

REDDITO IMPRESA E IRAP***Disciplina delle società di comodo e contratti di locazione***

di Lucia Recchioni

Seminario di specializzazione

IL NUOVO REGIME PATENT BOX

[Scopri di più >](#)

Con l'**ordinanza n. 16472**, depositata ieri, **23 maggio**, la Corte di Cassazione è tornata sul tema delle **società di comodo**, fornendo importanti chiarimenti.

Una **S.p.A. immobiliare** presentava **istanza di interpello** per chiedere la **disapplicazione** della disciplina delle società di comodo, illustrando di aver **stipulato**, anni prima, **contratti di locazione con canoni coerenti con i valori Omi**, ma con pattuizioni “**bloccate**” per sei anni e **rinnovo tacito** di altri sei, in ossequio alla nota disciplina vincolante di cui agli [articoli 27, 28 e 29 L. 392/1978](#).

L'**Agenzia delle entrate**, però, emetteva parere negativo, e, successivamente, notificava **avviso di accertamento** alla società contribuente.

D'altra parte, però, la stessa Agenzia delle entrate, con la [circolare 5/E/2017](#) aveva avuto modo di chiarire che, per le società immobiliari che hanno per oggetto la **realizzazione e la successiva locazione di immobili**, è consentito **disapplicare** la normativa sulle società non operative, in presenza delle particolari situazioni oggettive indicate, tra le quali è stata richiamata la “**dimostrata impossibilità, per la società immobiliare, di praticare canoni di locazione sufficienti a superare il test di operatività** ovvero per conseguire un reddito effettivo superiore a quello minimo presunto. Ciò si verifica, ad esempio, nei casi in cui i canoni dichiarati siano **almeno pari a quelli di mercato**, determinati ai sensi dell'articolo 9 Tuir”.

La [circolare 25/E/2007](#), tra l'altro, aveva precisato che “per la **determinazione del valore di mercato dei canoni di locazione si potrà fare riferimento ai valori**, espressi in euro per mq al mese, riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**”; chiarimento, questo, riportato anche nella successiva [risposta ad istanza di interpello n. 68/2019](#).

Nel caso di specie, la società aveva fornito la **prova** che i canoni di locazione erano, al

momento della stipula dei contratti, **coerenti con i valori Omi** e che gli stessi **non erano modificabili nel breve periodo al fine di conseguire ricavi minimi superiori a quelli presunti**.

L'**Agenzia delle entrate**, con tesi confermata anche dalla CTR, riteneva invece rilevante la **sostanziale coincidenza tra le compagini sociali delle due società coinvolte nel contratto di locazione**; evidenziava, inoltre, che i **canoni non erano stati incrementati nemmeno nei limiti degli indici Istat** (pur non soppesandone l'**effettiva incidenza** in termini di antieconomicità).

Alla luce di quanto appena prospettato, la **Corte di Cassazione ha quindi ricordato che il contribuente può far valere oggettive situazioni** che hanno reso impossibile il raggiungimento dei ricavi minimi. La caratteristica dell'**"oggettività"** delle situazioni **non ha la funzione di distinguere tra cause esterne, che si impongono al soggetto, e cause che derivano (anche solo in parte) dalla libera determinazione** di quest'ultimo, ma quella di richiedere che il contribuente sia in grado di **dimostrare oggettivamente la non fittizietà di quanto dichiarato**.

Il giudice, tra l'altro, **non può sindacare le scelte imprenditoriali**, non sussistendo le oggettive situazioni per la disapplicazione solo in caso di **totale assenza di pianificazione aziendale o di completa "inettitudine produttiva"**: il sindacato del giudice, quindi, **non riguarda le scelte di merito dell'imprenditore** ma si ferma ai **profili tributari**, per **condotte platealmente antieconomiche**.

Con riferimento alla **presunzione legale della non operatività**, quindi, l'**onere della prova può essere assolto non solo dimostrando che l'esito quantitativo del test di operatività è erroneo** in quanto non ha la valenza sintomatica che ha voluto attribuirgli il legislatore (come nel caso di specie) ma anche dando **prova diretta dell'esistenza di un'attività imprenditoriale effettiva**, caratterizzata da lucro obiettivo e da continuità aziendale.