

Civile Ord. Sez. 5 Num. 24073 Anno 2026
Presidente: CRUCITTI ROBERTA
Relatore: SERRELLI SABRINA
Data pubblicazione: 27/07/2026

Oggetto: Irpef 2011,
art. 10-*bis* legge
212/2000, operazione
commerciale elusiva-
ragioni extrafiscali,
artt. 2727, 2729 c.c. e
art. 116 c.p.c.
omesso esame di fatti
decisivi, motivazione
apparente.

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 10582/2023 R.G. proposto da:

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

– ricorrente –

contro

FELLAH DAVIDE, c.f. FLLDVD79S21H501A, rappresentato e difeso
dall'Avv. Mardo De Rossi, c.f. DRSMRC73B19H501Q;

– controricorrente –

avverso

la sentenza della Commissione Tributaria Regionale del Lazio – sez. n.
16 - n. 8784/2018 del 10/12/2018, depositata il 13/12/2018;

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 al contribuente 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 Rackish s.r.l. stipulava con Banca Intesa s.p.a. un preliminare di compravendita, con l'impegno di acquistare vari immobili, tra cui quello di via del Corso n. 403 in Roma, con facoltà per la Rackish 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 Fella Davide, e due società di capitali) costituivano la società Corso 26 Immobiliare s.r.l.;

in data 21 giugno 2011 la società Corso Immobiliare s.r.l. acquistava dalla Rackish s.r.l. il diritto di subentrare nel contratto preliminare di compravendita;

in data 12 luglio 2011 i soci della Corso 26 Immobiliare s.r.l. stipulavano un contratto preliminare di cessione delle loro quote alla Calzedonia s.p.a.;

in data 21 luglio 2011 la Corso 26 Immobiliare s.r.l. acquistava l'immobile da Banca Intesa s.p.a. al prezzo di € 8.392.900,84;

in data 14 dicembre 2011 la Calzedonia s.p.a. acquistava dai soci della Corso 26 Immobiliare 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.

Inoltre, dalle indagini finanziarie espletate emergevano movimentazioni non giustificate in entrata per euro 12.300,00 sui conti riconducibili al contribuente, il quale per l'anno 2011 dichiarava soltanto un reddito di euro 11.618,00 nonostante l'ingente operazione commerciale compiuta nello stesso anno di imposta.

Nel corso di tale complessa operazione, prima della cessione delle rispettive quote alla Calzedonia s.p.a., il contribuente rivalutava 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 l. 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*. della legge n. 212/2000, in quanto, mediante la costituzione della società Corso 26 Immobiliare s.r.l. e la rivalutazione delle quote, con pagamento dell'imposta sostitutiva, i soci di quest'ultima usufruivano del trattamento più favorevole previsto per la cessione di quote sociali ex d.l. n. 70/2011, rispetto al trattamento per le plusvalenze derivanti dalla cessione di immobile ex art. 67, comma 1, lett. b), d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.

2. L'Agenzia delle Entrate in data 23/12/2016 notificava al contribuente l'avviso di accertamento n. TK7013504678 per l'anno di imposta 2011, ritenendo configurabile un'ipotesi di abuso del diritto ex art. 10-*bis*. legge 212/2000 in relazione alla cessione delle partecipazioni sociali della Corso 26 Immobiliare S.r.l. e riquilificando l'operazione come cessione immobiliare, così recuperando a tassazione le maggiori imposte derivanti plusvalenze generate e precisamente euro 168.368,00 a titolo di IRPEF, euro 6.924,00 a titolo di addizionale

regionale, euro 3.602,00 a titolo di addizionale comunale, euro 161.004,60 per sanzioni.

3. La Commissione Tributaria Provinciale di Roma, con sentenza n. 1451/6/2018 accoglieva il ricorso del contribuente non avendo l'Agenzia delle Entrate fornito la prova dell'elusione fiscale.

4. La Commissione Tributaria di secondo grado del Lazio, con la sentenza impugnata, rigettava l'appello dell'Agenzia delle Entrate quanto al rilievo principale relativo alla plusvalenza immobiliare e lo accoglieva quanto al rilievo basato sulle movimentazioni del conto corrente. L'accoglimento parziale dell'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate, in uno alla complessità della materia trattata, conduceva alla compensazione delle spese di giudizio,

5. L'Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso per cassazione affidandolo a tre motivi.

6. Il contribuente ha depositato controricorso.

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 ha chiesto il rigetto del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso l'Agenzia delle Entrate deduce, in relazione all'art. 360, primo comma, num. 3, c.p.c., la violazione degli artt. 2727 e 2729 c.c., nonché dell'art. 116 c.p.c., per avere la Commissione Tributaria Regionale escluso il rilievo dell'Ufficio sulla base di una valutazione atomistica e parziale degli elementi evidenziati, negando rilievo all'elemento temporale, che ha caratterizzato l'operazione commerciale conclusa nell'arco di pochi mesi, ravvisando erroneamente uno scopo extrafiscale nella costituzione della società, individuato nella realizzazione di un ricavo attraverso la valorizzazione dell'immobile acquistato e valutando l'operatività successiva della

società Corso 26 con riferimento ad alcuni servizi aggiuntivi resi alla società Calzedonia S.p.A. ma non la sostanziale cessazione dell'attività dopo la conclusione dell'operazione commerciale di via del Corso n. 403.

