

Civile Ord. Sez. 5 Num. 21670 Anno 2026
Presidente: DI MARZIO PAOLO
Relatore: NAPOLITANO ANGELO
Data pubblicazione: 25/06/2026

IVA ed IRAP 2004 -
AVVISO DI
ACCERTAMENTO -
CESSIONE DI IMMOBILI -
PREZZO NORMALE.

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 35385/2019 R.G. proposto da:

Agenzia delle Entrate, in persona del Direttore *pro tempore*,
rappresentata e difesa *ex lege* dall'Avvocatura Generale dello Stato,
presso i cui uffici è domiciliata in Roma, alla via dei Portoghesi n. 12;

– *ricorrente* –

contro

Edimpresa Murant s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, difesa nel giudizio d'appello dall'Avv. Italo Doglio e dal Rag. Luciano Meloni;

– *intimata* –

Avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale della Sardegna n. 687/2018, depositata il 17/7/2018;

Udita la relazione della causa svolta dal consigliere dott. Angelo Napolitano nella camera di consiglio del 22 maggio 2026;

Fatti di causa

La società Edimpresa Murant s.r.l. (d'ora in poi, *"la contribuente"*), svolgente attività di Lavori Generali Costruzione Edifici, presentò tempestivamente la dichiarazione dei redditi per il 2004.

L'ufficio finanziario di Iglesias invitò la contribuente ad esibire tutti i libri, registri, scritture e documenti relativi ai periodi di imposta 2004 e 2005.

Il sig. Murru, legale rappresentate della società, depositò documentazione che evidenziava che la società aveva istituito contabilità ordinaria.

Dall'esame dei conti correnti bancari intestati alla società, del conto "anticipi da clienti" e del conto "cassa" emerse che, nel corso del 2004, la contribuente aveva percepito acconti, a titolo di anticipi lavori, dalla sig. Federica Cambarau per euro 18.000, per l'acquisto della prima casa, e dal sig. Luigi Cappelli per euro 15.000, per l'acquisto di una seconda casa, senza emettere fattura. Le fatture erano state emesse al momento della stipula della vendita.

Vi erano, inoltre, irregolarità nelle annotazioni delle rimanenze al 31/12/2004.

Il conto cassa presentava un andamento anomalo.

In data 27/2/2004, la contribuente aveva emesso la fattura n. 12 nei confronti del Panificio Calabrò s.r.l., a seguito della cessione di un magazzino destinato a locale commerciale, cessione assoggettata all'aliquota iva agevolata del 10%, invece che all'aliquota del 20%, con la conseguente violazione dell'art. 21 del d.P.R. n. 633 del 1972.

In seguito a tutte le riportate anomalie, l'ufficio rideterminò in via induttiva il reddito d'impresa ai sensi dell'art. 39, comma 2, del d.P.R. n. 600 del 1973, con la facoltà di prescindere in tutto o in parte dalle risultanze del bilancio e dalle scritture contabili e di avvalersi anche delle presunzioni cc.dd. "supersemplici".

L'ufficio, dunque, ritenne opportuno individuare il valore normale degli immobili ceduti dalla società.

Orbene, in quasi tutte le compravendite il valore normale determinato in base alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) evidenziava valori superiori, mentre in alcuni casi gli acquirenti avevano contratto un mutuo ipotecario per un importo superiore al prezzo della compravendita.

I controlli dell'ufficio portarono all'emissione di un avviso di accertamento, in relazione all'anno 2004, contenente la ripresa di un maggiore imponibile per oltre euro 550.000.

La contribuente propose ricorso alla C.T.P. di Cagliari che, nel contraddittorio con l'ufficio, lo accolse in parte.

Su appello dell'Agenzia delle Entrate, la C.T.R. territoriale confermò la sentenza di primo grado.

Avverso la sentenza d'appello, l'Agenzia delle Entrate propone ricorso per cassazione, affidato ad un solo motivo.

La contribuente è rimasta intimata.

Ragioni della decisione

1. Con il suo motivo di ricorso, rubricato *"Violazione e falsa applicazione dell'art. 39, commi 1 e 2, del d.P.R. n. 600 del 1973 nonché dell'art. 2697 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c."*, l'Agenzia delle Entrate censura la sentenza impugnata per non aver considerato che tra gli elementi che essa aveva addotto per sostenere la ripresa fiscale fondata sul maggior corrispettivo presuntivamente incassato dalla contribuente vi era la maggior somma finanziata rispetto al prezzo dichiarato degli immobili oggetto di compravendita.

L'ufficio aveva posto alla base della rettifica vari elementi presuntivi, non solo il maggior valore di mercato degli immobili compravenduti risultante dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il giudice d'appello avrebbe dovuto tenere conto anche degli altri elementi addotti dall'ufficio.

Il motivo è fondato.

L'Agenzia delle Entrate ha dato atto che alla base della ripresa non vi era solo il maggior valore degli immobili, oggetto di compravendita, ricavabile dalle tabelle OMI, ma vi erano anche altri elementi, tra i quali, per molti immobili, le richieste di finanziamento per importi superiori rispetto ai prezzi dichiarati di acquisto.

Di tali ulteriori elementi, il giudice d'appello non ha tenuto conto ai fini della decisione.

2. Il ricorso è fondato, la sentenza impugnata è cassata e la causa è rinviata, anche per le spese, alla CGT-2 della Sardegna che, in diversa composizione, procederà a nuovo esame tenendo conto, oltre che dei valori OMI, anche degli altri elementi prodotti dall'ufficio a sostegno della ripresa fiscale, tra i quali emerge, per il rilevante valore indiziario, la concessione di mutui bancari per importi superiori ai prezzi di acquisto.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso.

Cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese, alla Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Sardegna, in diversa composizione.

Roma, nella camera di consiglio del 22 maggio 2026.

Il Presidente
(Paolo Di Marzio)