuoi, sentiti libero”

“Certo che mi sento libero, testone scansafatiche, ma questa è la mia volontà, quando non ci sarò più sarà tutto vostro”

“Zio, cosa possiamo dire? Non troviamo le parole, ci hai emozionato”

“Lo so, lo so, ma è giusto così, quello che è mio, sarà vostro, e sono sicuro che saprete cosa farne per il bene della vostra famiglia”

“Grande zio! Ma dove hai letto queste frasi?”

“Zitto, non farmi cambiare idea”

“Bene zio, ti siamo riconoscenti per il gesto che, ripetiamo, per noi non era proprio considerato”

“é giusto così, è deciso”

“Grazie zio, ora se sei d'accordo però noi andiamo, che è domenica, un giretto”

“Certo, certo ma non ho finito”

“Ah no?”

“No, seduti”

“Siamo seduti”

“Voi sarete i miei eredi universali, ma ad una condizione”

“Che condizione?”

“Che vi prenderete cura di me vita natural durante”

“Zio, lo abbiamo sempre fatto”

“E lo dovrete sempre fare altrimenti ciao eredità”

“Zio, per noi è ok, non serviva nemmeno scriverlo”

“Lo so, ma io l'ho scritto”



# EREDITÀ

## Lo zio taccagno e il testamento condizionato

a cura di Massimo Perini

Ecco allora che i due nipoti Primo e Secondo salutano lo zio, ed escono a godersi la loro domenica. Passano quindi i mesi, e passa qualche anno. Primo e Secondo, rimangono fedeli al loro impegno, ma sino che era possibile.

Col passare del tempo, infatti, le condizioni di salute dello zio tendono a peggiorare, sino a che diventano così gravi che per i due nipoti diviene insostenibile accudire lo zio presso la sua abitazione.

“Zio, c’è poco da fare, oramai hai bisogno di assistenza continua, e per poterti accudire non puoi più rimanere qua, devi trasferirti da noi. Se rimani qua, noi non riusciamo a darti l’assistenza che ti serve”

“Non se ne parla nemmeno! Io dalla mia casa non mi muovo”

Lo zio, da lì a poco, viene a mancare.

Viene pubblicato il suo testamento olografo presso il notaio del paese, dott. Notari Notaro, alla presenza di tutti i suoi parenti: come aveva annunciato, il testamento nominava eredi universali Primo e Secondo ma con una condizione: “che mi garantiscano assistenza vita natural durante presso la mia abitazione”.

Alla lettura del testamento, fratelli e sorelle, e gli altri nipoti rimangono un po’ sorpresi: “Notaio, ma è sicuro? Guardi bene, ci sembra impossibile che noi non ci siamo”.

“Non ci siete, non ci siete, eredi sono Primo e Secondo”.

Fratelli, sorelle e nipoti esclusi, escono dal palazzo del notaio, ed entrano in quello dell’avvocato.

“Avvocato, si concentri”

“Sono concentrato”



# EREDITÀ

## Lo zio taccagno e il testamento condizionato

a cura di Massimo Perini

“Qui il testatore aveva apposto una condizione alla sua volontà testamentaria: doveva essere accudito da Primo e Secondo presso la sua abitazione. Cosa che poi non si è verificata”

“Beh, direi di sì. Cosa facciamo?”

“Cosa facciamo ce lo dica lei, è lei l'avvocato, mica noi”

“Ah, già è vero, facciamo allora che impugniamo il testamento”

“E facciamolo”

Ecco quindi che inizia la battaglia giudiziale. D'altro canto, dicono i parenti, se quella posta dallo zio sul testamento è una condizione “sospensiva”, la sua volontà di nominare eredi i nipoti non si è mai realizzata, perché la condizione non si è realizzata: non lo hanno accudito come da sue volontà presso la sua abitazione, ma se la condizione non si è mai realizzata, viene meno il testamento sostengono e, quindi, si apre una successione legittima, nella quale fratelli e sorelle ereditano tutto loro.

Primo e Secondo, però, resistono e contrattaccano, tant'è che la vicenda si trascina sino in Cassazione.

