# Sentenza del 30/09/2020 n. 20859 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

## Testo

**Testo:**

1. V. s.r.l. ricorre, con otto motivi, per la cassazione della sentenza, indicata in epigrafe, di accoglimento dell'appello proposto dall'Agenzia delle Entrare («A.E.») avverso la sentenza n. 569/25/2009 emessa dalla CTP di Roma che, a sua volta, aveva accolto l'impugnazione avverso avviso di accertamento relativo all'esercizio 2004 ed in materia di imposte dirette (n. RCB030702042/2007).
2. Per quanto ancora rileva nel presente giudizio, la CTR accolse il gravame ritenendo raggiunta la prova della fondatezza del recupero a tassazione in oggetto sulla base della ricostruzione fattuale per la quale V. s.r.l. conferì a R.D. l.t.d. l'incarico di intermediazione con riferimento alla vendita di una porzione, del valore (già determinato) di 18.000.000,00 di euro, di un immobile sito in Milano (il cui prezzo totale era stato indicato dalla venditrice in euro 65.000.000,00). Per l'incarico fu pattuita una provvigione pari ad euro 6.000.000,00 da corrispondere metà alla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita e metà alla stipula del rogito del contratto di compravendita. Il preliminare, in forza di transazione, fu risolto, con conseguente restituzione della caparra versata (pari ad 8.000.000,00 di euro); nonostante la mancata conclusione del contratto definitivo, come da contratto di intermediazione, la contribuente corrispose comunque alla società intermediaria 3.000.000,00 di euro.
La CTR, convenendo con l'A.E., ritenne che il detto importo, eccessivo rispetto anche alla percentuale del 3% (come risultante da usi e consuetudini di cui alla Camera di Commercio), fosse antieconomico, così validando la rideterminazione dello stesso effettuata dall'Amministrazione in euro 540.000,00 euro (pari al 3%) con conseguente recupero a tassazione della differenza. Sicché, la CTR ritenne fondato l'accertamento, ex art. 39, comma 1, lett. d), del d.p.r. n. 600 del 1973, in ragione della ritenuta antieconomicità dell'operazione in quanto assolutamente contraria ai canoni dell'economia, non giustificata dalla contribuente.
3. Contro la sentenza d'appello la contribuente ricorre con otto motivi mentre l'A.E. si costituisce in giudizio senza controricorrere.

RAGIONI DELLA DECISIONE
1. I soli motivo nn. 6 e 7 del ricorso meritano accoglimento.
2. I motivi nn. 1 e 2 del ricorso sono suscettibili di trattazione congiunta, in ragione della priorità logica delle questioni inerenti i relativi oggetti.
2.1. Con i detti motivi, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4, c.p.c., si deduce «error in procedendo per omessa pronuncia: Violazione dell'art. 112 c.p.c.», per non essersi la CTR pronunciata in merito all'asserita inammissibilità dell'appello per mancata specificazione dei

relativi motivi (motivo n. 1), e la «nullità della sentenza per violazione degli artt. 132, n. 4, c.p.c., 118 disp. att. c.p.c. e 36 d.lgs. n. 546/1992», avendo la CTR fondato la statuizione su motivazione meramente apparente (motivo n. 2).
2.2. I motivi in esame non meritano accoglimento.
Pur tralasciando profili di inammissibilità relativi al motivo n. 1, la CTR ha difatti sostanzialmente statuito in merito all'ammissibilità dei motivi d'appello, dando atto degli stessi in sede di ricostruzione del fatto processuale, evidenziandone la pertinenza con riferimento proprio alla sindacata sentenza di primo grado ed avendoli, infine, ripresi nel proprio apparato motivazionale (nei termini sintetizzati al punto n. 2 della precedente ricostruzione del fatto processuale).
3. I restanti motivi di ricorso (dal n. 3 al n. 8) meritano trattazione congiunta, in ragione della connessione delle questioni inerenti i relativi oggetti.
3.1. Con il motivo n. 3, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., si deducono «violazione o falsa applicazione dell'art. 39 del d.p.r. n. 600 del 1973», per aver la CTR, mediante il riferimento all'accertata antieconomicità dell'operazione (prospettata per la prima volta in appello dall'A.E.), erroneamente fondato la statuizione su una «doppia presunzione» ed erroneamente interpretato la detta norma che, invece, legittimerebbe «il ricorso ad un criterio presuntivo solo quanto l'Ufficio si basi su fatti concreti e prove documentali».
Il ragionamento del Giudice di merito, poi, implicherebbe violazione o falsa applicazione degli artt. 1755 c.c. e 6, comma 2, della l. n. 39 del 1989 (motivo n. 4, dedotto in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, e, contestualmente, n. 4, c.p.c., in termini di omessa pronuncia), in tema di determinazione della provvigione.
Quest'ultima, invece, a detta della ricorrente, sarebbe stata determinata dal Giudice di merito in violazione (o falsa applicazione) tanto del principio di «insindacabilità delle scelte imprenditoriali» (motivo n. 8, dedotto in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.) quanto degli artt. 1 e 8 disp. pre. c.c., sovvertendo la gerarchia delle fonti (motivo n. 5, dedotto in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, e, contestualmente, n. 4, c.p.c., in termini di omessa pronuncia).
Con i motivi nn. 6 e 7, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. (nella sua formulazione, ratione temporis applicabile, antecedentemente alla sostituzione operata dal d.l. n. 83 del 2012), si deducono, infine, l'omessa motivazione circa la ritenuta antieconomicità dell'operazione, tanto in relazione alla percentuale della provvigione, da determinarsi in ragione superiore al 3% (motivo n. 6), quanto in merito alla mancata considerazione complessiva dell'oggetto dell'intermediazione, ricomprendente anche un'opzione per l'acquisto dell'intero immobile per euro 65.000.000,00 di euro (motivo n. 7).
3.2. I motivi nn. 6 e 7 meritano accoglimento (con assorbimento degli altri), sussistendo il dedotto vizio motivazionale in ordine alla mancata considerazione, insieme agli altri elementi invece valutati ed ai fini del conseguente giudizio in termini di antieconomicità, della complessiva operazione economica, tale da ricomprendere anche un'opzione di vendita dell'intero immobile (ad un prezzo di euro 65.000.000,00).
4. In conclusione, accolti i motivi nn. 6 e 7 (assorbiti i motivi nn. 3, 4, 5 ed 8 e rigettati i motivi nn. 1 e 2), la sentenza impugnata è cassata, in relazione ai motivi accolti, con rinvio alla Commissione tributaria regionale del Lazio, in diversa composizione, che regolerà anche le spese del presente giudizio di legittimità.
P.Q.M.

accoglie i motivi nn. 6 e 7, con assorbimento dei motivi nn. 3, 4, 5 e 8 e rigetto dei motivi nn. 1 e 2, cassa la sentenza impugnata, in relazione ai motivi accolti, con rinvio alla Commissione tributaria regionale del Lazio, in diversa composizione, che provvederà anche, alla regolazione delle spese del presente giudizio di legittimità.
Così deciso in Roma, il 28 gennaio 2020

# Documenti citati

**Elenco citati**

Questo documento non contiene citati.

# Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza