



ESENTE DA REGISTRAZIONE  
AI SENSI DEL D.P.R. 26/4/1986  
N. 131 TAB. ALL. B. - N. 5  
MATERIA TRIBUTARIA

3087, 16  
Oggetto

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TRIBUTARIA CIVILE

\*TRIBUTI

R.G.N. 30240/2008

3087  
Cron. Rep.

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. STEFANO BIELLI - Presidente - Ud. 10/03/2014
- Dott. ETTORE CIRILLO - Consigliere - PU
- Dott. ANTONIO VALITUTTI - Consigliere -
- Dott. STEFANO OLIVIERI - Consigliere -
- Dott. LAURA TRICOMI - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 30240-2008 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE in persona del Direttore pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA VIA DEI PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, che lo rappresenta e difende ope legis;

- **ricorrente** -

**contro**

2014

907

(omissis) SPA

- **intimato** -

Nonché da:

(omissis) SPA in persona del legale rappresentanté pro tempore, elettivamente domiciliato in (omissis)

(omissis) , presso lo studio dell'avvocato  
(omissis) , che lo rappresenta e difende  
unitamente agli avvocati (omissis) , (omissis)  
(omissis) giusta delega in calce;

**- controricorrente e ricorrente incidentale -**

**contro**

AGENZIA DELLE ENTRATE;

**- intimato -**

avverso la sentenza n. 80/2007 della COMM. TRIB. REG.  
della LOMBARDIA  
di MILANO, depositata il 09/11/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 10/03/2014 dal Consigliere Dott. LAURA  
TRICOMI;

udito per il ricorrente l'Avvocato (omissis) che ha  
chiesto l'accoglimento del ricorso principale e il  
rigetto del ricorso incidentale;

udito per il controricorrente l'Avvocato (omissis) che  
ha chiesto il rigetto del ricorso principale e  
l'accoglimento del ricorso incidentale;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. VINCENZO GAMBARDELLA che ha concluso  
per l'accoglimento del ricorso principale, e  
l'accoglimento per quanto di ragione del ricorso  
incidentale.

## RITENUTO IN FATTO

1. L'Ufficio della Agenzia delle Entrate di Milano aveva notificato alla società (omissis) SPA l'avviso di accertamento n. (omissis) ai fini IVA, IRPEG ed IRAP relative all'anno di imposta 1999 per complessivi €.840.408,36, sulla scorta della dichiarazione dei redditi presentata per l'anno di imposta 1999 e del processo verbale di constatazione della Guardia di Finanza in data 17.01.2001.

Tra l'altro, costituivano oggetto di contestazione i seguenti rilievi:

- <punto 1> ai fini IRPEG minusvalenza indeducibile (Lit.1.702.496.000) e determinazione di plusvalenza (Lit.337.734.000) derivanti da una vendita immobiliare fatturata ad un valore inferiore rispetto a quello risultante dalla contabilità aziendale e di stima dell'Agenzia del Territorio. Il rilievo era connesso alla cessione effettuata in data 30.04.99 dalla (omissis) SPA di una porzione immobiliare costituita dall'intero corpo di box ad uso autorimessa e da vari locali adibiti ad uffici facenti parte del Centro commerciale denominato (omissis), con sede in (omissis), a favore della società (omissis) SRL con fattura n. (omissis) in pari data per l'imponibile di Lit.1.399.970.000. Dalla suddetta transazione era stata rilevata una minusvalenza pari a Lit.1.702.496.000, atteso che il prezzo di vendita (Lit.1.399.970.000) era risultato di gran lunga inferiore rispetto al valore contabile delle porzioni immobiliari cedute (Lit.3.102.466.000). Richiesta una relazione di stima all'Agenzia del Territorio, questa aveva determinato il più probabile valore di mercato della porzione immobiliare venduta con riferimento alla data dell'operazione, nel complessivo importo di Lit.3.440.200.000. La società venditrice chiamata a fornire spiegazioni su questa transazione commerciale sottocosto, aveva rappresentato la necessità di risorse finanziarie. Dalla verifica effettuata dalla G. di F. attraverso l'esame delle scritture contabili, tuttavia tale necessità non era emersa. Erano state individuate una serie di operazioni che portavano a desumere in capo alla società una quota consistente di risorse finanziarie a breve smobilizzo; risultava inoltre la concessione di prestiti finanziari nel 1999 infruttiferi di interessi - Lit. 5.000.000.000 e Lit.1.900.000.000 - a clienti e fornitori, poco conciliabile con la esigenze di risorse finanziarie. Emergeva inoltre un rapporto familiare tra l'amministratore della (omissis) SPA (omissis) (figlio), e l'amministratore della (omissis) SRL, (omissis) (padre). Pertanto veniva determinata la plusvalenza, risultante dalla differenza tra il valore di mercato del bene ed il valore contabile e, nel contempo, recuperata a tassazione la minusvalenza contabilizzata dalla società e, indebitamente dedotta dal reddito imponibile, a norma dell'art.66 DPR n.917/1986.

- <punto 2 - parte prima> recupero a tassazione ai fini IRPEG e IRAP di Lit.15.240.000 per omessa contabilizzazione come ricavi degli interi corrispettivi derivanti dalla cessione di azioni (omissis) e (omissis), non costituenti immobilizzazioni finanziarie.

