

Ordinanza del 08/04/2026 n. 8739 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Intitolazione:

Accertamento - Società non operative - Immobili merce

Massima:

Ai fini della determinazione del reddito di impresa, la distinzione fra immobili merce, ossia destinati al mercato della compravendita ed al cui scambio o produzione è diretta l'attività di impresa, immobili patrimonio, destinati al mercato locativo, e immobili strumentali, destinati alla produzione, implica che l'allocazione in bilancio dei beni societari debba avvenire sulla base della destinazione economica ad essi concretamente impressa. Segnatamente, l'allocazione in bilancio degli immobili-merce, ossia di quelli destinati al mercato della compravendita e al cui scambio o produzione è diretta l'attività di impresa, dipende dalla destinazione economica ad essi concretamente impressa, sicché detti beni, quando non ancora ceduti, devono essere iscritti, se sfitti, alla voce rimanenze di magazzino. Pertanto, gli immobili iscritti in magazzino, non essendo compresi tra gli asset indicati nel comma 1 dell'articolo 30, Legge n. 724/1994, non rientrano nel test di operatività, a condizione che la classificazione fra gli immobili merce sia improntata a corretti principi contabili.

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

Testo:

Svolgimento del processo

1. M.D.G. Srl, attiva in Roma nel settore immobiliare, era attinta da avviso di accertamento n. (-----) mediante il quale la DP di Roma 2 dell'AE, in recepimento di PVC, rettificava la dichiarazione Mod. Unico SC/2015 per l'a.i. 2014, recuperando a tassazione maggiori IRES ed IRAP, oltre interessi e sanzioni, a seguito dell'applicazione della disciplina sulle società di comodo, di cui all' art. 30 L. n. 724 del 1994 .

In particolare - come da ricorso per cassazione (p. 2) - "in sede di verifica... i funzionari verbalizzanti constatavano quanto segue: nel bilancio chiuso al 31.12.2014 taluni immobili, per un valore complessivo pari ad Euro 2.552.882,00, erano stati "riclassificati" come rimanenze (in precedenza erano stati iscritti come immobilizzazioni materiali) e riallocati nell'ambito dell'attivo

circolante in quanto destinati alla vendita"; essi pertanto ritenevano "che si fosse trattato di un espediente finalizzato unicamente a consentire alla società M.D.G. Srl il superamento del test di operatività".

2. La contribuente impugnava l'avviso.

2.1. Il giudice di prossimità accoglieva il ricorso.

3. L'Ufficio proponeva appello, rigettato dalla CGT2 del Lazio, con la sentenza in epigrafe, sulla base della seguente letterale motivazione, in specie nella parte iniziale di non agevole lettura:

"(L)'ufficio accertatore, in assenza di qualsivoglia altro elemento probatorio teso a dimostrare la condizione di società di comodo e di non operatività, basa il proprio assunto, senza aver tanto riscontrato direttamente in sede di verifica né fondandosi su elementi oggettivi di prova, ma effettuando esso stesso, sulla base di una mera presunzione di intento elusivo e teso all'evasione, su una quantomeno azzardata, autonoma ed arbitraria riclassificazione delle poste di bilancio sì da determinare il mancato superamento del test di operatività. Orbene, anche a fronte di questa semplice ed unica presunzione su cui si fonda l'intero impianto "accusatorio", la società, peraltro sicuramente svolgente attività effettiva immobiliare stante la ultratrentennale presenza sul mercato, circostanza questa pacifica in quanto non contestata ex adverso, ha dimostrato in atti di aver conferito mandato ad un'agenzia immobiliare per la vendita degli immobili oggetto di riclassificazione e che tra questa e la società mandante è intervenuta corrispondenza sulla cui non rispondenza al vero alcun elemento di prova concreto ha fornito l'ufficio se non a mezzo, ancora una volta, di sterili presunzioni ed indimostrate asserzioni di volontà elusiva e/o tesa all'evasione. Va ritenuta, quindi, in ogni caso raggiunta da parte dell'appellata, ed ove mai a tanto fosse tenuta vista l'unica motivazione (meramente presuntiva) su cui si fonda l'atto impositivo, la prova contraria di cui art. 30 della legge n. 724 del 1994 , nel mentre del tutto carente sotto il profilo probatorio appare l'azione dell'ufficio sia in sede di emissione dell'avviso di accertamento impugnato sia in sede di giudizio a fronte delle deduzioni e riscontri documentali forniti dalla società ricorrente".

