Ordinanza del 14/11/2019 n. 29706 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 6

Testo

Intitolazione:

Immobili strumentali all'esercizio di attività d'impresa - Immobili riconosciuti dì interesse storico o artistico - Beneficio art. 11 comma 2 I. n. 413/1991 - Non si applica.

Massima:

In tema di imposte sui redditi, i canoni prodotti dalla locazione di immobili riconosciuti dì interesse storico o artistico, ai sensi dell'art. 3 della legge 10 giugno 1939 n. 1089, che siano oggetto dell'attività dell'impresa, rappresentano ricavi che concorrono alla determinazione del reddito di impresa, secondo le norme che lo disciplinano, senza che sia applicabile l'art. 11, comma 2, della legge 30 dicembre 1991 n. 413, il quale, nello stabilire che il reddito degli immobili in questione è determinato "mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato", si riferisce al solo reddito fondiario e si giustifica nei costi di manutenzione degli immobili vincolati, superiori a quelli normalmente richiesti per altre tipologie di immobili, giustificazione, quest'ultima, che non avrebbe senso rispetto ai redditi di impresa, determinati sulla base dei ricavi conseguiti in contrapposizione ai correlativi costi che, invece, sono indeducibili rispetto ai redditi fondiari.

Massima redatta a cura del Ce.R.D.E.F.

Testo:

RILEVATO CHE

la società Delta Seconda 1973 S.r.L. propone ricorso per cassazione, affidato a due motivi, nei confronti della sentenza della Commissione Tributaria Regionale del Lazio, indicata in epìgrafe, che aveva accolto l'appello dell'Agenzia delle Entrate contro la decisione della Commissione Tributaria Provinciale di Roma n. 18509/2016, con cui era stato accolto il ricorso proposto avverso avviso di accertamento IRES 2009;

l'Agenzia delle Entrate è rimasta intimata;

la ricorrente ha depositato memoria difensiva

CONSIDERATO CHE

1.1. con il primo motivo di ricorso la ricorrente lamenta, ai sensi dell'art. 360, n. 3, c.p.c., violazione di norme di diritto (art. 11 comma 2 l. n. 413/1991 e art. 40 dpr n. 917/1986) per avere la CTR accolto l'appello sul presupposto che la società gestisse l'immobile, oggetto di rilievo fiscale, con modalità d'impresa, pur trattandosi di immobile di interesse storico ed artistico, disconoscendo l'applicazione del regime speciale di cui all'art. 11 cit.;

1.2. in materia di imposta sui redditi locativi generati da immobili locati nell'esercizio di un'attività di impresa è assolutamente costante l'indirizzo - cfr. Cass. nn. 18921/2015, 7615/2014, 10563/2014, 7542/2011, 26343/2009, 2232/2009 secondo cui il beneficio introdotto dall'art. 11, comma 2, 1. 413/1991, concernendo la determinazione del solo reddito fondiario, non si applica agli immobili d'interesse storico ed artistico strumentali all'esercizio di attività d'impresa;

1.3. in particolare, è stato ribadito che in tema di imposte sui redditi, i canoni prodotti dalla locazione di immobili riconosciuti dì interesse storico o artistico, ai sensi dell'art. 3 della legge 10 giugno 1939, n. 1089, che siano oggetto dell'attività dell'impresa, rappresentano ricavi che concorrono alla determinazione del reddito di impresa, secondo le norme che lo disciplinano, senza che sia applicabile l'art. 11, comma 2, della legge 30 dicembre 1991, n. 413, il quale, nello stabilire che il reddito degli immobili in questione è determinato "mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato", si riferisce al solo reddito fondiario e si giustifica nei costi di manutenzione degli immobili vincolati, superiori a quelli normalmente richiesti per altre tipologie di immobili, giustificazione, quest'ultima, che non avrebbe senso rispetto ai redditi di impresa, determinati sulla base dei ricavi conseguiti in contrapposizione ai correlativi costi che, invece, sono indeducibili rispetto ai redditi fondiari (cfr. Cass. nn. 18921/2015, 7615/2014, 7542/2011, 26343/2009);

1.4. il primo motivo di ricorso va quindi respinto avendo la CTR correttamente escluso che nella fattispecie sia applicabile l'art. 11 cit, sul rilievo della «gestione d'impresa» del suddetto immobile da parte della ricorrente;

2.1. con il secondo motivo di ricorso la ricorrente censura la sentenza ai sensi dell'art. 360, n. 4, c.p.c. denunciando, in rubrica, «nullità della sentenza per omesso esame di un motivo ... ovvero per insussistenza di motivazione » perché, secondo la ricorrente, la CTR avrebbe integralmente annullato l'atto impositivo pur avendo omesso di pronunciarsi sul motivo di gravame dell'Ufficio in merito all'annullamento, da parte della CTP, dell'avviso di accertamento anche relativamente all'applicata deduzione degli oneri straordinari di cui al Quadro RS 34 col 2 del Modello Unico 2010;

2.2. il motivo di ricorso è fondato atteso che la CTR ha integralmente accolto l'appello dell'Ufficio, anche con riguardo al disconoscimento «di somme relative a oneri straordinari», senza fornire alcuna motivazione sul punto;

2.3. sussiste dunque il lamentato difetto assoluto di motivazione (cfr. Cass. SU. n. 24148/2013);

3. sulla scorta di quanto sin qui illustrato va accolto il secondo motivo di ricorso, respinto il primo, con conseguente cassazione dell'impugnata sentenza e rinvio per nuovo esame alla

Commissione tributaria regionale del Lazio in diversa composizione, cui resta demandata anche la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo ricorso, respinto il primo, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Commissione tributaria regionale del Lazio in diversa composizione, cui demanda di pronunciare anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Corte di Cassazione, Sesta Sezione, in data 26.6.2019.

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza