



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SEZIONE TRIBUTARIA**

composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Roberta Crucitti          | Presidente       |
| Valentino Lenoci          | Consigliere      |
| Paolo Di Marzio           | Consigliere      |
| Marcello Maria Fracanzani | Consigliere      |
| Sabrina Serrelli          | Consigliere rel. |

ha pronunciato la seguente

Oggetto: Irpef 2011,  
motivazione  
apparente,  
art. 10-bis. legge  
212/2000 operazione  
commerciale elusiva,  
ragioni extrafiscali,  
onere della prova.

AC -2/07/2026

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 2329/2019 R.G. proposto da:

\_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ rappresentati e difesi dall'avv. \_\_\_\_\_

– ricorrenti –

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE, in persona del Direttore *pro tempore*,  
rappresentata e difesa dall'Avvocatura generale dello Stato;

– controricorrente –

avverso

la sentenza della Commissione Tributaria Regionale del Lazio – sez. n.  
15 - n. 6663/2018, emessa il 17/9/2018 e depositata il 2 ottobre 2018;  
ascoltata la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 2  
luglio 2026 dal consigliere Sabrina Serrelli;



## FATTI DI CAUSA

1. Con processo verbale di constatazione del 5 aprile 2016 la Guardia di Finanza contestava ai contribuenti la realizzazione di un'operazione elusiva ai danni dell'Erario, ai sensi dell'art. 10-*bis* della legge 27 luglio 2000, n. 212.

In particolare, veniva constatato che:

in data 3 marzo 2011 la società [REDACTED] s.r.l. stipulava con [REDACTED] s.p.a. un preliminare di compravendita, con l'impegno di acquistare vari immobili, tra cui quello di via [REDACTED] in Roma, con facoltà per la [REDACTED] s.r.l. di nominare l'effettivo acquirente;

in data 14 maggio 2011 entrava in vigore il d.l. 13 maggio 2011, n. 70, conv. dalla l. 12 luglio 2011, n. 106, che prevedeva la rivalutazione delle partecipazioni detenute in regime non d'impresa in società non quotate, con conseguente regime fiscale agevolato in caso di plusvalenza, mediante imposta sostitutiva;

in data 14 giugno 2011 sedici soggetti (di cui quattordici persone fisiche, tra i quali [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] e due società di capitali) costituivano la società [REDACTED] [REDACTED] s.r.l.;

in data 21 giugno 2011 la società [REDACTED] [REDACTED] s.r.l. acquistava dalla [REDACTED] s.r.l. il diritto di subentrare nel contratto preliminare di compravendita;

in data 12 luglio 2011 tutti i soci della [REDACTED] [REDACTED] s.r.l. stipulavano un contratto preliminare di cessione delle loro quote alla società [REDACTED] s.p.a.;

in data 21 luglio 2011 la società [REDACTED] [REDACTED] s.r.l. acquistava l'immobile da [REDACTED] [REDACTED] s.p.a. al prezzo di € 8.392.900,84;

in data 14 dicembre 2011 la società [REDACTED] s.p.a. acquistava dai soci della società [REDACTED] [REDACTED] s.r.l. il 100% del capitale sociale, alle condizioni già indicate nel contratto preliminare del 12 luglio 2011, al prezzo di € 9.800.000,00.



Nel corso di tale complessa operazione, prima della cessione delle rispettive quote alla società [REDACTED] s.p.a., i contribuenti rivalutavano le proprie quote così da beneficiare delle agevolazioni di legge previste dal d.l. n. 70/2011, che prorogava per il 2011 l'efficacia dell'art. 5 della legge 28 dicembre 2001, n. 48, relativo al regime di tassazione agevolato sulle plusvalenze da cessione delle partecipazioni detenute, non in regime d'impresa, da persona fisiche, scontando l'imposta sostitutiva del 2%.

L'intera operazione veniva ritenuta elusiva ai sensi dell'art. 10-*bis*. legge n. 212/2000, in quanto, mediante la costituzione della società [REDACTED] s.r.l. e la rivalutazione delle quote, con pagamento dell'imposta sostitutiva, i soci di quest'ultima usufruivano del trattamento più favorevole per la cessione di quote sociali ex d.l. n. 70/2011, rispetto al regime fiscale previsto per le plusvalenze derivanti dalla cessione di immobile dall'art. 67, comma 1, lett. b), d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.