La Suprema Corte si pronuncia, e dà ragione ai due nipoti.

I giudici premettono che è regola generale che la condizione sospensiva apposta in un contratto deve considerarsi come avverata qualora sia mancata per causa imputabile alla parte che aveva interesse contrario all'avveramento di essa (art. 1354 c.c.).

Nel caso di specie, però, specifica la Corte, non si tratta di un contratto, ma di un testamento. E se non può applicarsi alla lettera la regola dei contratti, occorre verificare se sia applicabile una diversa regola successoria: vengono considerate come non apposte al testamento le condizioni...



# EREDITÀ

## Lo zio taccagno e il testamento condizionato

a cura di Massimo Perini

...impossibili e quelle contrarie a norme imperative, all'ordine pubblico o al buon costume (art. 634 c.c.). Nel caso di specie, però, precisano i Giudici della Cassazione, non trova applicazione nemmeno questa regola, perché il caso oggetto di controversia non rientra in nessuna delle categorie ipotesi menzionate.

Nel caso specifico, il mancato avveramento della condizione sospensiva si è verificato per volere dello stesso disponente, il quale di fatto, con il suo comportamento, non ha voluto lui essere assistito in vita dai nominati nipoti.

“Giudice” dicono fratelli e sorelle del defunto “noi non ci stiamo capendo più niente, quindi?”

“Quindi ciao”

“Ciao?”

“Esatto, ciao. Quella condizione sospensiva, è evidente, deve essere considerata “revocata” per volontà del zio”

“Ok, ma allora viene meno il testamento”

“No, mi dispiace. Trova applicazione un'altra fondamentale regola”

“Quale?”

“La regola generale del “favor testamenti”, che impone comunque la salvezza dell'istituzione testamentaria non revocata, nonostante la revoca, per condotta incompatibile del disponente, della condizione sospensiva apposta”.

E fu così che l'eredità dello zio andò tutta ai nipoti Primo e Secondo e come nelle migliori favole, vissero tutti felici e contenti... anzi.. quasi tutti...

(Vedasi Cassazione Civile, sez. II, ord. 18 settembre 2024, n. 25116).



# EREDITÀ

## La mia eredità (una storia vera)

a cura di Alessandro Micheli, titolare Kleros Point Lavis (TN)

Quando si parla di eredità l'argomento desta sempre curiosità e interesse. Se sono poi sono i cosiddetti vip a doversi contendere enormi patrimoni in eredità spesso la tematica diventa oggetto di gossip, che incuriosisce le persone e in alcuni casi la stampa "ricama" attorno mille storie.

Ma anche tra le persone che non sono "vips", quando si tratta di trasferire, dividere o ricevere un patrimonio in successione si possono dar luogo a "storie interessanti".

Si sa che spesso sono le notizie brutte quelle che fanno "notizia" sui giornali, ma io vi racconto una bella storia, di quelle che iniziano e finiscono bene.

Ci troviamo a Trento, ridente città alpina posta lungo l'asta del fiume Adige. Mercoledì 11 settembre il quotidiano locale riporta un breve articolo: "Lascia la casa in eredità al Comune – i proventi andranno a beneficio del canile comunale".

È la vicenda di un uomo passato a miglior vita il 4 giugno scorso, che ha disposto che il suo patrimonio finanziario (piccola liquidità e alcuni titoli) venisse destinato ad una Fondazione per la ricerca sui tumori. Con riguardo al suo patrimonio immobiliare (un piccolo appartamento di circa 60 mq) che necessita di una ristrutturazione, la sua decisione è stata quella di destinarlo al Comune, ma con una clausola: l'immobile dovrà essere messo in vendita (valore attuale circa 90.000,00 Euro) e il ricavato dovrà essere messo a disposizione del canile comunale.



# EREDITÀ

## La mia eredità (una storia vera)

a cura di Alessandro Micheli, titolare Kleros Point Lavis (TN)

La notizia ha trovato l'apprezzamento unanime dell'intero consiglio comunale e, per una volta, li ha messi tutti d'accordo: le volontà della persona pienamente rispettate ed applicate.