- <punto 2 - parte seconda> recupero ai fini IRPEG ed IRAP di corrispettivi per Lit.18.257.000, nonché della corrispondente, non dichiarata, IVA di Lit.3.652.000, per omessa fatturazione alla società Edilgudo di imponibili.

- <punto 3 - parte prima> indebita deduzione dell'importo di Lit.4.834.000, dovendosi imputare a spese di rappresentanza (deducibili per 1/3), e non a pubblicità, la spesa di Lit.7.250.000 effettuata per l'acquisto di torte e preparazione dei buffet, in occasione dell'inaugurazione del centro commerciale.

- <punto 3 - parte seconda > recupero a tassazione ai fini IRPEG ed IRAP di costi ritenuti non spettanti per l'importo di Lit.21.567.000, per l'acquisto di un pannello luminoso individuante l'intero Centro Commerciale utilizzato da tre società, tra cui la (omissis) SPA, ed il conseguente recupero dell'IVA corrispondente, pari a Lit.4.310.000, ritenuto che era stato indebitamente detratto l'intero costo del pannello e non solo la quota di spettanza della (omissis) SPA, in percentuale, secondo i metri quadrati utilizzati.

- <punti 5 e 6>, trattamento dell'IVA in relazione ai rilievi mossi rispettivamente al < punto 3 - parte seconda>, costi non spettanti per il pannello luminoso, e <punto 2- parte seconda>, omessa fatturazione alla ditta (omissis).

2. Avverso tale atto la società contribuente proponeva ricorso, che veniva parzialmente accolto dalla Commissione Tributaria Provinciale di Milano con la sentenza n.171/07/05. L'appello principale proposto dall'Ufficio finanziario e l'appello incidentale proposto dalla (omissis) SPA venivano parzialmente accolti dalla Commissione Tributaria Regionale di Milano con la sentenza n.80/14/07, depositata il 09.11.07 e non notificata.

3. Con tale decisione il giudice di seconde cure preliminarmente rigettava l'eccezione di inutilizzabilità degli atti acquisiti dopo i trenta giorni previsti dall'art.12, comma 5, L. n.212/2000, proposta dalla (omissis) SPA, ritenendo che non sussistesse la violazione della durata massima delle verifiche fiscali perché la permanenza dei verificatori era rimasta al di sotto del limite previsto.

Quindi, nel merito, accoglieva l'appello dell'Ufficio finanziario limitatamente al rilievo <punto 3 - parte prima> concordando nella

qualificazione delle spese per torte e apparati da buffet come “di rappresentanza” e non “pubblicitarie”, in quanto dirette a promuovere il prestigio ed il nome dell’azienda e non ad incentivare l’acquisto di specifici prodotti.

Respingeva l’appello dell’Ufficio inerente il <punto 1>, affermando per un verso che gli elementi presuntivi di un occultamento di corrispettivo ( l’assenza di giustificazioni economiche all’operazione di vendita immobiliare, l’assenza di ricerca di clienti disposti a pagare il prezzo di mercato, il rapporto di parentela esistente tra gli amministratori della due società) erano tutt’altro che gravi, precisi e concordanti, e per altro verso non vi erano prove o indizi di una così grande somma di danaro occultata, senza lasciare traccia nella situazione contabile del compratore o del venditore.

Rigettava l’appello della <sup>(omissis)</sup> SPA per il rilievo <punto 2 - parte prima>, affermando che la società, avendo scelto di collocare i pacchetti azionari nell’attivo circolante, ai sensi dell’art.53 , comma 1 lett.9, T.U.I.R., all’epoca vigente, avrebbe dovuto considerare come ricavi l’intero corrispettivo della vendita delle azioni.

Rigettava anche l’appello della <sup>(omissis)</sup> SPA sul <punto 2 – parte seconda> , sostenendo che nessuna disposizione normativa consentiva alla società di non fatturare la prestazione e che, comunque, non aveva documentato le circostanze che l’aveva indotta a non riaddebitare alla ditta <sup>(omissis)</sup> la parte dei costi sostenuti inutilmente.

Rigettava l’appello proposta dalla <sup>(omissis)</sup> SPA in merito al <punto 3 - parte prima > precisando però che dovevano essere riconosciute “fondate le doglianze relative agli errori commessi dall’Ufficio al punto 3) dell’impugnato atto di accertamento – e non emendati dalla sentenza impugnata – laddove per un verso, invece dell’importo di Lit.966.667 pari alla quota di 1/5 del costo indebitamente detratto nell’anno 1999, aveva recuperato a tassazione l’intero ammontare del costo non riconosciuto.

Rigettava l’appello proposto dalla <sup>(omissis)</sup> SPA in merito al <punto 3 – parte seconda >. Precisava in proposito che, ai sensi dell’art.75, comma 5, TUIR, la ripresa – ai fini IRPEG ed IRAP – era possibile in modo limitato , e cioè per la percentuale di spesa per i pannelli e per le insegne pubblicitarie del Centro commerciale (utilizzato da più ditte) corrispondente alla percentuale di fruizione degli spazi commerciali di cui godeva la <sup>(omissis)</sup> SPA . In questi sensi la CTR dichiarava legittima la ripresa a tassazione ai fini IRPEG ed IRAP nei limiti della quota dedotta nell’anno di Lit.4.834.000, pari ad 1/5

dell'intero costo non riconosciuto (Lit.21.567.000); pertanto era legittimo e confermato il recupero dell'IVA indebitamente detratta per Lit.4.310.000.