Dalle indagini finanziarie in questione, inoltre, emergevano movimentazioni bancarie non giustificate in entrata per € 37.735,00 nei confronti di [REDACTED] e per € 12.300,00 nei confronti di [REDACTED]

2. L'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale III di Roma -, a seguito di detta verifica, riteneva che le plusvalenze realizzate mediante la cessione delle quote della società [REDACTED] s.r.l. andassero qualificate come plusvalenze immobiliari soggette al regime di cui all'art. 67 d.P.R. n. 917/1986 ed imputava a reddito i versamenti non giustificati sui conti correnti ex art. 32, comma 1, num. 2) e num. 7), del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 600; quindi, emetteva i seguenti avvisi di accertamenti:

nei confronti di [REDACTED] avviso n. [REDACTED]/2016, con il quale veniva accertato un maggior reddito, per l'anno 2011, di €



1.315.397,00, con conseguente rideterminazione delle imposte IRPEF e relative addizionali e sanzioni;

nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] avviso n. [REDACTED]/2016, con il quale veniva accertato un maggior reddito, per l'anno 2011, di € 415.918,00, con conseguente rideterminazione delle imposte IRPEF e relative addizioni e sanzioni.

3. Avverso gli avvisi di accertamento [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] proponevano distinti ricorsi dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Roma la quale, con sentenza n. 24130/2017, depositata il 14 novembre 2017, rigettava il ricorso proposto da [REDACTED] [REDACTED] condannandolo al pagamento delle spese di giudizio; con sentenza n. 23334/2017, depositata il 31 ottobre 2017, accoglieva il ricorso proposto da [REDACTED] [REDACTED] annullando l'atto impugnato e compensando le spese di lite.

4. Avverso la sentenza della Commissione Tributaria Provinciale di Roma n. 24130/2017 proponeva appello [REDACTED] [REDACTED] mentre avverso la sentenza della medesima Commissione n. 23334/2017 proponeva appello l'Agenzia delle Entrate.

La Commissione Tributaria Regionale del Lazio, previa riunione dei ricorsi in questione (unitamente ad altro appello proposto dall'Agenzia delle Entrate contro [REDACTED] [REDACTED] con riferimento alla sentenza della Commissione Tributaria Provinciale di Roma n. 326/2018, depositata il 5 gennaio 2018), con sentenza n. 6663/2017, pronunciata il 17 settembre 2018 e depositata in segreteria il 2 ottobre 2018, rigettava l'appello proposto da [REDACTED] [REDACTED] ed accoglieva l'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] confermando la legittimità degli avvisi di accertamento impugnati e condannando i contribuenti alla rifusione delle spese di lite.

5. Avverso tale sentenza hanno proposto ricorso per cassazione [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] articolando due censure.



L'Agenzia delle Entrate ha depositato controricorso.

6. Il Procuratore Generale, nella persona del Sostituto Procuratore Generale Paola Filippi, in data 3/10/2025 ha depositato conclusioni scritte, ai sensi dell'art. 380-bis.1. c.p.c.

7. Il ricorso è stato avviato alla trattazione in camera di consiglio, in prossimità della quale i contribuenti, in data 13/10/2025, hanno depositato memorie.

8. La Corte, con ordinanza n. 4087 del 23/2/2026, ha rinviato la trattazione del ricorso a nuovo ruolo stante l'opportuna disamina congiunta con altri ricorsi, poi fissati per l'odierna adunanza camerale, relativi a diversi avvisi di accertamenti originati dalla medesima verifica.