Da questa vicenda, da patrimonialisti, possiamo desumere alcune considerazioni: il defunto nel suo asset ereditario non aveva coniuge, ascendenti o discendenti in linea retta, e per dare luogo alle sue disposizioni ha fatto quello che in Italia fa solo circa il 13% delle persone, ossia redigere un testamento.

In questo caso, la sua volontà ha fatto prendere al suo patrimonio la direzione che lui voleva, non lasciandolo alla volontà della legge, che ne avrebbe determinato la destinazione in modo diverso. Cosa sarebbe successo se non avesse fatto nulla? Chi sarebbero stati i suoi eredi legittimi?

Forse, probabilmente, suoi fratelli o sorelle, o forse dei nipoti o forse ancora altri parenti fino al sesto grado. Sarebbero state persone meritevoli o meno, si sarebbe creata una comproprietà dell'immobile facile o difficile da dividere? Ci sarebbero state liti tra eredi per anni o meno? Questo noi non lo possiamo sapere, lo possiamo magari immaginare, però una cosa è sicura: questa storia ci insegna ancora una volta la differenza tra decidere a chi e come attribuire il proprio patrimonio con una consapevole pianificazione, ed il lasciare le cose a un destino indefinito.

P.S.: ho sentito i cani del canile... sono felicissimi!