4. L'Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso per la cassazione della sentenza della CTR di Milano, affidandosi ad un motivo. L'intimata resiste con controricorso e propone ricorso incidentale affidato a sette motivi.

#### CONSIDERATO IN DIRITTO

1.1 Con l'unico motivo di ricorso la Agenzia delle Entrate lamenta la motivazione insufficiente della sentenza della CTR su un fatto decisivo della controversia, e cioè su quale sia stato l'effettivo ammontare del corrispettivo pagato per la compravendita immobiliare, oggetto del rilievo <punto 1>.

1.2. Come già ricordato, dall'attività ispettiva della G. di F. era emerso che la <sup>(omissis)</sup> SPA in data 30.04.99 aveva ceduto una porzione immobiliare costituita dall'intero corpo box (n.51 boxes) ad uso autorimessa e vari locali adibiti ad uffici facenti parte del Centro Commerciale denominato <sup>(omissis)</sup> <sup>(omissis)</sup> con sede in <sup>(omissis)</sup>, a favore della società <sup>(omissis)</sup> SRL con fattura n. <sup>(omissis)</sup> in pari data per l'imponibile di Lit.1.399.970.000. In relazione alla suddetta transazione era stata rilevata una minusvalenza pari a Lit.1.702.496.000, atteso che il prezzo di vendita (Lit.1.399.970.000) era risultato di gran lunga inferiore rispetto al valore contabile delle porzioni immobiliari cedute (Lit.3.102.466.000).

Osserva la Agenzia delle Entrate che il giudice di prime cure aveva inquadrato correttamente la normativa di riferimento nell'art.39, comma 1, DPR n.600/73, che prevede l'esercizio del potere di rettifica dell'Ufficio quando "L'esistenza di attività non dichiarate o l'inesistenza di passività dichiarate è desumibile anche sulla base di presunzioni semplici purchè queste siano gravi, precise e concordanti", anche se poi in concreto aveva affermato l'inesistenza dei presupposti per l'applicazione di detta normativa e nella stessa linea si era posta la sentenza di secondo grado.

A parere della Agenzia delle Entrate la decisione della CTR sul punto è da censurare in quanto palesemente insufficiente in merito alla corrispondenza del vero valore dell'immobile all'importo della operazione di vendita, sul quale non è soffermata, pur svolgendo altri profili motivazionali.

In particolare la CTR ha affermato che la operazione apparentemente anomala poteva trovare giustificazione in valide ragioni economiche che individuava in una "complessa operazione di lease - back decisa dalla società nell'ambito di un cambio di strategia adottato a causa della crisi del mercato commerciale che puntava "alla gestione del bene' mediante

locazione, e gestione diretta”, in cui si inquadrava la singola vendita in esame, ed il cui ammontare di Lit.9.461.300.000, aveva consentito di pagare un mutuo bancario di Lit.8.966.000.000” senza tuttavia chiarire i confini di tale operazione, i soggetti coinvolti ed in che modo l’operazione di *lease-back* interferisse con la compravendita oggetto del rilievo.

La CTR ha quindi ritenuto, quanto al prezzo pagato, che la società avesse documentato la scarsa richiesta dei boxes sul mercato e, quindi, la sopravvalutazione degli stessi in bilancio, ed avesse dimostrato che i locali commerciali posti all’ultimo piano del Centro Commerciale destinati ad uffici, erano suscettibili di interesse limitato soltanto all’interno del complesso commerciale in cui operava la società acquirente.

La CTR ancora ha affermato che il rapporto padre/figlio esistente tra l’amministratore della società acquirente (<sup>(omissis)</sup> SRL) e quello della società venditrice (<sup>(omissis)</sup> SPA) non rilevava granchè, considerato che gli assetti proprietari delle due società non erano coincidenti.

Nello svolgere tali argomenti però, a parere della ricorrente Agenzia delle Entrate non ha esaminato il profilo prioritario, prima evidenziato, del vero valore dell’immobile.

1.3. Il motivo è fondato e va accolto.

La Agenzia delle Entrate ha ricordato, nel ricorso, molteplici elementi portati a sostegno della determinazione della plusvalenza, tra cui:

1 - la macroscopica differenza tra il valore degli immobili riportato nel bilancio societario (anno 1999) per €3.102.466.130 e il valore di realizzo in perdita, al 30.04.1999, per €1.399.970.000 e la antieconomicità della operazione

2 - la stima dell’Agenzia del Territorio che aveva determinato il valore di mercato dei medesimi immobili, con riferimento all’aprile 1999, in €3.440.200.000, valore molto vicino a quello indicato nel bilancio societario 1998;

