

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



CH-1000 Losanna 14

Incarto n. 211.1/04_2026

Losanna, 5 febbraio 2026

Comunicato stampa del Tribunale federale

Sentenza del 5 febbraio 2026 (2C_437/2024)

Nessun trasferimento senza autorizzazione di un'abitazione di vacanza a un trust

Il trasferimento di proprietà di un'abitazione di vacanza dal proprietario straniero attuale a un trust di diritto americano richiede un'autorizzazione. Il Tribunale federale accoglie un ricorso dell'Ufficio federale di giustizia.

Un padre di famiglia britannico possiede un'abitazione di vacanza a Grindelwald. Nel 2020 ha firmato congiuntamente alla moglie e ai loro due figli un "Trust Agreement" secondo il diritto dello Stato federale americano di New York per la costituzione di un "Family Trust". A questo titolo, i quattro membri della famiglia sono al contempo "Trustees" (amministratori, proprietari comuni) e "Beneficiaries" (beneficiari). Nel 2022 il Tribunale amministrativo bernese è giunto alla conclusione che per il trasferimento dell'abitazione di vacanza al trust non fosse necessaria un'autorizzazione ai sensi della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE). Il tribunale ha tuttavia ordinato diversi oneri.

Nella sua deliberazione pubblica del 5 febbraio 2026, il Tribunale federale accoglie il ricorso interposto contro tale decisione dall'Ufficio federale di giustizia. La LAFE subordina l'acquisto di fondi da parte di persone straniere all'obbligo dell'autorizzazione. Ai fini della legge, l'obbligo di autorizzazione è deliberatamente esteso, benché siano previste eccezioni. Il trasferimento senza autorizzazione di un fondo è possibile in particolare nei confronti di parenti in linea ascendente e discendente e del coniuge o del partner registrato. Un trust non rientra in alcuna delle eccezioni legali. Per quanto

riguarda in particolare le abitazioni di vacanza, la LAFE stabilisce inoltre che i Cantoni possono prevedere il rilascio di un'autorizzazione a persone fisiche straniere, se sono soddisfatte determinate condizioni. Nel caso di un trust, si tratta invece di un'entità giuridica. Non si può ritenere che sussista una lacuna legislativa concernente il trasferimento a un trust che la giurisprudenza dovrebbe colmare. Del resto, decidere in tal senso corrisponde anche alla prassi della maggioranza dei Cantoni.

Contatto: Peter Josi, Incaricato per i media, Christine Magnin, Incaricata per i media supplente

Tel. +41 (0)21 318 91 53; Fax +41 (0)21 323 37 00

E-mail: presse@bger.ch

Osservazione: Il comunicato stampa serve all'informazione del pubblico e dei media. Le formulazioni ivi contenute possono differire dal testo della sentenza. Per la giurisprudenza fa unicamente fede il testo della sentenza scritta.

La sentenza sarà consultabile dopo redazione della motivazione scritta sul sito www.tribunale-federale.ch (data ancora sconosciuta): *Giurisprudenza > Banche dati di sentenze > Tutte le sentenze > inserendo 2C_437/2024.*