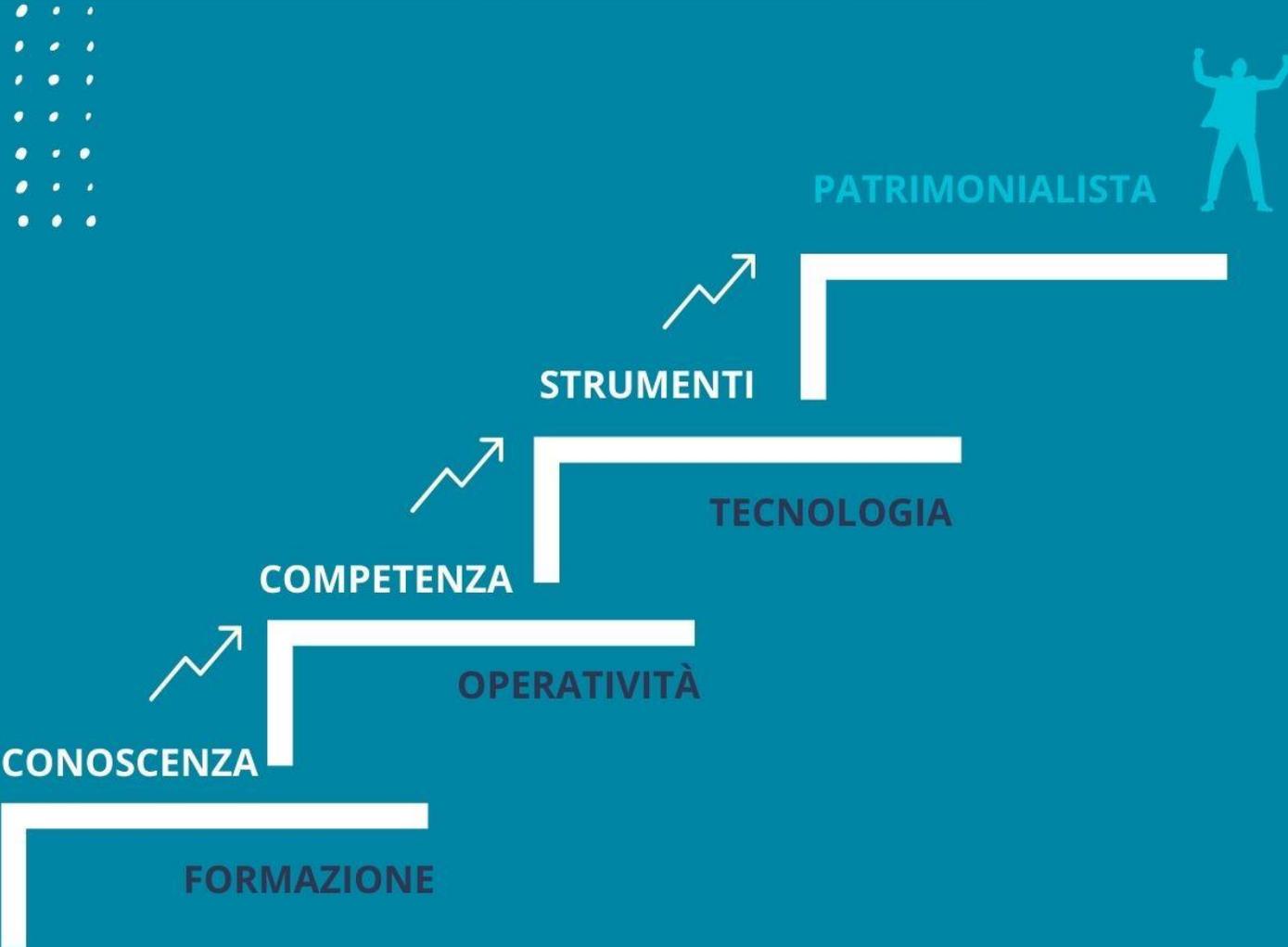
# ACCADEMIA DEL PATRIMONIALISTA

[www.kleros.it](http://www.kleros.it)



# Dalla Formazione alla Professione

Un percorso evolutivo virtuoso profilato sulle diverse esigenze



## Perchè la consulenza patrimoniale?



Migliorare la propria immagine inserendo nuovi servizi consulenziali ad alto valore aggiunto



Incrementare la visibilità del mercato



Fidelizzare con nuove analisi i clienti in essere



Facilitare l'acquisizione di nuovi clienti



Visita il nostro sito [www.kleros.it](http://www.kleros.it)

Voglio raccontarvi una vicenda, sicuro possa essere di vostro interesse.

Parlerò di immobili, anzi, di imposizione fiscale sugli immobili, e anzi, ancora più precisamente, dell'imposizione fiscale della plusvalenza sulla vendita immobiliare.

Come saprete benissimo, l'articolo 76 comma 1 lettera b del TUIR specifica il perimetro dell'imponibilità fiscale delle plusvalenze immobiliari realizzate dalle persone fisiche.

Dobbiamo ricordare che la disciplina fiscale in materia fiscale considera rientrare tra i redditi diversi le operazioni di compravendita immobiliare che manifestano una finalità speculativa, mentre esclude dall'imposizione fiscale le operazioni di cessione immobiliare, che non presentano finalità speculativa.

Giustamente voi direte: tutto chiaro, ma come facciamo noi a capire se c'è finalità speculativa o meno nella vendita di un immobile?

E ve lo spiego. Affinché manchi la finalità speculativa vengono stabiliti due criteri alternativi:

- 1) che l'immobile ceduto sia stato acquistato (o costruito) più di cinque anni prima rispetto alla cessione;
- 2) che nel periodo intercorrente tra l'acquisto (o la costruzione) dell'immobile e la successiva cessione, esso sia stato adibito ad abitazione principale da parte del contribuente.

Chiaro? Sì dai, fin qua è facile.

Ora però vi faccio una domanda: se l'immobile oggetto di cessione, dopo il quinquennio dall'acquisto, era sì destinato ad abitazione del contribuente, ma non era una abitazione ma un ufficio?



Per l'Agenzia delle Entrate è semplice: è soggetta a tassazione la plusvalenza derivante dall'alienazione dell'immobile, in quanto essendo l'immobile un ufficio con categoria catastale A10, questo non può essere idoneo a configurare l'abitazione principale del contribuente.

Tale pretesa, tra l'altro, è in linea con la posizione assunta ufficialmente dalla prassi con la Risoluzione 105/E/2007: questa stabiliva che potevano essere qualificati come abitazioni principali solo gli immobili censiti al catasto come abitazioni, ossia immobili con categoria catastale da A1 a A9, escludendo quindi gli uffici, che invece rientrano nella categoria catastale A10.

