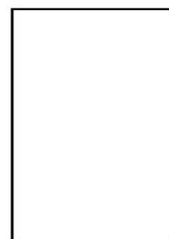


**Civile Ord. Sez. 5 Num. 2777 Anno 2026**

**Presidente: LUCIOTTI LUCIO**

**Relatore: GORI PIERPAOLO**

**Data pubblicazione: 08/02/2026**



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

sul ricorso 13621/2016 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE, in persona del Direttore pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato, con domicilio eletto in Roma, via Dei Portoghesi, n. 12;

- ricorrente -

contro

BIANCHI OLD CO S.R.L., già BIANCHI METALLI S.P.A., in persona del legale rappresentante p.t., QUATTROB S.N.C. DI BIANCHI GIUSEPPE

& C, già QUATTROB S.R.L., in persona del legale rappresentante p.t., rappresentate e difese dall'Avv. Fabrizia De Nigris, elettivamente domiciliate presso lo studio dell'Avv. Emiliano Marchisio in Roma alla Via Emanuele Gianturco, 11 e all'indirizzo PEC fabriziadenigrispec.studio-porcaro.it;

- controricorrenti -

proposto avverso la sentenza n.5202/38/2015 della COMM.TRIB.REG. della LOMBARDIA, depositata il 2/12/2015;

Udita la relazione della causa svolta in data 14/11/2025 dal Consigliere PIERPAOLO GORI.

#### **FATTI DI CAUSA**

1. La Commissione tributaria regionale della Lombardia con sentenza n. 5202/38/2015 depositata il 2/12/2015 accoglieva l'appello proposto dalle società BIANCHI OLD CO S.r.l., già Bianchi Metalli S.p.a., e QUATTROB S.n.c. di Bianchi Giuseppe & C, già Quattrob S.r.l., la seconda società consolidante della prima, avverso la sentenza della Commissione tributaria provinciale di Milano n. 6400/12/2014 di rigetto del ricorso introduttivo proposto dalle contribuenti avente ad oggetto tre avvisi di accertamento per II.DD. e IVA 2008 notificati dall'Agenzia delle Entrate.

2. Alla Bianchi Metalli S.p.a. venivano notificati due avvisi di accertamento relativi all'IVA e all'IRAP per il suddetto periodo di imposta, mentre un avviso veniva notificato ai fini delle imposte dirette alla Quattrob S.r.l. quale società consolidante, avvisi tutti emessi sulla base di processo verbale di contestazione adottato a conclusione di verifica fiscale. L'Ufficio contestava la deduzione di componenti negativi di reddito riferiti al sostenimento, nell'anno 2008, di affitti passivi corrisposti dalla Bianchi Metalli S.p.a. a favore della società immobiliare Bi.Me. S.p.a. per la locazione di un capannone industriale. I verificatori ritenevano

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

sproporzionato il canone di locazione contrattualmente stabilito rispetto al valore normale di locazione.

3. Il giudice di primo grado disattendeva il ricorso introduttivo, decisione riformata dal giudice d'appello che riteneva non convincente la presunzione applicata dall'Amministrazione finanziaria, la quale aveva ripreso a tassazione parte del canone di locazione, ritenendolo eccessivo rispetto ai valori di mercato e a quelli OMI, tenuto anche conto delle commistioni soggettive nella compagna sociale delle parti contrattuali.

La determinazione non veniva condivisa dal giudice atteso che il canone di locazione era stato materialmente versato e che la locatrice, per l'anno di imposta in questione, dichiarava un imponibile di oltre 144.000,00 euro. Inoltre, per la locataria l'operazione era stata «del tutto neutra» secondo il giudice in quanto nell'anno in questione, in quello precedente e in quello successivo, facendo parte dello stesso gruppo con unico bilancio consolidato fiscale, le perdite della prima si sarebbero comunque compensate con gli utili della consolidante. Pertanto, la Commissione Tributaria Regionale non ravvisava uno specifico «interesse a spostare reddito dalla locataria alla locatrice».