4. Propone ricorso l'Agenzia delle entrate con due motivi; resiste la contribuente con controricorso, ulteriormente insistito con ampia memoria illustrativa.

Motivi della decisione 1. Entrambi i motivi, per omogeneità di censure, possono essere enunciati e trattati congiuntamente.

2. Primo motivo: "Violazione e/o falsa applicazione dell' art. 30 , comma 1 della L. 724/1994 , dell' art. 2424-bis del codice civile nonché del principio contabile n. 16 dell'Organismo Italiano Contabilità (O.I.C.), in relazione all' art. 360 , comma 1 n. 3 c.p.c.".

2.1. "I verificatori effettuavano un accesso presso la sede della società Arcobaleno Immobiliare Srl e veniva acquisita la seguente documentazione: - n. 3 mandati di vendita relativi ad immobili di proprietà della società M.D.G. Srl siti in R e M ; - n. (-----) comunicazioni della società Arcobaleno Immobiliare Srl indirizzate alla società M.D.G. Srl, ed aventi ad oggetto proposte di modifica al ribasso dei prezzi concordati sui mandati di cui sopra. In quell'occasione, il

rappresentante legale della società Arcobaleno Immobiliare Srl, sig. B.B., non era stato in grado di produrre alcuna documentazione attestante lo svolgimento di attività inerenti alla vendita degli immobili oggetto di mandato da parte della società contribuente (inserzioni pubblicitarie, offerte di acquisto, documentazione relativa ad eventuali visite di potenziali clienti, ecc.). Anche il rappresentante legale della M.D.G. Srl confermava di non aver mai ricevuto alcuna proposta di acquisto degli immobili". "Pertanto, l'allocazione degli immobili nello stato patrimoniale tra le rimanenze (attivo circolante), e non tra le immobilizzazioni materiali, ai fini del calcolo del test di operatività, non risulta rispettosa del principio contabile O.I.C. n. 16".

3. Secondo motivo: "Nullità della sentenza per violazione e falsa applicazione degli articoli 36, 53 e 61 del D.Lgs. n. 546/1992 e dell' articolo 132 cod. proc. civ. in relazione all' articolo 360, comma 1, n. 4) c.p.c."

3.1. La motivazione della sentenza impugnata, affidata a clausole di stile, è meramente apparente.

4. Preliminarmente deve disattendersi l'eccezione - formulata in controricorso (p. 14) - relativamente al fatto che "la statuizione circa l'effettivo esercizio di una attività imprenditoriale da parte della società non è stata oggetto di censura o impugnazione nel ricorso per cassazione e, pertanto, su di essa si è formato il giudicato", per acquiescenza dell'Agenzia delle entrate (come da memoria, p. 2).

4.1. È sufficiente leggere il secondo motivo di ricorso (p. 16) - laddove aggredisce proprio siffatta statuizione per la sua assertività ("Sul secondo aspetto la Corte di merito si limita a rilevare che la società svolgerebbe "... attività effettiva immobiliare stante la ultratrentennale presenza sul mercato...") - per rendersi conto del contrario.

D'altronde, anche nel primo motivo, ribadendo l'Ufficio (attraverso tra l'altro la riproduzione a fini di autosufficienza della motivazione dell'avviso di accertamento) la tesi per cui la riclassificazione degli immobili è stato l'artificio utilizzato dalla contribuente - che, nel 2014, in grave crisi finanziaria, dichiarava "un risultato economico civilistico (perdita) pari ad Euro 796.310,00 e, a seguito delle variazioni fiscali, un reddito fiscale (negativo) pari ad 101.522,00" (p. 12) - per superare il test di operatività, ha esso aggredito, implicitamente, la "statuizione circa l'effettivo esercizio di una attività imprenditoriale".