7. Il Procuratore Generale, nella persona del Sostituto Procuratore Generale Giuseppe Fichera, in data 28/5/2026 ha depositato conclusioni scritte, ai sensi dell'art. 380-bis.1. c.p.c., nelle quali, in via preliminare, ha chiesto la riunione del presente ricorso a quelli n. 2329/2019, n. 10873/2020, n. 14963/2022, n. 21622/2022 e n. 10582/202, stante la connessione oggettiva e soggettiva, e, nel merito, il rigetto del primo motivo e l'accoglimento del secondo motivo di ricorso.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. In via preliminare si rileva che non risulta opportuno procedere alla riunione dei ricorsi n. 10873/2020 (ricorso Agenzia delle Entrate c. [redacted] n. 14574/2021 (ricorso [redacted] c. Agenzia delle Entrate), n. 14963/2022 (ricorso Agenzia delle Entrate c. [redacted] e [redacted] n. 21622/2022 (ricorso [redacted] c. Agenzia delle Entrate), n. 10582/2023 (ricorso [redacted] c. Agenzia delle Entrate) a quello qui in esame, in quanto relativi a sentenze della Commissione Tributaria Regionale del Lazio che si riferiscono a soggetti diversi ed a contestazioni oggetto di differenti avvisi di accertamento;



la trattazione congiunta dei ricorsi nella stessa adunanza camerale consente, in ogni caso, la soluzione unitaria di questioni giuridiche analoghe riguardanti la complessa vicenda in esame ed esclude la possibilità di giudizi contrastanti.

2. Con il primo motivo di ricorso i contribuenti censurano la sentenza impugnata per violazione degli artt. 111 Cost., 132, secondo comma, n. 4), c.p.c. e 36, comma 2, n. 4), d.lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3) e n. 4), c.p.c.

In particolare, i ricorrenti deducono che la sentenza impugnata contiene affermazioni apodittiche che si risolvono in una motivazione apparente e, quindi, omessa o comunque incomprensibile, in quanto il giudice del gravame non ha indicato gli elementi giuridici e fattuali concreti sulla base dei quali ha ritenuto inidonee le prove offerte dalle parti al fine di superare la tesi dell'Ufficio.

2.1 Il motivo è infondato.

2.2. Secondo la consolidata giurisprudenza di questa Corte, la motivazione è apparente e la sentenza è nulla perché affetta da *error in procedendo*, quando, sebbene graficamente esistente, non renda percepibile il fondamento della decisione, perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far comprendere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento, non potendosi lasciare all'interprete il compito di integrarla con le più varie, ipotetiche congetture (Cass. 28/01/2025, n. 1986; Cass. 01/03/2022, n. 6758; Cass. 23/05/2019, n. 13977; Cass., Sez. U., 03/11/2016, n. 22232). In particolare, si è rilevato che è apparente la motivazione priva di riferimenti ai fatti dedotti in causa e fondata esclusivamente su una valutazione astratta dei principi generali della materia e della relativa normativa applicabile, non consentendo di individuare le ragioni della decisione e il percorso logico giuridico seguito dal giudice per pervenire alla decisione (Cass.



03/04/2026, n. 8309), nonché la motivazione che non consente alcun controllo sull'esattezza e la logicità del ragionamento decisorio, così da non raggiungere la soglia del "minimo costituzionale" richiesto dall'art. 111, comma 6, Cost. (Cass. 30/06/2020, n. 13248), ossia quando la pronuncia riveli una obiettiva carenza nella indicazione del criterio logico che ha condotto il giudice alla formazione del proprio convincimento, come accade quando non vi sia alcuna esplicitazione sul quadro probatorio, né alcuna disamina logico-giuridica che lasci trasparire il percorso argomentativo seguito (Cass. 14/02/2020, n. 3819). Pertanto, qualora la motivazione sia totalmente mancante o meramente apparente, ovvero si fondi su un contrasto irriducibile tra affermazioni non conciliabili, o risulti perplessa ed obiettivamente incomprensibile, si concreta una nullità processuale deducibile in sede di legittimità ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c. (Cass. 19573/2025, Cass. 26206/2025, Cass. 03/03/2022, n. 7090; Cass. 25/09/2018, n. 22598; Cass., Sez. U., 07/04/2014, n. 8053).

2.3. Nella specie, il vizio di motivazione apparente non sussiste, poiché nella sentenza impugnata sono dettagliatamente ricostruite le posizioni processuali delle parti e, alla luce dei principi giurisprudenziali richiamati in tema di abuso del diritto, viene analizzata la complessa operazione commerciale che ha interessato i contribuenti, ritenendosi sussistente l'ipotesi contestata dall'Agenzia e legittime le pretese impositive.

