

ACCERTAMENTO

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

di Gioacchino De Pasquale

Seminario di specializzazione

SPORT E TERZO SETTORE. COSA CAMBIA?

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

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 deppressa 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.