5. Entrambi i motivi sono fondati.

6. Lo è il secondo, che assume priorità logica, in quanto la sentenza impugnata esibisce una motivazione, pur graficamente esistente, contenutisticamente solo apparente.

6.1. La CGT2 - senza alcuna argomentazione viepiù radicata su precise risultanze processuali - si limita a tacciare "l'ufficio accertatore" di aver "basa(to) il proprio assunto", "in assenza di qualsivoglia altro elemento probatorio teso a dimostrare la condizione di società di comodo e di non operatività", "su una quantomeno azzardata, autonoma ed arbitraria riclassificazione delle poste di bilancio", dando per scontato che "la società... sicuramente svolge(sse) attività effettiva

immobiliare stante la ultratrentennale presenza sul mercato, circostanza questa pacifica in quanto non contestata ex adverso";

sulla medesima china, ritiene poi che la contribuente abbia comunque offerto la prova contraria, nondimeno alla stregua di elementi già contemplati nella prospettazione agenziale che seguita a non valutare né nella loro consistenza né nella loro efficacia rappresentativa.

Talché la sentenza impugnata - aprioristicamente ed ingiustificatamente esclusa la conducenza del quadro allegatorio e probatorio somministrato dall'Ufficio, per l'effetto in concreto non esaminato - in riferimento all'effettività dell'attività d'impresa esercitata dalla contribuente è apodittica ed in riferimento alla dimostrazione della destinazione alla vendita dei beni riclassificati è generica ed autoreferenziale. Ne consegue che essa non supera la soglia del cd. minimo costituzionale (Cass. Sez. U. n. 8053 del 2014).

7. Anche il primo motivo - che si sottrae all'eccezione di inammissibilità per distorsione nel merito opposta dalla contribuente, in quanto centra i profili di illegittimità affliggenti la decisione attinta dalla sentenza impugnata, ragguagliandoli a pertinenti disposizioni di legge assunte come violate - è fondato.

7.1. A termini dell' art. 30 , comma 1, L. n. 724 del 1994 , sono considerate non operative le società il cui conto economico presenta un ammontare complessivo di ricavi, incrementi delle rimanenze e proventi ordinari inferiore alla somma degli importi che risultano applicando determinati coefficienti a taluni asset patrimoniali. In particolare, con riferimento agli immobili, la lett. b) del comma 1 si riferisce (tra l'altro) a terreni e fabbricati stabilendo che essi rilevano ai fini del calcolo dei ricavi minimi presunti solo ed esclusivamente se iscritti in bilancio fra le immobilizzazioni materiali, in quanto utilizzati come strumenti di produzione o destinati all'investimento durevole, mentre non assumono rilevanza a tali fini gli immobili cd. merce, ossia quelli che, in quanto destinati alla vendita, sono iscritti nell'attivo circolante fra le rimanenze.

7.2. L' art. 2424-bis , comma 1, cod. civ. prevede che "gli elementi patrimoniali destinati ad essere utilizzati durevolmente devono essere iscritti tra le immobilizzazioni"; se ne ricava "a contrario" che non devono esservi iscritti quelli "non destinati ad essere utilizzati durevolmente".

Detto articolo va correlato al precedente. Invero, l' art. 2424 , comma 1, cod. civ. prevede che nell'attivo dello stato patrimoniale tra le "immobilizzazioni materiali" alla voce B) II 1) siano iscritti i terreni ed i fabbricati.

Secondo il principio OIC n. 16 , "le immobilizzazioni materiali sono beni tangibili di uso durevole costituenti parte dell'organizzazione permanente delle società, la cui utilità economica si estende oltre i limiti di un esercizio. Il riferirsi a fattori e condizioni durature non è una caratteristica intrinseca ai beni come tali, bensì alla loro destinazione. Esse sono normalmente impiegate come strumenti di produzione del reddito della gestione caratteristica e non sono, quindi, destinate alla vendita, né alla trasformazione per l'ottenimento dei prodotti della società" (punto 1).

7.3. A questo punto, assume rilievo la tradizionale distinzione tra "immobili merce", "immobili patrimonio" ed "immobili strumentali".