4. L'Agenzia ricorre per cassazione per due motivi, cui replicano le società contribuenti con controricorso.

#### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Preliminarmente, va dato atto dell'eccezione sollevata dalle società di inammissibilità del ricorso erariale per mancata esposizione sommaria dei fatti della causa in violazione dell'art. 366, comma 1, n. 4) cod. proc. civ., in quanto a loro dire apparirebbe assolutamente carente e generica l'indicazione dei motivi. In particolare, l'esposizione dei motivi sarebbe effettuata attraverso il mero rinvio al contenuto degli avvisi di accertamento e non consentirebbe di avere un quadro compiuto delle doglianze.

1.1. Sempre in via preliminare, in controricorso si eccepisce l'inammissibilità del ricorso per violazione dell'art. 360 bis cod. proc. civ., poiché la sentenza avrebbe deciso le questioni controverse in modo conforme alla giurisprudenza consolidata della Corte di cassazione e l'esame dei motivi, genericamente esposti dalla ricorrente, non offrirebbe elementi per confermare o mutare l'orientamento della stessa.

1.2. Le eccezioni sono scrutinabili unitamente alla disamina dei singoli motivi.

2. Con il primo motivo l'Agenzia ricorrente - ai fini dell'art.360, primo comma, n.5, cod. proc. civ. - deduce l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti, quanto al disconoscimento parziale dei costi di locazione che all'interno del gruppo societario la consolidata Bianchi Old Co S.r.l. (*rectius*, Bianchi Metalli S.p.a.) contabilizzava per la corresponsione di somme alla consolidante Quattrob S.n.c. (*rectius*, Quattrob S.r.l.), omettendo di considerare gli elementi di fatto dettagliati alle pagg.6-8 del ricorso, circa il prezzo pattuito "fuori mercato" e il fatto che il canone locatizio era irragionevole per onerosa disciplina delle migliori pattuite.

3. Con il secondo motivo l'Agenzia - in relazione all'art.360, primo comma, n.3, cod. proc. civ. - prospetta la violazione ed errata applicazione degli artt. 9 e 109 d.P.R. n.917 del 1986, 19 d.P.R. 633/1972 e 2697 cod. civ. da parte della CTR per aver stabilito che «una tale presunzione non appare convincente» atteso che il canone di locazione è stato materialmente versato e la locatrice, per l'anno di imposta in questione, ha dichiarato un imponibile di oltre 144.000,00 euro. La censura si duole anche del fatto che il giudice ha valorizzato come, per la locataria, l'operazione sarebbe stata «del tutto neutra» in quanto nell'anno in questione, in quello precedente e in quello successivo, facendo parte dello stesso gruppo con unico bilancio consolidato fiscale, le perdite della prima si sarebbero comunque compensate con gli utili della consolidante.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

4. I due motivi, connessi, vanno esaminati congiuntamente, non sono inammissibili, perché le censure sono specifiche e la questione sottesa ai due mezzi di impugnazione non è stata decisa dalla CTR conformemente alla giurisprudenza della Corte, e sono fondati.

4.1. La Corte rammenta che, in tema di accertamento dei redditi d'impresa, in seguito alla sostituzione dell'art. 39 del d.P.R. n. 600 del 1973 ad opera dell'art. 24, comma 5, della l. n. 88 del 2009, con effetto retroattivo, stante la sua finalità di adeguamento al diritto dell'Unione europea, è stata eliminata la presunzione legale relativa (introdotta dall'art. 35, comma 3, del d.l. n. 223 del 2006, conv., con modif., dalla l. n. 248 del 2006) di corrispondenza del corrispettivo della cessione di beni immobili al valore normale degli stessi (Cass. Sez. 5, n. 9474 del 12/04/2017). È stato così ripristinato il precedente quadro normativo in base al quale, in generale, l'esistenza di attività non dichiarate può essere desunta «anche sulla base di presunzioni semplici, purché queste siano gravi, precise e concordanti». L'accertamento di un maggior reddito derivante dalla cessione di beni immobili non può così essere fondato soltanto sulla sussistenza di uno scostamento tra il corrispettivo dichiarato nell'atto di compravendita ed il valore normale del bene quale risulta dalle quotazioni OMI, ma richiede la sussistenza di ulteriori elementi indiziari gravi, precisi e concordanti (v. Cass. Sez. 5, n. 2155 del 25/01/2019).

