

## REDDITO IMPRESA E IRAP

---

### ***Disciplina delle società di comodo e contratti di locazione***

di Lucia Recchioni



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.