Capito?

Ma il contribuente non ci sta mica: "Scusate, se io abito su un ufficio, quello è la mia abitazione..."

La vicenda allora arriva sino all'attenzione della Corte di Cassazione, che si pronuncia sul caso con l'ordinanza n. 14528, pubblicata il 25 giugno 2024.

La Suprema Corte specifica che:

- l'articolo 76 comma 1 lettera b del TUIR non fa alcun riferimento alla categoria catastale dell'immobile, richiedendo soltanto che questo sia adibito ad abitazione principale;
- il successivo articolo 10 del TUIR dispone che per abitazione principale si intende quella in cui il proprietario o suoi familiari dimorano abitualmente.

Il TUIR, quindi, pone fa perno sull'effettività del fatto che l'immobile sia adibito ad abitazione principale da parte del contribuente, a prescindere da criteri formali quali la categoria catastale d'appartenenza o il censimento della residenza in tale immobile.



Per la Corte di Cassazione, quindi, esclude che l'appartenenza dell'immobile alla categoria catastale A10 possa costituire un elemento ostativo alla qualificazione di un ufficio come abitazione principale, in quanto ciò che rileva è che l'immobile sia stato effettivamente adibito ad abitazione principale del contribuente.

Capito il ragionamento della Corte? Sì, dai... vi lascio, di seguito, il principio di diritto: “In caso di cessione, oltre il quinquennio dall'acquisto, di un immobile classificato ad uso ufficio, ma oggettivamente classificabile anche ad altri usi abitativi, l'effettiva adibizione di esso ad abitazione principale del cedente (sul quale grava il relativo onere probatorio) o di un suo familiare, da intendersi come destinazione a dimora abituale, ove realizzatasi per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la cessione, è idonea ad escludere l'assoggettamento a tassazione dell'eventuale plusvalenza conseguita dal cedente, anche se tale destinazione sia avvenuta in contrasto con la classificazione catastale dell'immobile, potendosi anche in tal caso escludere l'intento speculativo dell'operazione”.



**PREORDINA  
ADESSO**

È in uscita il nuovo libro  
di **Massimo Doria**

**Novità**  
Volume 4



# Dall'Astrologia all'Astronomia Patrimoniale

**I QUATTRO PUNTI CARDINALI  
DELLA TUTELA**

- Premorienza
- Inabilità/Invalidità
- Longevità
- Patrimonio



Gli ordini sono aperti nel nostro sito: [www.kleros.it](http://www.kleros.it)



- Siiii, pronto?
- Pronto, Befana, sono io
- Io chi?
- Sono io, Babbo Natale. Mi senti?
- Aspetta che mi sposto che qua non prendo. Ecco, pronto, ci sei?
- Ok, io ci sono, tu mi senti?
- Sì, ti sento, forte e chiaro Babbone
- Bene
- Dimmi caro, che c'è?
- Che c'è, niente, è che non ci sto più capendo niente qua
- No, non farci caso, è il cambio di stagione: caldo, freddo, la pressione che va su, poi va giù
- No, ma no per quello, non sto capendo più niente con i bonus
- Che bonus?
- E che ne so, qua mi stanno arrivando letterine a raffica
- Le letterine di Natale no? È normale, sei Babbo Natale. Certo, in effetti un po' in anticipo forse
- No, è che è che qua tutti mi chiedono sto "bonus Babbo Natale"



- A te? Con la letterina?

- Sì, guarda, te ne leggo qualcuna: “Caro Babbo, ti raccomando, aspetto il mio Bonus Babbo Natale, mi serve entro il 20 dicembre perché devo fare regali ai miei figli”. Poi un altro “Caro Babbo Natale, ti scrivo a nome di mio papà, portagli velocemente il Bonus Natale che mi deve fare il regalo”

- Ah, pensa te

- Ma senti questo “Ascolta Babbo, è la terza volta che scrivo, portami il Bonus Babbo Natale, o vengo la e ti sgonfio”

- Haaa, haaaa, haaaaa bella questa, ti sgonfia! Non sarebbe neanche male per il pancione!

- Sì, brava, ridi tu ma non era roba tua?

- In che senso?

- Io ero rimasto che era Bonus Befana, non Babbo Natale. Io già sto impazzendo per le scorte per i regali di Natale, mi ci mancava anche questo

- No, ma hanno cambiato, ora lo hanno anticipato, il bonus gli arriva prima, per Natale

- Ma pensa te, ma quando han stabilito sta cosa?



- Ma non sai proprio nulla ma non leggi il giornale?
- Certo che li leggo... leggo tutti i giorni Natale24Ore, La Gazzetta degli Elfi, Natale&Finanza ma mi sarà sfuggito
- E ti è sfuggito sì, leggi tutta sta roba e non hai letto dell'emendamento al recente decreto Omnibus?
- No, non l'ho letto
- Male, l'emendamento ha anticipato quello che era il Bonus Befana, e lo ha inserito nella tredicesima mensilità dei lavoratori
- Ah vedi e che centro io allora, se gli va in busta paga, mica devono chiederlo a me
- Esatto ma sai magari non lo sanno, porta pazienza, gli rispondi e glielo dici
- E che gli dico?
- Il Bonus di Natale è destinato ai lavoratori dipendenti che guadagnano meno di € 28.000,00 lordi all'anno, ma comunque per averlo occorre soddisfare determinati requisiti
- Quali?
- Possono accedere al bonus i dipendenti con un coniuge a carico e almeno un figlio



- Ah, ecco e se uno ha un figlio, ma è separato e non divorziato?
- No, niente. Sposato con coniuge a carico ho detto, sei sordo?
- No, chiedevo, calmati e aspetta, se c'è un genitore single con un figlio a carico?
- Va bene, ci rientra
- E i conviventi?
- E qui c'è un grosso problema
- Perché?
- Perché stando alla lettera della legge, non sarebbero inclusi i semplici conviventi, anche se con figli a carico
- Ma non è giusto, sempre famiglia sono
- Lo so però se non ci saranno modifiche, al momento è così. C'è una evidente disparità di trattamento
- Evidentissima direi
- Già, vediamo, può essere che intervenga una modifica o un chiarimento magari da parte dell'Agenzia delle Entrate
- E di quant'è sto bonus?
- Sono 100 euro però se hai effettivamente lavorato 12 mesi
- In che senso?



- Nel senso che se uno è come te che lavora tre mesi, e poi basta, gli danno un dodicesimo di bonus per ogni mensilità di lavoro
- Ah, ok ma alla fine, quindi, mica lo devono chiedere a me il bonus
- No, lo devono chiedere al datore di lavoro che lo inserisce nella busta paga
- Oh, adesso gli rispondo io a questi
- Sì, dai, fai il carino però, sei comunque Babbo Natale, hai un'immagine
- Sì, l'immagine ma sai cosa ti dico?
- Cosa?
- Aiuto, forse ho fatto un po' di confusione io
- Perché?
- Oh Santa Claus! Adesso ho capito tutto, non sono letterine di Natale... noooo, che disastro!
- Perché?
- Adesso l'ho capito, non sono letterine di Natale, sono letterine dei miei dipendenti, gli Elfi!



- E certo, sono i tuoi dipendenti, gli Elfi, ti chiedono il bonus in busta paga
- E chi la sapeva sta roba! Io vedo le letterine, in automatico penso ai regali di Natale
- Sì, ho capito, ma non ti è venuto il dubbio? Cioè, tutte ste letterine, siamo ad ottobre, e tutte per il bonus, ma dai!
- Eh, che ci vuoi fare. Non ho capito
- Oh, aspetta: ma allora anche quello che ti ha detto che viene la e ti sgonfia, è un tuo dipendente?
- Eh sì, brava, è un dipendente. Adesso ho capito tutto, l'ho sempre detto che dovrei licenziarlo