In particolare, nella pronuncia in esame la Commissione Tributaria Regionale ha sostenuto che la cessione delle quote societarie alla società [REDACTED] subito dopo la sua costituzione in favore della società [REDACTED] dovesse integrare lo scopo abusivo o, comunque, quello assolutamente preminente costituito dall'elusione degli obblighi fiscali connessi all'acquisto dell'immobile di via [REDACTED] n. [REDACTED]. A tal fine, la Commissione Tributaria Regionale ha anche



analizzato le deduzioni difensive dei contribuenti superandone le argomentazioni critiche ed ha concluso nel senso che non si potesse individuare una diversa sostanza economica per l'operazione commerciale posta in essere.

E', dunque, possibile comprendere l'*iter* logico giuridico seguito dal giudice di appello a fondamento della decisione impugnata.

3. Con il secondo motivo di ricorso viene eccepita la violazione e falsa applicazione dell'art. 10-*bis*. della legge n. 212/2000, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3), c.p.c.

Deducono, in particolare, i ricorrenti che la Commissione Tributaria Regionale ha travisato i presupposti applicativi della fattispecie dell'abuso del diritto, non avendo considerato che la costituzione della società [REDACTED] s.r.l. avrebbe avuto altre ragioni economiche rispetto a quella di eludere l'applicazione dell'imposta sulle plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili.

3.1. Il motivo è ammissibile e fondato.

3.2. La censura di inammissibilità del motivo articolata dalla controricorrente non può essere accolta, poiché i ricorrenti non hanno chiesto una rivalutazione del ragionamento decisorio del giudice del merito, ma hanno dedotto la violazione della norma di legge indicata per la verifica della ricorrenza o meno dei requisiti per la configurabilità dell'abuso del diritto vietato dall'ordinamento ed oggetto di contestazione con gli avvisi di accertamento notificati, in virtù di una qualificazione non condivisa della operazione commerciale posta in essere.

Oggetto del giudizio instaurato dai contribuenti, dunque, non è l'apprezzamento delle prove, rimesso alla valutazione del giudice di merito (Cass. 17744/2022, Cass. 3340/2019, Cass. 640/2019 e Cass. 24155/2017), bensì l'analisi e l'applicazione delle norme e, quindi, il controllo, sotto il profilo logico formale e della correttezza giuridica,





dell'esame e della valutazione operata dal giudice di merito, cui resta riservato di individuare le fonti del proprio convincimento e, all'uopo, di valutare le prove, controllarne attendibilità e concludenza e scegliere, tra le risultanze probatorie, quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione (Cass. 23872/2020 e Cass. 9097/2017).

3.3. Il motivo è poi fondato.

3.4. La doglianza è volta a contestare la ritenuta preordinazione da parte dei soci della società [REDACTED] S.r.l. di un disegno elusivo rappresentato dalla costituzione della società nell'imminenza dell'emanazione del d.l. n.70/2011 al solo ed unico scopo di acquistare un immobile e cederlo attraverso la vendita delle partecipazioni societarie, ottenendo così un indebito vantaggio fiscale in assenza di ragioni extrafiscali non marginali.

L'art. 10-*bis*. della legge n. 212/2000, al primo comma, prevede che "configurano abuso del diritto una o più operazioni prive di sostanza economica che, pur nel rispetto formale delle norme fiscali, realizzano essenzialmente vantaggi fiscali indebiti". Da detto abuso deriva l'inopponibilità delle operazioni all'Amministrazione finanziaria, che ne disconosce i vantaggi determinando i tributi sulla base delle norme e dei principi elusi e tenuto conto di quanto versato dal contribuente per effetto di dette operazioni.

Nel secondo comma del citato art. 10-*bis*. il legislatore ha chiarito che si considerano operazioni prive di sostanza economica "i fatti, gli atti e i contratti, anche tra loro collegati, inidonei a produrre effetti significativi diversi dai vantaggi fiscali" e che "Sono indici di mancanza di sostanza economica, in particolare, la non coerenza della qualificazione delle singole operazioni con il fondamento giuridico del loro insieme e la non conformità dell'utilizzo degli strumenti giuridici a normali logiche di mercato".