3 - la circostanza che la risposta fornita dalla società contribuente, alla richiesta di chiarimenti avanzata dalla G. di F. in ordine alla operazione eseguita in perdita, e cioè la necessità di risorse finanziarie e di liquidità, non aveva trovato riscontro nelle emergenze amministrative in quanto:

a) dal contratto di compravendita emergeva che, del corrispettivo pattuito, Lit.400.000.000 erano stati versati al momento del rogito, mentre il

maggior residuo doveva essere corrisposto entro il successivo 31.12.2001 (due anni dopo);

b) un mese prima della cessione la società contribuente aveva avuto la disponibilità finanziaria di Lit.9.461.300.000 a seguito di un contratto di *sale and lease back*, contratto atipico utilizzato nella pratica commerciale con funzione di finanziamento per il recupero immediato di liquidità;

c) nello stato patrimoniale, alla voce attività finanziarie (cioè attivo circolante) la società contribuente aveva contabilizzato all'01.01.1999 le poste "Titoli con cedole (omissis)" per Lit. 7.188.762.020 e "Titoli con cedole (omissis)" per Lit.1.139.415.507, titoli a breve smobilizzo e per importi certamente in grado di fare fronte alle emergenze a cui la società sosteneva di avere fatto fronte alienando l'immobile ad un prezzo inferiore alla metà del suo valore di mercato;

d) nel corso del 1999 la società aveva concesso finanziamenti di rilevanti importi per Lit. 5.000.000.000 e per Lit. 1.900.000.000, entrambi infruttiferi di interessi;

4 - il fatto che non risultava che la società (omissis) SPA, avendo ricevuto l'offerta di acquisto della (omissis) SRL, si fosse attivata a cercare anche acquirenti dei beni a valore di mercato;

5 - l'esistenza di rapporti contrattuali e "familiari" tra le due società che rendevano ancora "più strana" l'operazione; in particolare vi era un contratto con il quale la (omissis) SRL aveva l'incarico di gestire il mercato ricercando le migliori fonti di approvvigionamento e clienti potenziali per la (omissis) SPA, eppure si era proposta direttamente come acquirente sottocosto, ed i rispettivi amministratori erano padre e figlio.

1.4. Orbene, nella impugnata sentenza da un lato manca la disamina di gran parte dei molteplici elementi fattuali prima ricordati, proposti dalla Agenzia delle Entrate a sostegno della rettifica effettuata, ovvero l'esame è svolto con argomenti tautologici ed anapodittici, dall'altro non vi è una puntuale esposizione delle ragioni per cui è stata riconosciuta la veridicità al prezzo di realizzo del compendio immobiliare dei beni a fronte dei valori di bilancio, dei valori di stima UTE e del valore di mercato e nessun concreta indicazione è fornita circa gli elementi sul punto proposti dalla contribuente e ritenuti sufficienti a fondare la pronuncia di accoglimento dell'appello.

Ciò impedisce di ricostruire l'iter logico - giuridico seguito dalla CTR, di verificare la correttezza e la completezza del ragionamento probatorio seguito ed integra senza dubbio il dedotto vizio di insufficiente motivazione (v. Cass. ord. n. 3370/2012 e Cass. ord. n.9113/2012).



2.1. Esaurito l'esame del ricorso principale, si deve quindi passare all'esame dei motivi proposti dalla società contribuente con il ricorso incidentale.

3.1. Il primo motivo riguarda il <punto 2 – parte prima > dei rilievi, relativo alla omessa contabilizzazione di ricavi conseguenti alla vendita di pacchetti azionari.

La società controricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art.53, comma 1, lett. c), del DPR n.917/1986, nella versione all'epoca vigente, in relazione all'art. 360, comma 1, n.3, cpc, in quanto, nella sua prospettazione, la contabilizzazione dei titoli nel bilancio UE non è consentita secondo il metodo "costi, ricavi e rimanenze", bensì secondo il metodo "costi e costi", con la rilevazione delle eventuali plusvalenze, che conduce peraltro al medesimo risultato reddituale, da ritenersi corretto, ancor più quando sia redatto un prospetto di raccordo.

Afferma la <sup>(omissis)</sup> SPA che le plusvalenze da cessione di partecipazioni azionarie per complessivi Lit. 9.176.000 (Lit. 7.971.000 per titoli <sup>(omissis)</sup> + Lit.1.205.000 per titoli <sup>(omissis)</sup>) erano già incluse nel Conto Economico del 1999, per cui la CTR erroneamente ha affermato che la società avrebbe dovuto inserire in dichiarazione dei redditi l'importo di Lit.15.240.00. Sostiene la <sup>(omissis)</sup> SPA che la contabilizzazione dei titoli nel bilancio UE non è consentita secondo il metodo "costi, ricavi e rimanenze", bensì secondo il metodo "costi e costi", con la rilevazione delle eventuali plusvalenze che, nella sua prospettazione, conduce al medesimo risultato reddituale, da ritenersi corretto, senza necessità di considerare ricavo imponibile l'intero corrispettivo delle azioni contabilizzate. Rivendica quindi la corretta iscrizione in bilancio del corrispettivo nella misura corrispondente alla differenza tra il prezzo di acquisto e il prezzo di vendita, seguendo le regole del bilancio UE (Principio contabile n.20 del CNDCeR) come imposto dall'art.2425 cc. "costi e costi" e non - come richiedeva l'Ufficio "costi, ricavi e rimanenze"; segnala quindi un contrasto tra la disciplina civilistica e quella dell'art.53, comma 1 lett. c), del TUIR all'epoca vigente.

Formula il seguente quesito *"Se, stante il divieto di contabilizzazione dei titoli nel bilancio UE secondo il metodo dei "costi, ricavi e rimanenze", la contabilizzazione secondo il metodo "costi e costi", con rilevazione delle plusvalenze e redazione di apposito prospetto di raccordo, sia da considerarsi legittima ai sensi dell'art.53, comma 1 lett. c), del DPR n.917/86 nella versione allora vigente, in quanto conduce ai medesimi risultati reddituali derivanti dall'applicazione del metodo "costi, ricavi e rimanenze" senza necessità di considerare ricavo imponibile l'intero corrispettivo delle azioni contabilizzate"*.

3.2. Il motivo è fondato e va accolto nei limiti di seguito indicati.

Appare preliminare alla disamina del motivo un breve riepilogo della disciplina civilistica del bilancio, più volte richiamata dalla società controricorrente.

3.3. Ai sensi dell'art. 2423 cc, il bilancio di esercizio societario si compone di tre elementi: lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa.

Ricorda la Corte che, secondo l'art. 2424 cc (Contenuto dello stato patrimoniale), le partecipazioni azionarie in imprese possono essere collocate nell'Attivo dello stato patrimoniale sia sotto la voce B) "Immobilizzazioni" - III "Immobilizzazioni finanziarie", sia sotto la voce C) "Attivo circolante" - III "Attività finanziarie" che non costituiscono immobilizzazioni. Le partecipazioni possono essere classificate nelle immobilizzazioni finanziarie o tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni a seconda che gli investimenti patrimoniali siano destinati a permanere presso la società, funzionali alla gestione, oppure siano liberamente negoziabili, sulla base di ragionevoli previsioni ed avuto riguardo ai programmi che la società intende attuare, come previsto anche dal principio contabile n.20 del CNDCEr.

3.4. Passando alla disciplina dell'art. 2425 cc (Contenuto del Conto economico), va rilevato che - contrariamente a quanto asserito dalla controricorrente la cessione di partecipazioni azionarie può trovare collocazione tanto tra le voci del "Valore della produzione" (A-1) - ricavi delle vendite; A-2) variazioni rimanenze) e dei "Costi della produzione" (B - 6 - costi di merci; B-11) variazioni rimanenze )

La cessione delle partecipazioni azionarie può essere imputata anche alla macroclasse C) - Proventi o oneri di natura finanziaria. Le plusvalenze si imputano alla voce C 15 - Proventi da partecipazioni, mentre le minusvalenze si includono nella voce C 17 - Oneri finanziari: il valore a cui le partecipazioni sono iscritte in bilancio ed il prezzo di vendita genera una componente positiva (plusvalenze) o negativa ( minusvalenze) che deve essere iscritta al Conto economico

3.5. Ricorda ancora la Corte, con riferimento alla disciplina vigente *ratione temporis* nel 1999, che il DPR n.917/86 prevede un diverso sistema di determinazione dell'imponibile derivante dalla cessione di partecipazioni azionarie, a seconda che le stesse siano state classificate nello stato patrimoniale come "attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni" o come "immobilizzazioni finanziarie".

3.5.a) Nel primo caso, è applicabile l'art. 53 (Ricavi) del DPR n.917/86, nel testo all'epoca vigente, "1. Sono considerati ricavi: (...) c) i corrispettivi delle cessioni di azioni o quote di partecipazioni in società ed enti indicati nelle lettere a), b) e d) del comma 1 dell'articolo 87, comprese quelle non rappresentate da titoli, nonché di obbligazioni e di altri titoli in serie o di massa, che non costituiscono immobilizzazioni finanziarie, anche se non rientrano tra i beni al cui scambio e' diretta l'attività dell'impresa;(...)", per cui, in presenza di un'attribuzione patrimoniale, l'importo dei ricavi coincide con il suo valore (attualmente la disciplina aggiornata è contenuta nell'art.85 del TUIR).

Tuttavia con riferimento alle componenti di reddito ascritte a ricavi (art.53 TUIR), occupano un posto di significativo le variazioni delle rimanenze, che possono appartenere sia all'ambito dei componenti positivi del reddito che a quelli negativi. Le variazioni delle rimanenze sono da ricondurre tra i componenti positivi quando rappresentano un aumento delle rimanenze finali rispetto alle esistenze iniziali di esercizio, mentre vanno ricondotte tra i componenti negativi quando, al contrario, esprimono una diminuzione delle rimanenze finali rispetto alle esistenze iniziali. Il meccanismo delle rimanenze assume rilievo quando il costo dei beni ceduti non è stato sostenuto nel corso dello stesso periodo di imposta in cui è avvenuta la cessione generando dei ricavi, ma nel corso di un periodo di imposta precedente. Esso ha la funzione di traslare negli esercizi successivi il costo in questione in modo da consentire l'abbinamento ai ricavi generati nell'esercizio successivo in cui questi si determinano. In buona sostanza nell'esercizio in cui il costo viene sostenuto viene inserito nelle componenti negative del reddito se al termine dell'esercizio il bene non è stato venduto, il costo viene inserito tra le rimanenze finali, comportandone un incremento rispetto alle esistenze iniziali del periodo: detto incremento neutralizza l'influenza sul reddito medesimo della spesa inclusa tra le componenti negative.