LE NOVITÀ DEL MESE

**AGGIORNAMENTO  
LEGISLATIVO  
GIURISPRUDENZIALE  
KLEROS**



## **LA RIFORMA DEI TRIBUTI INDIRETTI: LE NOVITÀ IN MATERIA DI SUCCESSIONI E DONAZIONI**

*(Decreto Legislativo 18 settembre 2024, n. 139, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 2 ottobre 2024)*  
*dott. Gianni Fuolega*

Il Decreto Legislativo 18 settembre 2024, n. 139, pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 2 ottobre 2024, ha introdotto una serie di modifiche rilevanti dal punto di vista fiscale, tra le quali alcune inerenti le imposte di successione e donazione. Le nuove regole troveranno applicazione dal primo gennaio 2025. Vediamo di seguito di sintetizzare alcune delle principali novità.

### **PRINCIPIO DI AUTOLIQUIDAZIONE NELLE SUCCESSIONI EREDITARIE**

Particolarmente significativa appare l'introduzione del principio di autoliquidazione dell'imposta di successione a carico degli eredi che abbiano un'età inferiore ai 26 anni. Per tali soggetti, al fine di garantire una maggiore flessibilità nella gestione dell'imposizione fiscale, potranno anticipare le somme necessarie per il pagamento del tributo.

### **AGEVOLAZIONE PER I GIOVANI EREDI**

La nuova disciplina prevede una particolare agevolazione per gli eredi unici con età inferiore ai 26 anni. Questi, in presenza di immobili nell'asse ereditario, potranno ottenere che banche ed intermediari finanziari svincolino a loro favore anticipatamente le somme necessarie per il pagamento delle imposte ipotecarie, catastali, di bollo e successorie.

### **LIBERALITÀ D'USO E DONAZIONI INDIRETTE**

Di fondamentale importanza appare la previsione sulla tematica delle liberalità d'uso e sulle donazioni indirette. Si tratta di atti diffusi nella quotidianità, per i quali non è sempre stato chiaro l'aspetto fiscale. La nuova regolamentazione, facendo propri i principi oramai consolidati in giurisprudenza e la posizione dell'AE, determina dei punti fermi.



## **LA RIFORMA DEI TRIBUTI INDIRETTI: LE NOVITÀ IN MATERIA DI SUCCESSIONI E DONAZIONI**

*(Decreto Legislativo 18 settembre 2024, n. 139, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 2 ottobre 2024)*

*dott. Gianni Fuolega*

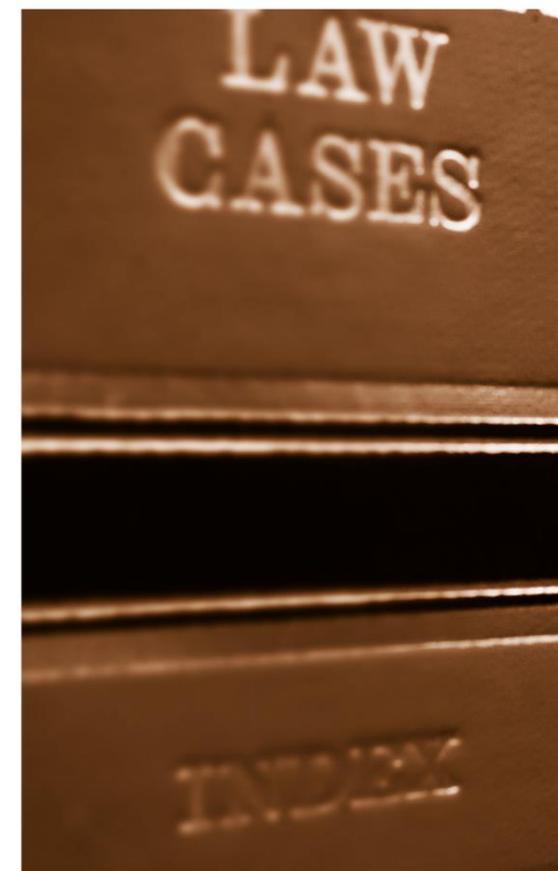
Per le liberalità d'uso (basti pensare alle dazioni per sostenere spese di educazione, mantenimento, ecc.) è stabilita l'esclusione dall'imposizione fiscale. Per le cosiddette "donazioni indirette" (ossia atti liberali che non rivestono la forma solenne della donazione, ma che indirettamente arricchiscono il beneficiario), invece, saranno soggette ad imposta solo per l'ipotesi in cui superino l'eventuale franchigia di cui potrebbe disporre il beneficiario, se dichiarate nell'ambito di un procedimento di accertamento fiscale.