Ai sensi della norma in commento, sono vantaggi fiscali indebiti "i benefici, anche non immediati, realizzati in contrasto con le finalità delle norme fiscali o con i principi dell'ordinamento tributario".

3.5. Questa Corte, coerentemente con il chiaro disposto normativo di cui innanzi, ha affermato che in materia tributaria "il divieto di abuso del diritto si traduce in un principio generale antielusivo, il quale preclude al contribuente il conseguimento di vantaggi fiscali ottenuti mediante l'uso distorto, pur se non contrastante con alcuna specifica disposizione, di strumenti giuridici idonei ad ottenere un'agevolazione o un risparmio d'imposta, in difetto di ragioni economicamente apprezzabili che giustifichino l'operazione, diverse dalla mera aspettativa di quei benefici: tale principio trova fondamento, in tema di tributi non armonizzati (nella specie, imposte sui redditi), nei principi costituzionali di capacità contributiva e di progressività dell'imposizione, e non contrasta con il principio della riserva di legge, non traducendosi nell'imposizione di obblighi patrimoniali non derivanti dalla legge, bensì nel disconoscimento degli effetti abusivi di negozi posti in essere al solo scopo di eludere l'applicazione di norme fiscali. Esso comporta l'inopponibilità del negozio all'Amministrazione finanziaria per ogni profilo di indebito vantaggio che il contribuente pretenda di far discendere dall'operazione elusiva, anche diverso da quelli tipici eventualmente presi in considerazione da specifiche norme antielusive entrate in vigore in epoca successiva al compimento dell'operazione" (Cass. Sez. U, 23/12/2008, n. 30055; conf. Sez. U, 23/12/2008, n. 30057; Cass. Sez. 5, 20/05/2011, n. 11236; Sez. 5, n. 05/12/2019, n.31772; Sez. 5, 27/05/2024, n. 14674; cfr. inoltre Corte di giustizia UE, nei casi 3M-Italia, Halifax- e Part Service; da ultimo Cass. sez. 5, 20/11/2025, n. 30585 e Cass. sez. 5, 11/12/2025, n. 32305).



Ai fini della configurabilità di una pratica elusiva è, quindi, necessario che lo scopo essenziale delle operazioni controverse sia conseguire un risparmio di imposta, da ritenersi sempre illecito quando rappresenti la parte preponderante e comunque prevalente dell'oggetto del contratto o degli accordi nel loro complesso, in quanto le ragioni economiche dell'operazione negoziale, valutata secondo la sua essenza, appaiano meramente marginali o teoriche e tali, quindi, da considerarsi manifestamente inattendibili o comunque irrilevanti rispetto alla finalità di ottenere un (indebito) vantaggio fiscale (Sez. 5, 02/04/2021, n. 9135, Cass. Sez. 5, Sentenza n. 10121 del 28/05/2020, Cass. sez. 5, 06/06/2019, n.15321).

Se è consentito, pertanto, al contribuente di preferire fra più alternative quella che comporti una riduzione di imposta o un risparmio fiscale, gli è precluso l'uso degli strumenti giuridici previsti dall'ordinamento per porre in essere operazioni al fine di ottenere esclusivamente un vantaggio fiscale cui non avrebbe diritto.

Spetta, infine, all'interprete - tenuto conto che la prova del disegno elusivo e delle modalità attuative incombe sull'Amministrazione finanziaria (Cass. n. 9610/2017), mentre grava sul contribuente l'onere di allegare l'esistenza di ragioni economiche alternative o concorrenti che giustificano le operazioni realizzate (Cass. 17/09/2019 n. 31772)- effettuare "un'attenta valutazione delle "ragioni economiche" delle operazioni negoziali che sono poste in essere, in quanto, se le stesse sono giustificabili in termini oggettivi, in base alla pratica comune degli affari, minore o del tutto assente è il rischio della pratica abusiva; se, invece, tali operazioni, pur se effettivamente realizzate, riflettono, attraverso artifici negoziali, assetti di anomalia economica, può verificarsi una ripresa fiscale là dove è possibile individuare una strada fiscalmente più onerosa. In tal senso, la prova dell'elusione deve incentrarsi sulle modalità di manipolazione