4.2. Si è quindi stabilito che – ferma la legittimità del criterio di stima sintetico-comparativo –

la rettifica del valore di un bene immobile non può basarsi esclusivamente sugli indici dell'Osservatorio dei valori medi di mercato di immobili simili siti nella medesima zona di quello considerato (OMI). Infatti, tali indici hanno una valenza puramente orientativa e di larga massima

, così da necessitare di adeguati riscontri probatori mirati su evenienze estimative di tipo non generale e statistico, ma concreto e specificamente concernente l'immobile oggetto di rettifica (da ultimo, v. Cass., Sez. 5, n.3202 del 5/2/2024).

4.3. Orbene, i pertinenti passaggi del p.v.c. e degli avvisi richiamati nella censura evidenziano che la ripresa in questione, oltre al confronto dei prezzi delle compravendite dichiarati con i valori OMI, è radicata sulla contestazione di antieconomicità dell'operazione economica (v. ricorso pp.12 in calce e 14 incipit) e sul raffronto dei prezzi di locazione-conduzione con quelli al metro quadro degli immobili nella medesima zona secondo i valori della CCIAA di Bergamo (*ibidem*). Si tratta di elementi tutti potenzialmente decisivi perché astrattamente idonei a confermare le incongruenze evidenziate dai valori OMI e che dalla sentenza impugnata non risulta siano stati presi in considerazione dal giudice, con conseguente falsa applicazione delle disposizioni oggetto della censura.

4.4. Inoltre, con riferimento al principio di neutralità e al trasferimento infragrupo della materia imponibile, va data continuità anche nella presente fattispecie alla giurisprudenza della Corte (cfr. Cass. n.10420 del 2023) secondo cui, ai fini della determinazione del reddito di impresa per omessa contabilizzazione di ricavi e IVA relativa ad operazione commerciale tra società del medesimo gruppo, aventi sede in Italia, per l'individuazione del valore da attribuire ad una prestazione di servizi, lo scostamento dal "valore normale" del canone di affitto di cui all'art. 9 TUIR può assumere rilievo quale parametro indiziario dell'antieconomicità manifesta e macroscopica dell'operazione, esulante dal normale margine di errore di valutazione anche dell'inerenza della destinazione del bene o servizio, così da giustificare l'accertamento, con conseguente onere di prova contraria a carico del contribuente.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

4.5. A differenza di quanto ritiene il giudice d'appello nella sentenza impugnata, ciò non determina la violazione del criterio della neutralità del tributo armonizzato, né della norma di interpretazione autentica contenuta nell'art. 5, comma 2, del d.lgs. n. 147 del 2015, la quale è diretta ad escludere l'applicazione dell'art. 110 TUIR al "transfer pricing" interno e non a limitare la portata logico-giuridica dell'art. 9 TUIR. Il giudice in sede di rinvio si atterrà ai principi di diritto sopra richiamati, rivalutando il quadro istruttorio.

5. La sentenza impugnata dev'essere così cassata, con rinvio alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Lombardia, in diversa composizione, in relazione al profilo accolto e per le spese.

**P.Q.M.**

la Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Lombardia, in diversa composizione, per i profili e per le spese.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 14 novembre 2025

Il Presidente

Lucio Luciotti

Corte di Cassazione - copia non ufficiale