Secondo questa S.C., "ai fini della determinazione del reddito di impresa, la distinzione fra immobili "merce", ossia destinati al mercato della compravendita ed al cui scambio o produzione è diretta l'attività di impresa, immobili "patrimonio", destinati al mercato locativo, e immobili "strumentali", destinati alla produzione, implica che l'allocazione in bilancio dei beni societari debba avvenire sulla base della destinazione economica ad essi concretamente impressa" (Cass. n. 24720 del 2022 ; cfr. anche Cass. n. 11631 del 2023). Segnatamente, "l'allocazione in bilancio degli "immobili-merce", ossia di quelli destinati al mercato della compravendita e al cui scambio o produzione è diretta l'attività di impresa, dipende dalla destinazione economica ad essi concretamente impressa, sicché detti beni, quando non ancora ceduti, devono essere iscritti, se sfitti, alla voce "rimanenze di magazzino" (Cass. n. 39817 del 2021).

7.4. Questa S.C. ha altresì avuto modo di condivisibilmente affermare (cfr. Cass. n. 3103 del 2021 , parr. 8.3. e 8.4., p. 7):

"8.3. Gli immobili iscritti in magazzino (cd. immobili merce), non essendo compresi tra gli asset indicati nel comma 1 dell'articolo 30, non rientrano nel test di operatività, a condizione che la classificazione fra gli immobili merce sia improntata a corretti principi contabili (in tal senso, Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 25/E del 4 maggio 2007 , paragrafo 3.2.2.).

Ciò impone di ritenere che la classificazione dell'immobile fra i beni del circolante, anziché fra le immobilizzazioni, deve essere motivata dalla effettiva destinazione alla vendita, dovendosi includere nel test di operatività gli immobili che, sebbene iscritti fra le rimanenze, risultino oggetto di locazione a terzi da lungo tempo.

In sede di verifica dello stato di operatività della società, ai sensi del citato art. 30 della legge n. 724 del 1994 , i beni immobili assumono, dunque, rilevanza solo se iscritti in bilancio fra le immobilizzazioni materiali, in quanto utilizzati come strumenti di produzione o destinati all'investimento durevole.

8.4. Come questa Corte ha già avuto modo di chiarire, sul piano fiscale assume rilievo la distinzione - elaborata in dottrina e seguita nella prassi - tra "immobili strumentali" (destinati, ex art. 43 , comma 2, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 , alla produzione propria o di terzi), "immobili merce" (destinati al mercato della compravendita) e "immobili patrimonio" (destinati al mercato locativo, ai sensi degli artt. 37 e 90 del t.u.i.r.) (Cass., sez. 5, 23/07/2019, n. 19815 , in motivazione; Cass., sez. 5, 20/02/2020, n. 4417)...".

7.5. Come indicato anche dalla prassi contabile (cfr. l'attuale principio OIC n. 79, che "in parte qua" ripropone l'indicazione del precedente n. 19), la destinazione delle immobilizzazioni materiali alla vendita - che, valga rilevare, risponde ad una libera scelta dell'imprenditore, insindacabile nel merito da parte dell'A.F. - deve trovare rispondenza contabile in un'apposita voce dell'attivo circolante contraddistinta dall'anteposizione del numero romano ex art. 2423-ter , comma 3, cod. civ., valutata alla stregua dell' art. 2426 , comma 1, n. 9, cod. civ., che di per sé

attribuisce rilievo "valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, se minore (al costo di acquisto o di produzione)".

Donde una corretta valorizzazione contabile delle immobilizzazioni materiali destinate alla vendita nella voce di magazzino incrocia e supporta la superiore indicazione della giurisprudenza di legittimità circa il criterio di allocazione in bilancio degli "immobili merce" fondato sulla "destinazione economica" "concretamente impressa" ai beni: criterio che, per effetto delle indicazioni rivenienti dalla prassi contabile, impone di aver riguardo, sul terreno della concreta (e dunque non meramente declamata, astratta ed in definitiva cartolare) destinazione alla vendita anche alle possibilità di effettivo realizzo ad un valore consono all'andamento del mercato.