funzionale degli strumenti giuridici utilizzati, nonché sulla loro mancata conformità ad una normale logica di mercato”; più in particolare, la prova dell'elusione a carico dell'Amministrazione finanziaria - tenuta a dimostrare il vantaggio fiscale indebito, l'assenza di sostanza economica dell'operazione e l'essenzialità del vantaggio fiscale - deve incentrarsi sulle modalità di manipolazione funzionale degli strumenti giuridici utilizzati, nonché sulla loro mancata conformità ad una normale logica di mercato. (Cass. Sez. 5, 06/10/2021 n. 27158; Cass. Sez. 5, 05/08/2024, n. 22072, Cass. sez. 5, 22/12/2025, n. 33418).

3.6. Nel caso di specie, la Commissione Tributaria Regionale ha riportato, nei termini che seguono, le varie fasi dell'operazione commerciale nel suo svolgimento cronologico:

in data 03/03/2011 la società [REDACTED] S.r.l., costituita in data 24/3/2003 con una compagine societaria alla quale appartenevano i contribuenti, stipulava con [REDACTED] [REDACTED] un preliminare di compravendita con l'impegno di acquistare diversi immobili, tra cui quello sito in Roma, via [REDACTED], con facoltà per la società di nominare l'acquirente. In data 14/06/2011, alcuni soggetti, tra cui i contribuenti, costituivano la società [REDACTED] srl, di cui nessuno possedeva partecipazioni qualificate. In data 21/06/2011 la società [REDACTED] con scrittura privata acquisiva dalla [REDACTED] s.r.l. il diritto a subentrare nel contratto preliminare di compravendita ed in data 30/06/2011 la società comunicava a [REDACTED] [REDACTED] di aver proceduto a nominare, quale acquirente dell'immobile di via [REDACTED], la società [REDACTED] [REDACTED] srl. In data 12/07/2011 tutti i soci di quest'ultima società stipulavano un preliminare di cessione delle loro quote alla società [REDACTED] spa.

3.7. La Commissione Tributaria Regionale, tanto premesso, ha quindi considerato che il carattere abusivo dell'operazione dovesse desumersi dalla cessione da parte dei contribuenti delle proprie quote



societarie nella società neo costituita [REDACTED] in favore della società [REDACTED] e, prima ancora, dalla mancanza di diversa e concreta sostanza economica a giustificazione del breve lasso di tempo intercorso tra il 30/3/2011, data di conclusione del contratto preliminare di compravendita da parte della società [REDACTED] s.r.l., ed il 12/7/2011, di cessione della quote della società [REDACTED] S.r.l. costituita soltanto in data 14/6/2011.

La Commissione Tributaria Regionale non ha ritenuto dirimente, in senso contrario, il fatto che il contratto preliminare prevedesse unicamente la facoltà di nominare una o più società per cui i soci non avrebbero potuto acquistare singolarmente l'immobile di [REDACTED], argomentando al riguardo nel senso che non dovesse darsi rilievo alle modalità con le quali sarebbe stato possibile perfezionare il trasferimento della proprietà dell'immobile, quanto piuttosto alle ragioni per le quali era stata costituita la società ed alle ragioni della successiva cessione delle quote di partecipazione; né ha considerato potesse validamente invocarsi la libertà riconosciuta dall'ordinamento di optare tra diversi schemi negoziali, laddove le modalità concrete di esercizio del potere in tal senso riconosciute ad ogni singolo soggetto si traducono in una alterata utilizzazione dello schema formale per perseguire obiettivi ulteriori e diversi rispetto a quelli consentiti.

3.8. La ricostruzione dell'operazione commerciale, così come compiuta dalla Commissione Tributaria Regionale del Lazio, non consente di ritenere integrata l'ipotesi contestata, in quanto fondata su argomentazioni che violano le disposizioni di legge censurate, così come interpretate da questa Corte alla luce dei principi innanzi esposti, e risultando superata dalle incontestate risultanze processuali.

In particolare, si osserva come sia pacifico in atti che il bando di gara pubblicato nell'ottobre 2010 per la dismissione da parte di diversi istituti bancari di un patrimonio costituito da numerosi immobili, tra i



quali quello oggetto di controversia, prevedeva quale requisito indispensabile per la partecipazione la qualità soggettiva di persona giuridica.

