

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE DI MILANO  
SEZIONE 13

riunita con l'intervento dei Signori:  
Dott. IZZI GIOVANNI /  
Dott. BOSCHETTO ENZO - Giudice  
Dott. MASCHERPA DOMENICO - Giudice  
ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 4621/13  
depositato il 02/10/2013  
- avverso la sentenza n. 155/12/13  
emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di MILANO  
proposto dall'ufficio: AG.ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE I DI MILANO  
controparte:  
(omissis)  
(omissis) (omissis)  
difeso da:  
(omissis)  
(omissis) (omissis)  
Atti impugnati:  
ATTO DI RECUPER n° (omissis) IVA-CRED.IMP. 2010  
SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale di Milano la Società (omissis) S.r.l. (in seguito anche solo Immobiliare (omissis)) impugnava l'atto di recupero del credito d'imposta IVA per il 2009, ritenuto indebitamente rimborsato e utilizzato negli anni 2010, 2011 e 2012, n. (omissis) /2012, stante la qualificazione della società come non operativa ai sensi dell'art. 30, comma 1, L. n. 724/1994. Il comma 4 del medesimo articolo, infatti, esclude per le società di comodo la rimborsabilità o la compensabilità dell'eccedenza di credito risultante dalla dichiarazione presentata ai fini dell'imposta sul valore aggiunto. La ricorrente contestava la fondatezza della ricostruzione dell'Ufficio, data la correttezza delle dichiarazioni presentate e vista la natura di "immobilizzazioni in corso" degli immobili acquistati che, conformemente a quanto previsto dalle circolari amministrative, non potevano essere posti a fondamento di contestazione alcuna circa la non operatività di una società immobiliare. La configurabilità di qualsiasi fattispecie elusiva era pertanto da escludersi sia in astratto, in ossequio delle disposizioni normative e ministeriali, sia in concreto, data l'impossibilità oggettiva di produrre ricavi da parte della società, nonché l'assenza del benché minimo vantaggio economico per i soci i quali, anzi, avrebbero patito esclusivamente gravi perdite a causa dell'operazione in questione. Si costituiva l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate — D.P. I di Milano, ribadendo la correttezza dell'atto impugnato e contestando la qualificabilità degli immobili nella disponibilità della contribuente come "immobilizzazioni in corso", ritenendo il mancato conseguimento di ricavi frutto di una scelta imprenditoriale soggettiva e non dell'oggettiva improduttività dei beni stessi. In aggiunta, i ritardi nell'ottenimento delle autorizzazioni (viste dalla contribuente come indispensabili per lo sfruttamento economico degli immobili) sarebbero imputabili, secondo l'amministrazione tributaria, esclusivamente alla società stessa. Immobiliare (omissis) & Associati S.r.l. nelle proprie successive memorie, oltre a confermare le precedenti tesi, faceva presente l'avvenuta pronuncia della stessa

Commissione Tributaria Provinciale che, in relazione a un contenzioso avente contenuto analogo, attestava l'impossibilità di configurare Immobiliare (omissis) come società di comodo e l'inidoneità degli immobili in questione alla produzione di redditi.

La Commissione Tributaria Provinciale di Milano accoglieva il ricorso, riconoscendo l'impossibilità assoluta di utilizzo economico dei beni nella disponibilità della contribuente. L'astratta configurabilità di utilizzo affermata dall'amministrazione tributaria era contrastata da una situazione concreta in cui qualsiasi sfruttamento degli immobili si sarebbe rilevato, se non impossibile, comunque non redditizio, oltre che incompatibile con i progetti futuri volti al pieno godimento dei beni di specie.

L'Agenzia delle Entrate ha interposto appello innanzi alla Commissione Tributaria Regionale, lamentando l'erroneità dei presupposti giuridici e fattuali su cui si sarebbe fondata la pronuncia dei Giudici di prime cure, nonché la sua carente, omessa e contraddittoria motivazione, tale da non contenere alcuna presa di posizione sulle eccezioni sollevate dall'ufficio.

Successivamente, la società (omissis) S.r.l. si è costituita formulando le proprie controdeduzioni a sostegno della pronuncia del primo Giudice, ribadendo, nel merito, la legittima qualificazione degli immobili come immobilizzazione in corso, l'impossibilità assoluta del loro sfruttamento, l'assenza di qualsiasi vantaggio per i soci e, conseguentemente, l'inconfigurabilità di una società di comodo non operante: legittimo è stato, pertanto, il rimborso del credito IVA 2009.

Alla pubblica udienza tenutasi in data 9 aprile 2014 la causa è stata posta in decisione sulle conclusioni rassegnate dalle parti presenti e rappresentate in udienza.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Questa Commissione respinge l'appello promosso dall'Agenzia delle Entrate, ritenendo ragionevole e sufficientemente motivata la pronuncia dei Giudici di prime cure.

