



PATRIMONIO

Proteggere un Immobile da Creditori e Fisco

Fondo patrimoniale, trust, vincolo di destinazione e donazione a confronto — Strumenti legali e consigli

IN SINTESI

- ▶ Agire **prima** dell'insorgere del debito (art. 2901 c.c.)
- ▶ Trust: da **5.000 €** — protezione alta ma complesso
- ▶ Azione revocatoria entro **5 anni** dall'atto
- ▶ Fondo patrimoniale: **1.000-2.000 €** — si scioglie al divorzio
- ▶ L'unica casa del debitore è **impignorabile** sotto 120.000 €

In Italia non esistono formule magiche per rendere un immobile completamente intoccabile. Ma agendo in buona fede e **preventivamente** — prima dell'insorgere di debiti — si possono creare barriere patrimoniali efficaci con strumenti pienamente legittimi.

1. Il principio fondamentale

Qualsiasi azione di protezione patrimoniale deve essere intrapresa **prima dell'insorgere del debito**. Dopo, qualsiasi espediente è soggetto all'**azione revocatoria** (art. 2901 c.c.) entro 5 anni, che rende l'atto inefficace nei confronti dei creditori. La buona fede e la tempestività sono i requisiti imprescindibili.

2. Gli strumenti a confronto

STRUMENTO	COSTO	PROTEZIONE	RISCHIO
Fondo patrimoniale (artt. 167-171 c.c.)	1.000-2.000 €	Media — solo debiti non familiari	Revocatoria; si scioglie al divorzio
Trust (Conv. Aja 1985)	> 5.000 €	Alta — segregazione patrimoniale	Complessità; contestabile se elusivo
Vincolo di destinazione (art. 2645-ter c.c.)	1.500-3.000 €	Medio-alta	Deve avere interesse meritevole di tutela
Donazione (artt. 769-798 c.c.)	Variabile	Media	Revocatoria; lesione legittima; circolazione compromessa
Conferimento in società	Elevato	Medio-alta	Costi gestione; abuso del diritto se società fittizia

3. Protezione dal Fisco

L'UNICA CASA È PROTETTA

L'Agenzia delle Entrate Riscossione **non può pignorare l'unica casa del debitore** se: è residenza e dimora abituale, non è di lusso (no A/1, A/8, A/9) e il debito è sotto **120.000 €**. Per debiti superiori servono 6 mesi dall'iscrizione ipotecaria. Questa protezione è prevista dalla legge ed è automatica.

⚠ NESSUN METODO È INFALLIBILE

Non esiste un metodo infallibile al 100%: ogni strategia va calibrata sul caso specifico, con l'assistenza di un **notaio o avvocato qualificato**. Le strategie "fai da te" o suggerite da consulenti non qualificati possono rivelarsi non solo inefficaci, ma anche controproducenti.

Non esiste un metodo infallibile al 100%: ogni strategia va calibrata sul caso specifico, con l'assistenza di un notaio o avvocato qualificato.

ANALISI USEC