La costituzione di una società *ad hoc* non può, dunque, ritenersi elemento sintomatico della natura fraudolenta dell'operazione, non configurando di per sé un artificio negoziale privo di sostanza economica e di giustificazione commerciale.

I soci, quali persone fisiche, non avrebbero potuto acquistare l'immobile e rivenderlo in tale qualità, proprio perché la previsione del bando imponeva la costituzione di una società; non è pertanto contestabile la modalità utilizzata per il trasferimento della proprietà dell'immobile proprio perché trovava la sua giustificazione giuridica nella espressa previsione del procedimento di gara e la sua ragione economica nella cessione vantaggiosa delle quote con scarso rischio del patrimonio societario in virtù dell'intervenuto finanziamento della società terza interessata all'acquisto delle quote per lo svolgimento della propria attività commerciale.

La costituzione della società [REDACTED] S.r.l. risulta poi conforme ad una logica di normalità economica in considerazione delle difficoltà di gestione dell'operazione da parte di singoli interlocutori rispetto all'acquisto di un immobile della tipologia di quello in esame da parte di società, laddove ciò fosse stato possibile in base alla *lex specialis* costituita dal bando di gara.

A maggior ragione doveva ritenersi giustificata la costituzione di una società in presenza di ulteriori e complesse attività strumentali da compiersi per il positivo esito dell'operazione commerciale, non compiutamente indagate nella fase di merito: nell'ambito della gestione dell'acquisto del fabbricato e della successiva vendita a terzi, per l'utilizzo commerciale al quale era preordinato, la società avrebbe svolto attività quali la ristrutturazione dell'edificio con il pagamento dei



relativi oneri, la modifica della destinazione d'uso dell'edificio da ufficio a complesso commerciale con i relativi adempimenti di carattere burocratico-amministrativo, adempimenti tutti che i singoli soggetti non avrebbero avuto la capacità e la possibilità di attuare in tempi idonei e con modalità rispondenti ad una adeguata convenienza economica, a voler tacere il profilo non irrilevante della responsabilità che attinge diversamente le persone fisiche rispetto alle persone giuridiche con autonoma patrimoniale perfetta.

In tale ambito non è stato valutato poi il profilo della deducibilità dei costi in relazione all'esecuzione dei lavori su beni strumentali che comunque la società avrebbe ottenuto, al fine di rilevare, anche sotto questo profilo, se il risparmio di imposta sia ricollegabile ad un intento puramente fiscale.

Inoltre, non risulta accertato che la compagine societaria della promissaria acquirente [REDACTED] s.r.l. -della quale la Commissione Tributaria Regionale ha rilevato che fossero partecipi anche i contribuenti- fosse coincidente con quella della nuova società nominata quale acquirente [REDACTED] s.r.l., profilo rilevante per la valutazione dello schema elusivo, laddove il vantaggio conseguito fosse stato eventualmente destinato ai medesimi soci, né risulta accertata un'interposizione soggettiva fittizia.

Non può poi affermarsi che il mero elemento del breve lasso di tempo nel quale è stata compiuta l'operazione commerciale sopra descritta induca a ritenere sussistente l'ipotesi di cui all'art. 10-*bis* della legge 212/2000, non deponendo, di per sé, la conclusione del contratto per persona da nominare di cui all'art. 1401 c.c. stipulato dalla [REDACTED] s.r.l., la successiva nomina della società [REDACTED] [REDACTED] S.r.l. ai fini e per gli effetti di cui all'art. 1404 c.c. e la cessione delle quote, a distanza di pochi mesi, ad una società terza in grado di finanziare l'operazione, per una distorsione degli strumenti



giuridici utilizzati, dovendosi verificare ed accertare se, alla base dell'operazione, vi sia stato un uso distorto del contratto e dei negozi ad esso collegati al fine di perseguire indebiti vantaggi fiscali e se cioè trattavasi di un'operazione priva di sostanza economica, inidonea a produrre effetti significativi diversi dai vantaggi fiscali di cui d.l. n. 70/2011, oppure rispondente alla normale logica di mercato tesa a conseguire un profitto e, quindi, conforme alle regole utilizzate dagli operatori economici giustificate anche da valide ragioni di carattere extrafiscale, di ordine organizzativo e gestionale individuabili, tra le altre, nelle attività successive di gestione del contratto, che includevano con ogni evidenza adempimenti di carattere amministrativo ed urbanistico, per consentire il proficuo utilizzo del bene, impossibili da compiersi secondo criteri di economicità ed efficienza se non in forma societaria, come innanzi precisato, che vanno approfondite in sede di esame nel merito della vicenda. Non risultano poi accertate compiutamente le ragioni per le quali la società [REDACTED] è intervenuta nel finanziamento dell'operazione, garantendosi la fattibilità della stessa, in relazione alle necessarie autorizzazioni, e lo svolgimento della propria attività nel nuovo sito, da valutarsi unitamente al contesto logistico e di tempistica correlato alle proprie esigenze di natura commerciale nel quale è maturata la sua partecipazione.

4. Infine, si rileva che, nel controricorso, l'Agenzia delle Entrate ha evidenziato che deve ritenersi contestata una vera e propria evasione fiscale e non una mera elusione, anche se nell'avviso di accertamento è stato menzionato l'art. 10-*bis*. della legge n.212/2000.

4.1. Dalla lettura della sentenza impugnata non si evince, però, che la questione sia stata precedentemente illustrata e discussa nei termini di cui innanzi, essendosi dibattuto unicamente della configurabilità o meno di un'ipotesi di elusione fiscale attraverso lo strumento negoziale





utilizzato dai contribuenti ai sensi dell'art. 10-*bis*. della legge 212/2000 onde l'eccezione relativa alla dedotta fittizietà della società è inammissibile per novità. In ogni caso, le argomentazioni di cui innanzi consentono di escludere la natura fittizia della società.

5. Il ricorso va, dunque, accolto con cassazione della sentenza impugnata e rinvio al giudice del merito che dovrà rivalutare tutti gli elementi addotti dalle parti ed innanzi evidenziati ed accertare, alla luce dei principi di diritto esposti e richiamati, se sussistano o meno ragioni economiche sottese e, quindi, se si individuino indici sostanziali, economici e giuridici, a giustificazione dell'operazione negoziale posta in essere o se essa rientri nell'ambito delle pratiche abusive vietate in quanto volta essenzialmente ad ottenere soltanto un risparmio fiscale, verificando, in particolare, le condizioni del bando e la sussistenza di spese per ristrutturazione di immobile vincolato, provvedendo altresì alla valutazione del vantaggio fiscale conseguito dalla società acquirente delle quote societarie [REDACTED] s.r.l.

A tal fine dovrà quindi verificarsi se l'Amministrazione Finanziaria ha fornito la prova dell'elusione fiscale ai sensi dell'art. 10-*bis*. della legge 212/2000 in presenza di una serie di elementi sintomatici di abuso del diritto al fine di conseguire quale finalità principale dell'operazione il vantaggio fiscale rinvenibile nel realizzare una plusvalenza di importo ridotto attraverso la cessione di quote societarie rivalutate ed assoggettate all'imposta sostitutiva più favorevole rispetto all'imposizione prevista in caso di cessione di immobili ai sensi dell'art. 67, primo comma, t.u.i.r. e se, eventualmente, il contribuente abbia fornito la prova della sussistenza di valide ragioni economiche dell'operazione, ragioni che possono essere di carattere aziendale, gestionale o anche fiscali, purché queste ultime non siano esclusive ma frutto di una scelta tra più opzioni disponibili per ottenere un risparmio di imposta, o ragioni di natura extrafiscale collegate ad esigenze di



semplificazione di procedure e amministrative, di limitazione di responsabilità personali attraverso lo strumento societario o ancora di altro genere, correlate ad esempio alla procedura prevista.

La Corte

**P.Q.M.**

accoglie il secondo motivo di ricorso, rigettato il primo;  
cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Lazio, in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche in ordine alla regolamentazione delle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma nell'adunanza camerale del 2 luglio 2026

La Presidente  
Roberta Crucitti