Quando il bene negli esercizi successivi viene ceduto, si ha l'inserimento tra i componenti positivi del reddito del ricavo, ma si ha pure la cancellazione del suo costo tra le rimanenze, le quali subiscono un decremento. Questo decremento concorre, a titolo di variazione in diminuzione delle rimanenze finali, alla determinazione del reddito, neutralizzando in una parte più o meno significativa l'incidenza sul reddito medesimo del ricavo inserito tra i componenti positivi, così offrendo a tassazione soltanto l'incremento di ricchezza acquisito con il corrispettivo.

3.5.b) Nel secondo caso è applicabile l'art. 54 (Plusvalenze patrimoniali) del DPR n.917/86 nel testo all'epoca vigente "1. Le plusvalenze, dei beni

*relativi all'impresa, diversi da quelli indicati nel primo comma dell'art. 53, concorrono a formare il reddito: a) se sono realizzate mediante cessione a titolo oneroso; (...) 2. Nelle ipotesi di cui alle lett. a) e b) del primo comma la plusvalenza e' costituita dalla differenza fra il corrispettivo o l'indennizzo conseguito, al netto degli oneri accessori di diretta imputazione, e il costo non ammortizzato. (...) 4. Le plusvalenze realizzate, determinate a norma del comma 2, concorrono a formare il reddito per l'intero ammontare nell'esercizio in cui sono state realizzate ovvero, se i beni sono stati posseduti per un periodo non inferiore a tre anni, a scelta del contribuente, in quote costanti nell'esercizio stesso e nei successivi ma non oltre il quarto. Per i beni che costituiscono immobilizzazioni finanziarie, la disposizione del periodo precedente si applica per quelli iscritti come tali negli ultimi tre bilanci; si considerano ceduti per primi i beni acquisiti in data piu' recente. (attualmente la disciplina aggiornata è contenuta nell'art.86 del TUIR).*

3.6. Nel caso in esame, come è affermato nella sentenza impugnata (fol.6) e non è contestato dalla controricorrente, le partecipazioni azionarie erano collocate nell'attivo circolante tra le attività finanziarie che non costituivano immobilizzazioni e non riguardavano imprese controllate, collegate o controllanti, né si trattava di azioni proprie, tipologie di partecipazioni societarie soggette a speciale disciplina nel codice civile.

Ne discende quindi che il concetto di "plusvalenza", più volte riportato nel primo motivo dalla società contro ricorrente, è utilizzato in modo improprio ed evidentemente va riferito al concetto di "ricavo".

Tanto premesso, si palesa evidentemente erronea l'applicazione dell'art.53 TUIR da parte della CTR, poiché pur utilizzando la esatta disposizione normativa applicabile al caso in esame, non ha considerato il profilo della rilevanza della variazione delle rimanenze e non ne ha dato conto nella motivazione al fine della determinazione del reddito imponibile.

4.1. I motivi secondo e sesto possono essere trattati congiuntamente per la evidente connessione.

4.2. Con il secondo motivo la società contribuente lamenta la violazione dei criteri generali previsti dal DPR n.633/72 e dal DPR n.917/86, in relazione all'art.360 comma 1 n.3, cpc, con riferimento al rilievo <punto 2 – parte seconda> e cioè ai ricavi non contabilizzati per operazioni a favore della società (omissis).

4.3. Con il sesto motivo la ricorrente censura il capo della sentenza relativo al rilievo <punto 2- parte seconda>, relativo alla medesima operazione Edildugo, sotto il profilo IVA.

4.4. Preliminarmente la controricorrente deduce che le fatturazioni in questione riguardavano prestazioni di servizio (posa piastrelloni ed altro) e non acquisti merci; quindi afferma che l'importo non fatturato era una minima parte rispetto a quello dell'intero rapporto di fornitura di £.9.399.237.340; ancora precisa che non vi era stato occultamento di corrispettivi poiché le relative prestazioni non erano state eseguite, anche se non aveva provveduto al riaddebito degli importi (almeno in parte alla committente) per non creare conflittualità con la cliente.

4.5. Il secondo motivo è inammissibile.

Il mezzo va disatteso, in quanto presenta plurimi profili d'inammissibilità. E'privo di adeguata autosufficienza circa i contenuti dell'atto fiscale impugnato (Cass. 12786/06 e 13007/07) ed è articolato con un quesito di diritto estremamente sommario e privo di un diretto e specifico riferimento alle violazioni di legge, denunciate, peraltro, in maniera del tutto generica. La ricorrente trascura che il quesito di diritto imposto dall'art. 366-bis c.p.c. costituisce il punto di congiunzione tra la risoluzione del caso specifico e l'enunciazione del principio giuridico generale, risultando altrimenti inadeguata e quindi non ammissibile l'investitura stessa del giudice di legittimità. Deriva da quanto precede che la parte deve evidenziare tanto il nesso tra la fattispecie e il principio di diritto che si chiede che sia affermato, quanto il principio, diverso da quello posto alla base del provvedimento impugnato, la cui auspicata applicazione potrebbe condurre a una decisione di segno diverso (Cass. 21184/10). Diversamente, detto enunciato, mancando di riferimento alla fattispecie concreta (SU 7433/09), non è tale da circoscrivere la pronuncia del giudice nei limiti di un accoglimento o un rigetto del quesito formulato dalla parte (SU 7258/07).