7.6. Tirando le somme di tutto quanto detto sin qui, è a sinteticamente rilevarsi che, ai fini della corretta iscrizione delle immobilizzazioni materiali destinate alla vendita quali "immobili merce" alla voce "rimanenze di magazzino", sottratte al test di operatività di cui all' art. 30 L. n. 724 del 1994 , anziché alla voce "immobilizzazioni", ricompresevi, deve aversi riguardo all'effettiva e concreta destinazione - accertabile da parte del giudice di merito con qualunque mezzo di prova ed anche attraverso presunzioni - degli immobili al mercato della compravendita, tenuto conto, in rapporto all'attività d'impresa esercitata dal soggetto titolare come eventualmente segnata da contingenze inducenti alla liquidazione di elementi patrimoniali, sia delle caratteristiche di obiettiva commerciabilità (in rapporto alle possibilità di effettivo realizzo ad un valore consono all'andamento del mercato) dei beni che della serietà di specifiche iniziative intraprese volte realmente alla vendita, in un quadro di stretta osservanza dei principi contabili.

7.7. Sia consentito di far rilevare che la ricostruzione dinanzi proposta in tema di ricadute sul test di operatività dell'appostazione in bilancio delle immobilizzazioni materiali destinate alla vendita si iscrive in un quadro di coerenza rispetto alla tradizionale giurisprudenza di legittimità in ordine all' art. 30 L. n. 724 del 1994 .

Insegna, infatti, questa S.C. che, "in caso di mancato superamento del test di operatività, anche in seguito alle modifiche apportate all' art. 30 della L. n. 724 del 1994 dalla L. n. 296 del 2006 , il contribuente può superare la presunzione relativa di non operatività dando prova dell'esistenza di situazioni oggettive, indipendenti dalla sua volontà, tali da comportare l'impossibilità assoluta e oggettiva di esercitare l'attività d'impresa" (così, da ult., Cass. n. 24731 del 2025). Le situazioni oggettive "sono da intendersi non già in senso assoluto, ma avuto riguardo alle effettive condizioni di mercato" (Cass. n. 28313 del 2025). La presunzione "può essere superata dal contribuente mediante la prova dell'esistenza di situazioni oggettive, di carattere straordinario, da valutarsi non in termini assoluti, bensì economici, in quanto inerenti alle effettive condizioni del mercato, idonee a dimostrare l'erroneità dell'esito quantitativo del test di operatività, ovvero dimostrando la sussistenza di un'attività imprenditoriale effettiva, caratterizzata dalla prospettiva del lucro obiettivo e della continuità aziendale e, dunque, l'operatività reale della società" (Cass. n. 16472 del 2022); mentre le suddette situazioni oggettive esulano "nell'ipotesi di totale assenza di pianificazione aziendale da parte degli organi gestori della società o di completa "inettitudine produttiva", gravando sull'imprenditore, anche collettivo, - ai sensi dell' art. 2086 , comma 2 c.c., come modificato dall'art. 375 c.c.i., in coerenza con l' art. 41 Cost. -

l'obbligo di predisporre i mezzi di produzione nella prospettiva del raggiungimento del lucro obiettivo e della continuità aziendale" (Cass. n. 36365 del 2021).

8. Tornando al caso di specie, la sentenza impugnata non ha fatto applicazione dei superiori insegnamenti: in un immotivato disattendimento del quadro indiziario offerto dall'Ufficio, neppure ricostruito e men che meno criticamente vagliato, s'è limitata a registrare il dato formale del conferimento d'un mandato di vendita ad un'agenzia immobiliare e dello scambio di corrispondenza tra la contribuente e la medesima, senza appurare in concreto l'effettiva destinazione degli immobili alla vendita.

9. Un tanto impone la cassazione della sentenza impugnata con rinvio, per nuovo esame e per le spese, comprese quelle del grado.

P.Q.M.

In accoglimento di entrambi i motivi di ricorso, cassa la sentenza impugnata con rinvio alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, in diversa composizione, per nuovo esame e per le spese.

Così deciso in Roma il 5 febbraio 2026.

Depositata in Cancelleria l'8 aprile 2026.

Documenti citati



Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza