

LEXIA	Data: 7 luglio 2026
Testata: FundsPeople	Link

FUNDS PEOPLE

REGOLAMENTAZIONE FINANZIARIA

FISCALITÀ STRATEGICA: PERCHÉ I GRANDI PATRIMONI STANNO TORNANDO AI REAL ASSET

Alessandro Borsetto 7 luglio 2026



Alessandro Borsetto, foto concessa (Lexia)

CONTRIBUTO a cura di **Alessandro Borsetto**, partner di **LEXIA**

Chi assiste individui con patrimoni significativi osserva da tempo un cambiamento nelle scelte di allocazione della ricchezza: immobili, metalli preziosi, opere d'arte, collezioni e altri beni reali stanno tornando al centro dei portafogli. **Volatilità dei mercati, inflazione e incertezza geopolitica hanno rafforzato l'attrattività di questi asset.**

Per family office, gestori e investitori privati di elevata capacità economica, **la domanda non è più solo quale asset acquisire, ma come detenerlo, per quanto tempo e attraverso quale struttura giuridica**, valutandone gli effetti anche sul trasferimento generazionale. La fiscalità non interviene più a valle, ma contribuisce a definire la decisione di investimento.

Caso del real estate

Il real estate resta l'esempio più immediato. **La differenza tra rendimento lordo e rendimento effettivo dipende da variabili spesso sottovalutate: regime fiscale dei canoni, trattamento delle plusvalenze, imposte patrimoniali, costi di trasferimento e modalità di detenzione.** Lo stesso immobile può generare risultati diversi se detenuto direttamente da una persona fisica, tramite società immobiliari, ovvero altri veicoli (ad esempio trust).

Il punto non è ricercare un vantaggio fiscale isolato, ma misurare correttamente il rendimento netto lungo l'intero ciclo di vita dell'investimento: acquisto, gestione, eventuale locazione, disinvestimento e passaggio successorio.

Altri asset

Una riflessione analoga riguarda **opere d'arte, gioielli, collezioni e beni di lusso**. In tali fattispecie, il profilo fiscale assume rilievo principalmente in occasione della circolazione del bene, quale vendita, donazione o successione, ovvero in caso di trasferimento mediante strumenti di detenzione patrimoniale. Rileva inoltre la qualificazione del soggetto cedente, che può incidere in modo significativo sul trattamento fiscale dell'operazione. La cessione occasionale da parte di un collezionista privato presenta infatti implicazioni diverse rispetto ad attività connotate da abitudine e organizzazione, potenzialmente riconducibili a un esercizio di impresa o di attività professionale. Nel primo caso, in linea generale, non emergono profili reddituali imponibili, mentre nel secondo può configurarsi materia imponibile ai fini delle imposte sui redditi.

Tra i real asset, l'oro merita una considerazione autonoma. Negli ultimi anni è tornato a essere percepito come riserva di valore e strumento di protezione patrimoniale, anche in ragione della sua liquidabilità e della bassa correlazione con le principali asset class. Sotto il profilo fiscale, tuttavia, **il relativo trattamento non è unitario: la forma di detenzione - monete, lingotti, strumenti finanziari collegati all'oro - può incidere in modo significativo sul regime applicabile**, sugli obblighi dichiarativi, sulla tassazione delle eventuali plusvalenze e sulle modalità di trasferimento in ambito successorio.

In questo contesto è opportuno ricordare che, in linea generale, la cessione di beni immobili detenuti da persone fisiche al di fuori dell'esercizio d'impresa non genera, a determinate condizioni, plusvalenze imponibili, ad esempio in caso di immobili residenziali posseduti da oltre cinque anni. Allo stesso modo, la cessione di opere d'arte da parte di un collezionista privato può non generare materia imponibile, a condizione che l'attività non presenti caratteri di abitudine e professionalità.

In tale ambito assumono rilievo anche i regimi fiscali italiani di attrazione dei capitali e delle persone fisiche.

Regimi agevolati

Il "regime impatriati", nella versione attualmente vigente, consente, al ricorrere dei requisiti previsti dalla legge, che i redditi di lavoro dipendente, assimilati e di lavoro autonomo prodotti in Italia concorrano alla formazione del reddito imponibile limitatamente al 50% del loro ammontare, per cinque periodi d'imposta, entro il limite annuo di 600.000 euro di reddito agevolabile.

Per i "neo-residenti" con redditi esteri rilevanti, l'art. 24-bis del TUIR prevede oggi, per i nuovi trasferimenti, un'imposta sostitutiva forfetaria pari a 300.000 euro annui sui redditi prodotti all'estero, indipendente dall'ammontare e dalla giurisdizione di origine (anche se a fiscalità particolarmente agevolata). Il regime comporta inoltre l'esonero dal monitoraggio fiscale (quadro RW), l'esclusione dalle imposte patrimoniali (IVIE e IVAFE) sugli asset esteri e l'esenzione da imposta su successioni e donazioni per i beni detenuti fuori dall'Italia.

Per i "pensionati" che trasferiscono la residenza in Italia in specifici "piccoli" comuni del Mezzogiorno, l'art. 24-ter del TUIR prevede un'imposta sostitutiva del 7% sui redditi di fonte estera, nonché, anche in questo caso l'esonero dal monitoraggio fiscale, l'esclusione da IVIE e IVAFE sugli asset esteri.

È inoltre attualmente in fase di definizione parlamentare una nuova disposizione che prevedrebbe un'imposta sostitutiva (ipotizzata al 4%) per alcune categorie di pensionati che tornano in Italia.

Per quanto riguarda i **soggetti che trasferiscono la residenza fiscale in Italia beneficiando dei regimi agevolati sopra brevemente richiamati**, nella prassi professionale emerge spesso che il vantaggio fiscale non è percepito solo come risparmio d'imposta, ma anche come incremento della capacità di investimento. Le risorse disponibili vengono così spesso indirizzate verso immobili residenziali di pregio, seconde case e investimenti immobiliari a reddito in Italia ed all'estero (alcuni Paesi non impongono imposte patrimoniali sulla detenzione degli immobili che, sommata all'esonero dall'IVIE previsto dai suddetti regimi dei "neo-residenti" e "pensionati" può ridurre significativamente il carico fiscale della detenzione di tali beni).

Il denominatore comune non è la fiscalità come fine, ma **la fiscalità come infrastruttura alla base della strategia patrimoniale**.



Rassegna Stampa