Nel caso specifico, per di più, la equivoca ed incerta formulazione del quesito sembra quasi sollecitare una rivalutazione di merito della fattispecie, inammissibile nel giudizio di legittimità.

4.6. Il sesto motivo è assorbito dalla decisione del secondo motivo.

5.1. Con il terzo motivo la società contribuente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art.74, comma 2 DPR n.917/86 all'epoca vigente, in relazione all'art.360, comma 1 n.3, cpc con riferimento al rilievo <punto 3- parte prima> per spese di rappresentanza o pubblicità.

Afferma la controricorrente che le spese sostenute per torte e buffet, in occasione della inaugurazione del Centro Commerciale, non erano intese a migliorare l'immagine della <sup>(omissis)</sup> SPA, ma a promuovere la conoscenza del Centro Commerciale di nuova apertura con intenti propriamente pubblicitari.

Formula il seguente quesito di diritto " *se le spese di inaugurazione di un centro commerciale debbano essere considerate spese di pubblicità o di rappresentanza ai sensi dell'art.74 comma 2 DPR n.917/86, all'epoca dei fatti vigente*".

5.2. Il terzo motivo è infondato.

Ricorda la Corte che ai sensi dell'art.74, comma 2, DPR n.917/86 all'epoca vigente la deducibilità delle spese relative a più esercizi è diversamente regolata a secondo della finalità delle stesse: "Le spese di pubblicità e di propaganda sono deducibili nell'esercizio in cui sono state sostenute o in quote costanti nell'esercizio stesso e nei quattro successivi. Le spese di rappresentanza sono ammesse in deduzione nella misura di un terzo del loro ammontare e sono deducibili per quote costanti nell'esercizio in cui sono state sostenute e nei quattro successivi".

Circa i criteri discretivi tra le due categorie la Suprema Corte ha affermato che "In materia di imposte sui redditi, rientrano tra le spese di rappresentanza di cui all'art.74 DPR n.917/86, i costi sostenuti per accrescere il prestigio della società senza dar luogo ad una aspettativa di incremento delle vendite, mentre ne restano escluse le spese di pubblicità e propaganda, aventi come scopo preminente quello di informare i consumatori circa l'esistenza di beni e servizi prodotti dall'impresa, con l'evidenziazione e l'esaltazione delle loro caratteristiche e dell'idoneità a soddisfare i bisogni al fine di incrementare le vendite ..." (Cass. sent. n. 17602/2008), ed ancora "... Vanno qualificate come spese pubblicitarie o di propaganda quelle erogate per la realizzazione di iniziative tendenti, prevalentemente anche se non esclusivamente alla pubblicizzazione di prodotti, marchi e servizi o comunque dell'attività svolta" (Cass. ord. n.3433/2012). in proposito è stato rimarcato che per qualificare la spesa come pubblicitaria deve sussistere una diretta finalità promozionale e di incremento delle vendite (Cass. sent. n.10959/2007) e che il contribuente deve provare una diretta aspettativa di ritorno commerciale (Cass. ord. n.3433/2012).

Nel caso di specie, secondo la versione proposta dalla società contribuente, le spese di rinfresco erano da qualificarsi come pubblicitarie in quanto erano state sostenute in occasione della inaugurazione del Centro Commerciale

(omissis) , ed avevano lo scopo di promuovere la conoscenza tra i cittadini del Centro Commerciale di nuova apertura e non di migliorare l'immagine della (omissis) SPA. Tale prospettazione tuttavia non convince, anzi depone in senso contrario: va osservato infatti che la (omissis) SPA non ha chiarito quali specifici prodotti, marchi e servizi o comunque attività da lei stessa svolta volesse pubblicizzare con le spese erogate, né ha provato una qualsivoglia diretta aspettativa di ritorno commerciale per sé: elementi ritenuti qualificanti al fine del riconoscimento della deducibilità delle spese come pubblicitarie. Va rimarcato anche che non risultano forniti elementi atti a far configurare il Centro Commerciale stesso come prodotto, marchio o servizio della (omissis) SPA, che nulla ha dedotto in proposito ed anzi ha ommesso di fornire chiare ed univoche informazioni circa il suo interesse specifico nell'operazione, la natura giuridica del Centro commerciale e l'effettivo assetto proprietario e gestionale dello stesso.

6.1. I motivi quarto e quinto possono essere trattati congiuntamente per la evidente connessione.

6.2. Con il quarto motivo la società contribuente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art.74, comma 5, DPR n.917/86 all'epoca vigente, in relazione all'art.360, comma 1 n.3, cpc con riferimento al rilievo <punto 3-parte prima> per spese di rappresentanza o pubblicità.

