

## ACCERTAMENTO

---

### ***L'impossibilità di sfruttare l'immobile non configura società di comodo***

di Chiara Rizzato, Sandro Cerato

Come noto, ai sensi del **comma 1 dell'articolo 30 della L. 724/1994**, le società per azioni, in accomandita per azioni, a responsabilità limitata, in nome collettivo e in accomandita semplice, **si considerano non operative** se l'ammontare complessivo dei ricavi, degli incrementi delle rimanenze e dei proventi, esclusi quelli straordinari, risultanti dal conto economico, ove prescritto, è inferiore alla somma degli importi che risultano applicando le percentuali dettate dallo stesso comma. Nello specifico, va applicato il 6 per cento **al valore delle immobilizzazioni costituite da beni immobili** e da beni indicati nell'articolo 8-bis, primo comma, lettera a), del D.P.R. 633/1972, anche in locazione finanziaria. Ulteriori precisazioni, incluse nello stesso precetto, sono relative:

- alla percentuale del 5% da attribuire agli immobili classificati nella categoria catastale A/10;
- alla percentuale del 4% da attribuire agli immobili a destinazione abitativa acquisiti o rivalutati nell'esercizio e nei due precedenti;
- alla percentuale dell' 1% da attribuire a tutti gli immobili situati in comuni con popolazione inferiore a 1.000 abitanti.

La **circolare 25/E/2007** conferma, come altri documenti di prassi antecedenti, **l'esclusione delle immobilizzazioni materiali e immateriali "in corso"**, in quanto:

- **non suscettibili di utilizzazione;**
- **non idonee a produrre alcun tipo di provento.**

Sulla scorta delle affermazioni fin qui esposte, in questa sede, si vuole focalizzare l'attenzione su una controversia, oggetto della **sentenza della CTR Lombardia 23-05-2014, n. 2750**, derivante da un atto di recupero del credito IVA, emesso nei confronti di una società immobiliare. **Tale credito è stato ritenuto indebitamente rimborsato, stante la qualificazione della società come non operativa** ai sensi dell'articolo 30, comma 1, L. n. 724/1994. Come noto, appunto, ai sensi del successivo **comma 4**, per le società e gli enti non operativi, l'eccedenza di credito risultante dalla dichiarazione presentata ai fini dell'imposta sul valore aggiunto non è ammessa al rimborso né può costituire oggetto di compensazione. La società originariamente aveva proposto, con esito positivo, ricorso alla CTP di Milano in quanto non riteneva fondate le accuse dell'Agenzia delle entrate, vista la natura di "immobilizzazioni in corso" degli immobili acquistati. In base a quanto previsto dalle circolari amministrative per la

fattispecie in questione, infatti, **non sarebbe risultato possibile sindacare la non operatività.**

L'Agenzia delle entrate, in risposta al ricorso, contestava, invece, il fatto che gli immobili non fossero qualificabili tra le immobilizzazioni in corso e che **il mancato conseguimento dei ricavi dipendesse da una scelta imprenditoriale soggettiva e non da un'oggettiva improduttività degli stessi.** Successivamente, la CTR Lombardia, sull'appello promosso dalla stessa Amministrazione finanziaria, ha confermato la decisione della CTP, affermando che **non è possibile un utilizzo residuo degli immobili,** in quanto si configurerebbe:

- come **antieconomico**, dato il fatto che vi è il rischio che il conseguimento dello scopo effettivo dell'acquisto venga a mancare;
- atto ad **impedire la trasformazione finale dei beni.**

Gli immobili sono qualificabili come immobilizzazioni in corso e non è dunque possibile affermare la non operatività della società, in quanto, come afferma la pronuncia, **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.** Il fatto che vi sia un'impossibilità, e non semplicemente una difficoltà, nello sfruttamento economico di tali immobili non consente, pertanto, l'individuazione di una società di comodo. Va tenuto presente, inoltre, che **l'assenza di ricavi non può essere imputata esclusivamente a scelte e condotte del contribuente.**