Questi ultimi, ricostruiti in modo chiaro i presupposti di fatto e di diritto, esponendo tanto il punto di vista della ricorrente che quello dell'amministrazione tributaria, sono giunti ad affermare la non ipotizzabilità di un qualche possibile utilizzo residuo degli immobili; utilizzo che, oltre ad essere antieconomico, avrebbe rischiato di impedire la trasformazione finale dei beni, effettivo scopo dell'acquisto degli immobili da parte di Immobiliare (omissis) e tale da garantirne il pieno e prospettato godimento (a poco conta la mancata puntuale eviscerazione delle eccezioni dell'Ufficio, essendo l'accoglimento della tesi della contribuente più che sufficiente, poiché incompatibile con quanto affermato dall'Agenzia delle Entrate, da ritenersi implicitamente respinto in tota - vedasi ex pluribus Cassazione civ., Sez. lav., 25/03/2014, n.6965 e Commiss. Trib. Reg. Umbria-Perugia, Sez. IV, 26/03/2012, n. 57).

Tale visione deve essere confermata anche in questa sede, smentendo quanto ribadito dall'amministrazione tributaria nell'atto d'appello, ossia la non qualificabilità dei beni di specie come "immobilizzazioni in corso" e l'imputabilità dell'assenza di ricavi esclusivamente a scelte e condotte della contribuente.

Come sostenuto e dimostrato dalla (omissis) S.r.l., l'impossibilità dello sfruttamento economico degli immobili precedentemente acquistati non derivava semplicemente dal mancato ottenimento dell'autorizzazione amministrativa volta a consentire il mutamento della destinazione d'uso del magazzino, quanto anche da una serie di vizi e difformità rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia, fraudolentemente celati dal venditore all'attuale resistente, tali da precluderne il godimento, così come qualsiasi razionale e redditizio intervento diretto a permetterne altro sfruttamento.

Pertanto, gli immobili si devono ritenere inutilizzabili sotto un duplice punto di vista: sia sotto un profilo di antieconomicità, potendo questo utilizzo pregiudicare il conseguimento dello scopo effettivo del loro stesso acquisito, sia sotto quello di una concreta utilizzabilità,

alternativa alla destinazione di centro medico, essendo ciò in concreto precluso da una serie di irregolarità edilizie tali da aver spinto l'attuale resistente a ricorrere al giudice ordinario per ottenere l'annullamento del contratto di compravendita relativo agli immobili in questione (oltre che a presentare denuncia contro il proprio amministratore, ritenuto responsabile dell'acquisto fraudolento).

L'attenzione alla reale capacità contributiva del singolo, principio che informa l'intero ordinamento tributario, comporta la necessità di prendere in considerazione anche la situazione materiale in cui opera la società in questione, che, ben lungi da consentire l'individuazione di una società di comodo, si caratterizza per un'effettiva difficoltà, se non vera e propria impossibilità, di sfruttamento economico di tali immobili (la contribuente lamenta, da un lato, la crisi economica e del mercato immobiliare, e dall'altro, l'importo elevato delle spese condominiali, che scoraggerebbero eventuali conduttori, così come la difficoltà di collocare box e posti auto siti nel medesimo edificio, considerata la previa problematicità nell'individuare soggetti interessati agli uffici e al magazzino).

Che la società in questione non sia una società di comodo è ulteriormente confermato dall'assenza di utilità, concrete o comunque prospettabili, che i soci potrebbero ricavare, allo stato attuale, dalla partecipazione a (omissis) S.r.l.: questi ultimi, infatti, si sono piuttosto esposti alla necessità di far fronte ad ingenti costi e perdite, tali da far venir meno qualsiasi fondamento concreto della contestazione mossa dall'Agenzia delle Entrate, oltre alla sua stessa ragionevolezza.

Pertanto, qualificati correttamente gli immobili come "immobilizzazioni in corso", poco conta la mancata presentazione nel 2009 dell'istanza volta alla disapplicazione delle previsioni ex art. 30, L. n. 274/1994, così come il non accoglimento di quelle presentate nel 2010 e 2011: esse, comunque, sarebbero state superflue, considerata l'automatica disapplicazione della normativa sulle società non operative, come previsto dalle Circolari ministeriali n. 5E e 25E del 2007.

Affermata l'assoluta inutilizzabilità degli immobili e, quindi, il loro carattere di immobilizzazioni in corso, l'assenza di reddito per (omissis) S.r.l. non può essere ricondotta alla sua qualificabilità come società di comodo, sicché si deve ritenere legittimo il rimborso del credito IVA 2009 originariamente ottenuto dall'attuale resistente.

Le spese processuali seguono la soccombenza e si liquidano in complessivi euro 1.500,00, oltre ad oneri di legge.

P.Q.M.

La Commissione respinge l'appello e conferma la sentenza impugnata. Condanna l'appellante alla rifusione delle spese di lite che si liquidano in complessivi euro 1.500,00 (millecinquecento/00), oltre ad oneri di legge.

Milano, 9 aprile 2014.