Afferma la controricorrente che le spese per l'acquisto di pannelli e scritte luminose riguardanti l'intero Centro Commerciale, erano state sostenute direttamente dalla (omissis) SPA, che aveva collocato le relative strutture nella propria parte dell'immobile adibito a Centro Commerciale con intenti propriamente pubblicitari, ed erano frutto di una personale scelta economica/commerciale della stessa (omissis) SPA, che prescindeva dal vantaggio che ne avrebbero potuto trarre le altre società, cointeressate al Centro Commerciale. Deduce quindi di non poter addebitare alle altre società l'esborso ed afferma che le altre società occupano una superficie minoritaria del Centro Commerciale.

A parere della controricorrente la CTR aveva errato a ritenere la inerenza di tale spesa *pro quota* percentuale in rapporto alla quota di proprietà dell'immobile adibito a centro Commerciale.

Formula il seguente quesito di diritto *"Si chiede pertanto a questa Ecc.ma Corte di esprimere il principio sulla questione se, alla luce del principio di inerenza sancito dall'art.75, comma 5, TUIR, sia legittima la deducibilità integrale di un costo di pubblicità (applicazione di pannelli e scritte luminose sulla parte di un immobile della (omissis) SPA) riferentesi al bene da cui l'impresa deriva i propri ricavi o tale deducibilità debba essere*

*percentualmente limitata qualora da detto costo derivino incidentalmente benefici anche a favore di terzi”.*

6.3. Con il quinto motivo la ricorrente censura il capo della sentenza relativo al rilievo <punto 3 – parte seconda>, relativo ai medesimi costi per pannelli e scritte luminose, sotto il profilo IVA.

6.4. Il quarto motivo è infondato.

La questione all’esame attiene al concetto di inerenza di spese, la cui natura pubblicitaria non è contestata.

Orbene va osservato che, a fronte della puntuale ricostruzione *pro quota* della imputazione della spese effettuata dalla CTR, la società contribuente ha addotto argomenti non pertinenti, quali la astratta discrezionalità dell’imprenditore circa l’opportunità di sostenere un costo pubblicitario, mentre, ancora una volta, non ha chiarito nulla circa le modalità giuridiche e di fatto con cui veniva gestito il Centro Commerciale (oggetto della pubblicità), né circa i rapporti con le altre società presenti nel Centro, elementi necessari per addivenire ad una differente valutazione dell’inerenza.

6.5. Il quinto motivo è assorbito dalla decisione del quarto motivo.

7.1 Con il settimo motivo la società contribuente lamenta la violazione dell’art.12, comma 5, L. n.212/2000 in relazione all’art.360, comma 1 n.3, cpc.

La controricorrente si duole del fatto che la CTR abbia ritenuto che la durata massima della verifica fiscale dovesse essere calcolata conteggiando solo i giorni di effettiva permanenza presso la sede dell’impresa.

7.2. Il motivo è infondato.

Come già affermato dalla Corte di legittimità “In tema di verifiche tributarie, il termine di permanenza degli operatori civili o militari dell’Amministrazione finanziaria presso la sede del contribuente è meramente ordinatorio, in quanto nessuna disposizione lo dichiara perentorio, o stabilisce la nullità degli atti compiuti dopo il suo decorso, né la nullità di tali atti può ricavarsi dalla “ratio” delle disposizioni in materia, apparendo sproporzionata la sanzione del venir meno del potere accertativo fiscale a fronte del disagio arrecato al contribuente dalla più lunga permanenza degli agenti dell’Amministrazione.” (Cass. sent. n.17002/2012). Nel caso in esame la CTR ha fatto buon governo di tale principio, per cui la censura è infondata.



8.1. Conclusivamente va accolto l'unico motivo del ricorso principale ed il primo motivo del ricorso incidentale; va dichiarato inammissibile il secondo motivo del ricorso incidentale, in esso assorbito il sesto, infondato il terzo motivo del ricorso incidentale, infondato il quarto motivo del ricorso incidentale in esso assorbito il quinto ed infondato il settimo motivo del ricorso incidentale.

Conseguentemente l'accoglimento del ricorso comporta la cassazione della impugnata sentenza sui motivi accolti, in relazione al <punto 1> (minusvalenze deducibili e determinazione delle plusvalenze da vendita immobiliare) ed al <punto 2 - parte prima> (omessa contabilizzazione di ricavi conseguenti alla vendita di pacchetti azionari), con rinvio ad altra sezione della CTR della Lombardia, che dovrà procedere a nuovo esame della controversia, tenendo conto degli elementi suindicati, forniti in giudizio dall'Amministrazione e degli elementi forniti dalla controparte, dando conto in maniera completa e puntuale della disamina dei diversi elementi sottoposti alla sua valutazione ed attenendosi ai principi di diritto indicati. La CTR in sede di rinvio provvederà anche alla liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte di Cassazione,

- accoglie il ricorso principale proposto su un unico motivo ed il ricorso incidentale, limitatamente al primo motivo, respinti tutti gli altri;
- cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia ad altra sezione della CTR della Lombardia per un nuovo esame e per la statuizione in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, camera di consiglio del 10 marzo 2014.

Il Consigliere estensore  
 Dott. Laura Tricomi

*Laura Tricomi*

Il Presidente  
 Dott. Stefano Bielli

*Stefano Bielli*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
 IL 17 FEB 2016

Il Funzionario Giudiziario  
 Marcello BARAGONA

*Marcello Baragona*



Il Funzionario Giudiziario  
 Marcello BARAGONA