



CASI OPERATIVI

Adesione al CPB da parte di un'immobiliare e profili di abuso di Euroconference Centro Studi Tributari

The advertisement features the FiscoPratico logo (a stylized 'ec') and the text 'FiscoPratico'. It claims 'La piattaforma editoriale integrata con l'AI per lo Studio del Commercialista' (The integrated editorial platform with AI for the Commercial Lawyer's Studio). A button labeled 'scopri di più >' (Discover more) is also present.

Alfa società Immobiliare, con codice Ateco 682.001 svolgente attività di locazione immobiliare di beni propri o in leasing, ha aderito, avendone i requisiti, al CPB proposto dall'Agenzia delle entrate per gli anni 2024 e 2025.

Il 17 ottobre 2024 si è addivenuto alla stipula di un contratto preliminare notarile di compravendita di parte dei compendi immobiliari detenuti in proprietà dalla società, che pur continuando a essere locati, saranno oggetto di contratto di definitivo di compravendita nel corso dei primi mesi dell'anno 2025.

Gli immobili, oggetto di preliminare, risultano iscritti nell'ultimo bilancio approvato, nello Stato patrimoniale, sezione attivo B-II (immobilizzazioni materiali), e l'organo amministrativo, a seguito della futura e certa vendita, vorrebbe produrre una variazione nella rappresentazione, con conseguente passaggio dei cespiti, da Immobilizzazione a Rimanenze. Il tutto nel rispetto di quanto disposto dalla normativa civilistica (articolo 2424-bis, cod. civ.) e dell'Oic 16 nel quale viene evidenziato che non si considerino immobilizzazioni materiali "quegli immobili ... che costituiscono oggetto di compravendita da parte dell'impresa ..." .

Se la società non producesse la variazione di rappresentazione sopra indicata, la vendita nel 2025 determinerebbe la realizzazione di una plusvalenza che andrebbe ad aumentare il reddito concordato. Nel caso invece in cui venisse prodotto sul bilancio 2024 la variazione sopra rappresentata, (quindi con l'iscrizione del cespite come rimanenza), nel 2025 la vendita non comporterebbe nessuna plusvalenza con evidenti vantaggi fiscali a favore del contribuente.

L'Amministrazione finanziaria potrebbe contestare questa ultima rappresentazione? E, soprattutto, nel caso indicato è configurabile un "abuso di diritto" da parte del contribuente?

Se la variazione dei criteri di rappresentazione degli immobili (da Immobilizzazioni a Rimanenze) fosse stata prodotta dalla società sul bilancio del 2023, (approvato ad aprile 2024) e quindi prima della formale adesione al CPB si sarebbe comunque configurato un abuso di



diritto?

[**LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU FISCOPRATICO...**](#)



FiscoPratico

I "casi operativi" sono esclusi dall'abbonamento Euroconference News e consultabili solo dagli abbonati di FiscoPratico.