

ACCERTAMENTO

Antieconomico il canone di locazione inferiore a quello di immobile dello stesso stabile

di **Gioacchino De Pasquale**



La **Corte di Cassazione**, con l'ordinanza n. 26636 depositata ieri, 24 novembre, ha **affermato la legittimità dell'accertamento analitico-induttivo relativo a maggiori ricavi non dichiarati** pari alla differenza tra il **canone di locazione dell'immobile del contribuente sottoposto a controllo** e il **canone di locazione di immobile di minore metratura dello stesso stabile**.

Nel caso di specie, l'Agenzia delle Entrate ha contestato, nei confronti di una **società immobiliare di gestione, ricavi non contabilizzati pari a euro 67.500,00 relativi al canone di locazione di una unità immobiliare**. La rettifica dell'Agenzia delle Entrate si è basata sul confronto tra il **canone di locazione dell'immobile del contribuente sottoposto a controllo** e il **canone di locazione di immobile di minore metratura dello stesso stabile**.

In particolare, per l'**unità immobiliare della società soggetta ad accertamento** si percepiva un **canone annuo sensibilmente inferiore** al canone di locazione annuo di un'altra **unità immobiliare dello stesso stabile**. Entrambe le unità immobiliari era locate per lo **svolgimenti di attività commerciali/professionali**.

Dal confronto tra i canoni di locazione annui delle suddette unità immobiliari l'Agenzia delle Entrate aveva contestato **maggiori ricavi non dichiarati** pari alla differenza tra il **canone di locazione dell'immobile del contribuente sottoposto a controllo** e il **canone di locazione di immobile dello stesso stabile**.

In sostanza, la rettifica dell'Agenzia delle Entrate si basava **sull'antieconomicità** della condotta posta in **essere dalla società immobiliare**.

Si evidenzia che, secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale, l'accertamento scaturente da **comportamento antieconomico** è quello per il quale la

gestione **antieconomica dell'attività imprenditoriale può celare operazioni evasive**, così legittimando l'Amministrazione finanziaria ad accertare un maggior reddito anche in assenza di irregolarità formali nella contabilità e, a maggior ragione, in caso di inattendibilità della stessa **(Cassazione, ordinanza n. 20431/2017)**.

Ad avviso del contribuente, i dati utilizzati dall'Agenzia per **l'accertamento analitico-induttivo, con conseguente rettifica dei ricavi**, non rappresentavano una **presunzione con i caratteri di gravità, precisione e concordanza**.

La tesi del contribuente non è stata accolta dalla **Corte di Cassazione** nella **ordinanza n. 26636 depositata il 24/11/2020**.

La Suprema Corte ha ritenuto che la differenza tra il **canone di locazione dell'immobile del contribuente sottoposto a controllo e il canone di locazione di immobile di minore metratura dello stesso stabile rappresentasse una presunzione semplice con i caratteri di gravità, precisione e concordanza**.

Va inoltre evidenziato che, nel caso di accertamento analitico-induttivo fondato sul **comportamento antieconomico del contribuente, tra le possibili difese** che il panorama giurisprudenziale di riferimento ha portato alla luce, vi è, ad esempio, **quella secondo la quale il campione considerato dai verificatori non è rappresentativo, la percentuale di ricarico è stata applicata in anni diversi da quello accertato, l'impresa ha risentito della crisi del mercato, l'impresa è situata in una zona depressa o i prodotti venduti hanno carattere eterogeneo**.

Il contribuente non ha fornito **nessuna idonea prova contraria** a superare la presunzione a base dell'accertamento, con conseguente conferma dell'accertamento.