

COMM. TRIB. PROVINCIALE BRESCIA - 159/10/2011

Svolgimento del processo

Con ricorso depositato il 31.5.2011 la soc. Immobiliare Cantarane S.r.l., rappresentata e difesa dai dott.ri commercialisti Corrado e Arrigo Molgora ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Brescia, Via Fratelli Porcellaga, 6, ha impugnato la cartella esattoriale notificata dalla soc. Equitalia Esatri S.p.A. il 1.4.2011, con la quale è stato richiesto il pagamento di € 14.872,19 a titolo di maggiore imposta Ires, sanzioni e interessi.

A sostegno dell'introdotta domanda ha esposto in fatto che la detta società si è costituita in data 2.1.2003 a seguito di scissione parziale non proporzionale del patrimonio della società industriale Be. Detergenti S.r.l. con sede in Poncarale intervenuta tra i soci, rappresentati da una parte dai genitori e dall'altra dai rispettivi figli, che hanno assunto l'autonoma gestione dell'impresa; che a tal fine con accordo sottoscritto il 14.6.2002 la proprietà dell'esistente opificio è rimasta in capo ai primi, che l'hanno locata ai secondi; che il canone di locazione è stato stabilito nell'importo annuo di € 51.845,00, oltre ad I.V.A. ed alle spese di ripristino della copertura, a quelle di assicurazione ed a quelle per opere straordinarie e per manutenzione del pari straordinaria; che la nuova società ha assunto la gestione del suddetto immobile iscritto a bilancio per il valore contabile di € 1.031.640,00. Si allega, inoltre, che, a decorrere dalla vista divisione societaria, le spese a carico della società conduttrice sarebbero state nel 2004 di € 14.750,00, nel 2005 di € 6.910,00, nel 2006 di € 17.239,00 e nel 2007 di € 25.144,00, come da prospetto riassuntivo comprensivo anche del canone di locazione medio tempore incrementatosi nella misura del 75% delle variazioni dell'indice ISTAT; che, infine, essendo la nuova società astrattamente qualificabile come "non operativa" ai sensi e per gli effetti previsti dall'art. 30 della L. 23.12.1994, n. 724, avendo iscritto a bilancio ricavi derivanti da un'immobilizzazione patrimoniale, detti ricavi sono stati ritenuti congrui alla stregua delle soglie previste dagli studi di settore dal 2003 fino al 2005; che all'opposto il ricavo dichiarato non è stato ritenuto congruo per il 2006, essendo stato elevato del 50% il coefficiente di ricavo dal D.L. 4.7.2006, n. 223, convertito nella L. 4.8.2006, n. 248 con la conseguenza che detto ricavo figurativo risultava pari ad € 63.585,00 e quelli medi del triennio di € 53.639,00.

Sulla base di quanto esposto in fatto la ricorrente ha dedotto che, sotto un primo punto di vista, le viste spese straordinarie che hanno fatto carico ai conduttori dovrebbero essere considerate sostanzialmente integrative del canone di locazione corrisposto, il che consentirebbe di superare il test di fittizia operatività dopo l'incremento del coefficiente di resa dell'immobile in questione; che la procedura prevista dalla legge per le società non operative, diretta a penalizzare quelle società costituite per gestire il patrimonio immobiliare dei soci, non sarebbe applicabile, diversamente da quanto allegato nel] diniego di accoglimento della domanda d'interpello, atteso che nella specie non vi sarebbe coincidenza tra le due compagini sociali, assente restando in ogni caso l'intento di favorire i conduttori tramite una contenuta determinazione del canone di locazione; che il difetto di contraddittorio che caratterizza la stessa procedura, che fa obbligo in caso di un opposto diniego di corrispondere l'imposta e la correlata sanzione prima di poter proporre un ricorso sarebbe incostituzionale; che il canone di locazione che integra il ricavo della società non sarebbe modificabile in aumento; che, infine, la stessa non potrebbe essere considerata società di comodo, essendo stati i ricavi dichiarati dal 2003 al 2005, nonché per l'anno 2009 ritenuti altrettanto congrui ai fini degli studi di settore e non congrui esclusivamente a seguito dell'incremento disposto dal D.L. n. 223 del 2006 convertito nella L. n. 262 del 2006.

La Direzione provinciale di Brescia si è costituita in giudizio, chiedendo la reiezione del ricorso alla luce della coincidenza delle due compagini sociali e dall'inesistenza di un'oggettiva situazione che, in applicazione a quanto statuito nella circolare 9.7.2007, n. 44/E, renda impossibile il conseguimento di ricavi e di redditi minimi sulla base della quale resti precluso il richiamo alla disciplina delle società di comodo; alla detta conclusione dovrebbe comunque pervenirsi, non essendo possibile alcuna valutazione di congruità del canone di locazione con riferimento ai listini OMI in difetto di documentazione da prodursi da parte della ricorrente.