### **LA TASSAZIONE DEL TRUST**

Novità importanti anche in termini di trust. Viene confermata la regola secondo la quale sarà possibile scegliere la tassazione al momento del conferimento dei beni o al momento della destinazione degli stessi ai beneficiari. La regola è di non poco conto se solo si pensa al fatto che consente di decidere a propria discrezione il momento dell'imposizione e, quindi, di poter armonizzare nella progettazione patrimoniale gli aspetti civilistici con quelli fiscali in un'ottica di ottimizzazione del progetto stesso.

### **TRASFERIMENTI DI AZIENDA E PARTECIPAZIONI SOCIETARIE**

La novità legislativa interviene anche in tema di imposizione fiscale nel trasferimento di aziende e partecipazioni societarie. Particolarmente rilevante appare la posizione (che meritava di essere chiarita) in relazione alla quale, la regola dell'esenzione fiscale nel passaggio di quote societarie di società di capitali (art. 3, c. 4 ter, D.Lgs. 346/1990), trova applicazione non solo nei casi in cui il trasferimento determina in capo al beneficiario l'acquisizione del controllo, ma anche quando si tratti di un trasferimento di quote a favore di un soggetto che disponesse già il controllo e, quindi, con nuovo trasferimento si verifichi solo una integrazione dello stesso.



**2014-2024**  
**"Dieci anni insieme"**



**10° Anniversario**



## Domande frequenti

Ho un **problema patrimoniale** da risolvere . . .



Avrei un **dubbio personale familiare patrimoniale** da capire . . .

E qualche **altra curiosità** . . .



# Fabbian Luca

ASSICURAZIONI

RIPROGETTA LA TUA SICUREZZA ECONOMICA

**Per dubbi  
e domande  
contattaci direttamente**

✉ [luca@fabbianassicurazioni.it](mailto:luca@fabbianassicurazioni.it)

☎ **0444.830054**



Quanto incideranno le **tasse di successione** ?

Potrei fare una **videocall senza impegno** per capire la **mia situazione patrimoniale**?

potrei avere un **preventivo** sulla sistemazione della **mia situazione patrimoniale**?





# Kleros TEAM



**MASSIMO DORIA**



**GIANNI FUOLEGA**



**MASSIMO PERINI**



**ELISA BOSCARATO**



**MARTINA DORIA**



**GLORIA ROSSETTI**



**GIULIA CIGNA**



**ALESSANDRO BIANCHIN**



**TOMMASO ELIA**



**MARTINA BOSCOLO**



**CINZIA DE GRANDIS**



# Kleros LEGAL NETWORK



**ABRAM RALLO**



**ENRICA MARIA GHIA**



**ELENA FRANCHI**



**RICCARDO RIZZO**



**SILVIA ROBBI**



**LAURA LONARDI**



**RENATO GASPARINI**



**ALEX VESCOVI**



**FRANCESCO CONTI**



**ELISABETTA VACCHER**



**ALESSANDRA CAMILLERI**



**FRANCESCA LUPOI**



[community@kleros.it](mailto:community@kleros.it)

[www.kleros.it](http://www.kleros.it)

Numero Verde  
800 33 02 33



*Il documento è soggetto a revisione, correzione ed integrazione, ed è ad uso esclusivo dei partecipanti della Kleros Community.*

*Il documento non potrà essere riprodotto o modificato in tutto o in parte senza il consenso scritto di Kleros srl - Milano - P.Iva 01752100931 che lo ha ideato e creato.*

*- Copyright 2020 Kleros srl - sono riservati tutti i diritti a termine di legge -*