A fronte delle contrapposte argomentazioni persuasivamente svolte negli scritti difensivi delle parti osserva il Collegio che l'art. 30 della L. 23.12.1994, n. 724 prevede che le società per azioni, in accomandita per azioni, a responsabilità limitata, in nome collettivo e in accomandita semplice, nonché le società e gli Enti di ogni tipo non residenti, con stabile organizzazione nel territorio dello Stato, si considerano, salva la prova contraria, non operativi se l'ammontare complessivo dei ricavi, degli incrementi delle rimanenze e dei proventi, esclusi quelli straordinari, risultanti dal conto economico, ove prescritto, è inferiore alla somma degli importi che risultano applicando i parametri ivi tassativamente indicati; che, inoltre, i ricavi e i proventi, nonché i valori dei beni e delle immobilizzazioni vanno assunti in base alle risultanze medie dell'esercizio e dei due precedenti.

In tale quadro normativo, poi novellato nel 2006 con incremento del coefficiente di resa degli immobili a destinazione commerciale, è palese che i ricavi di riferimento da ragguagliarsi ai suddetti parametri individuano la soglia al di sotto della quale le viste società sono considerate non operative e dunque costituite al solo scopo di gestire il patrimonio immobiliare ad esclusivo vantaggio dei soci, fatta in ogni caso salva la prova contraria da parte delle stesse.

Secondo quanto rappresentato dalla Direzione provinciale tale onere non sarebbe stato assolto dalla ricorrente né in sede procedimentale né giurisdizionale, atteso che, da una parte, le due compagini sociali sarebbero integrate da componenti della stessa famiglia e, dall'altra, per la mancata indicazione di elementi in grado di consentire una valutazione di congruità dell'opificio dato in locazione dai genitori ai figli. Tale ordine d'idee non può essere condiviso.

Osserva, al riguardo, il Collegio che deve riconoscersi che la diffusa rappresentazione di un insuperabile dissenso nella conduzione dell'originaria società, allegata quale causa della divisione societaria intervenuta, è rimasta priva di prova nel presente giudizio, il che peraltro è rimasto obiettivamente precluso per il divieto di prova per testi stabilito dall'art. 7, 4° comma del D.Lgs. 31.12.1992, n. 546. Ne consegue che la ricerca di eventi capaci di giustificare il mancato raggiungimento della soglia dell'operatività resta affidata all'interprete, come ben si ricava anche dai casi esemplificativamente indicati nella richiamata circolare 9.7.2007, n. 44/E, capaci di escludere la configurabilità in concreto di società non operative. A tale stregua, tuttavia, il ricorso è fondato.

Per questo aspetto il contratto di locazione sottoscritto dai conduttori prevede, infatti, a loro carico oneri che sarebbero stati da riferire esclusivamente ai proprietari dell'opificio in base all'art. 1576 c.c., che onera il conduttore esclusivamente per la piccola manutenzione dell'immobile locato.

Nel caso di specie è sufficiente rilevare che le spese straordinarie per nuovi adattamenti dell'opificio e quelle di manutenzione del pari straordinarie sono state poste a carico dei conduttori, ivi incluse quelle di assicurazione, oltre a quelle di ripristino della copertura del tetto medio tempore realizzata, al netto dell'eventuale rimborso da parte della società assicuratrice.

Da tali peculiari previsioni contrattuali, derogatorie dell'obbligo di consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione, deve essere individuata, a parere del Collegio, quella particolare situazione familiare che ha consentito la scissione societaria sulla base di una reale composizione degli opposti interessi.

Alla vista considerazione ed alle spese sopportate nel 2006 dai conduttori, che inducono il superamento del test di operatività, va associato il rilievo che, ancorché la resistente abbia lamentato la mancata produzione di dati tecnici per la verifica della congruità del canone, i canoni di locazione nell'Italia settentrionale sarebbero pari alla percentuale non superiore al 4,7% del valore degli immobili, come emerge da dati in questa sede rimasti incontroverti tra le parti: il che egualmente non è stato contestato in giudizio.

A tale stregua, constando il superamento della vista soglia tramite l'integrazione del canone con le ricordate spese straordinarie, la ricorrente risulta operativa, per cui resta non applicabile l'art. 30 della L. 23.12.1994, n. 724.

All'accoglimento del ricorso consegue l'obbligo da parte della Direzione provinciale di rimborso dell'importo corrisposto a seguito della notifica dell'impugnata cartella esattoriale con gli interessi come per legge.

Le spese di giudizio possono essere, tuttavia, integralmente compensate tra le parti, alla luce della particolarità della vicenda sopra definita.

P.Q.M.

accoglie il ricorso. Spese compensate.