1.1. Il motivo è inammissibile.

1.2. Secondo l'orientamento della Corte "al fine di valutare la corretta applicazione dell'art. 2729 c.c., anche successivamente alla modifica del vizio di motivazione nel giudizio di legittimità, occorre verificare che il giudice di merito abbia individuato i requisiti della gravità, della precisione e della concordanza di tutti gli elementi offerti in giudizio attraverso un giudizio non parcellizzato, posto che la scorretta valutazione degli elementi, in quanto operata senza il rispetto dei criteri sopra esposti, non integra un giudizio di fatto, ma una vera e propria valutazione in diritto soggetta al controllo di legittimità, anche in esito alla modifica dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 (cfr. Cass., Sez. U., 7/4/2014, n. 8054; Cass. sez. 1, 13/10/2005, n. 19894)".

E' riservato all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito sia il ricorso a tale mezzo di prova, sia la valutazione della ricorrenza dei requisiti di precisione, gravità e concordanza richiesti dalla legge per valorizzare elementi di fatto come fonti di presunzione, ma tale giudizio non può sottrarsi al controllo in sede di legittimità, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, se, violando i criteri giuridici in tema di formazione della prova critica (enucleabili dagli artt. 2727 e 2729 c.c.), il giudice si sia limitato a negare valore indiziario ai singoli elementi acquisiti in giudizio, senza accertarne la capacità di assumere rilievo in tal senso ove valutati nella loro sintesi (cfr. Cass. n. 19894 del 2005, Cass. ord. n. 3303/2021, Cass. ord. 7/5/2026, n. 13192).

1.3. La Commissione Tributaria Regionale nella sentenza impugnata ha descritto in maniera puntuale la prospettazione delle parti illustrando, in particolare, gli elementi posti dall'Agenzia delle

Entrate a fondamento dell'accertamento e, con particolare riferimento al rilievo di cui all'art. 10-*bis*. legge 212/2000, ha ritenuto che non fosse presente alcuno degli elementi costitutivi dell'abuso del diritto, evidenziando la libera scelta del contribuente tra i diversi regimi opzionali offerti dal legislatore e tra operazioni comportanti un differente carico fiscale.

In particolare, ha esposto che la scissione societaria e la cessione di quote con riqualificazione delle stesse è ammessa, come esplicitato anche nella risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 97/2016; ha escluso che il tempo di compimento delle operazioni in rapida sequenza, nell'arco di cinque mesi circa, possa essere considerato elemento integrante la condotta abusiva censurata, proprio in ragione della peculiarità del regime fiscale previsto dal d.l. 70/2011; ha rilevato che il contribuente ha fornito la prova del finanziamento dell'operazione in parte dai soci ed in parte attraverso l'apertura di una linea di credito presso la Cassa di Risparmio di Firenze; ha considerato, in senso contrario alla ricostruzione in termini abusivi della vicenda, la necessaria costituzione della società al fine di partecipare al bando di gara pubblicato nell'anno 2010 per la dismissione del portafogli immobiliare del gruppo Banca Intesa; ha evidenziato che l'operazione aveva una motivazione di carattere economico risultando coerente sotto il profilo giuridico, trattandosi di cessione di partecipazioni e non di cessione di un cespite, conforme a logiche reddituali, ove lo scopo era proprio la realizzazione di un ricavo attraverso la valorizzazione dell'immobile acquistato al fine di metterlo a reddito o di cederlo ad un altro soggetto giuridico; ha rilevato che la società Corso 26 è tuttora operativa e che il vantaggio fiscale non può essere considerato indebito in quanto corrispondente alla volontà espressa dal legislatore con il d.l. 70/2011; infine, ha esposto che il contribuente ha documentato valide ragioni economiche extrafiscali, tra le quali la necessità di costituire la

società Corso 26 per ottenere la delibera di autorizzazione ad una linea di credito da parte dell'istituto bancario che ha reso materialmente possibile l'acquisto dell'immobile, per compiere una serie di attività successive finalizzate ad ottenere il nulla osta da parte della Sovrintendenza per effettuare i lavori sull'immobile, il cambio di destinazione d'uso, l'autorizzazione ad effettuare lavori di variazione della distribuzione interna e lo spostamento, a sue spese, di un chiosco di bevande, situato proprio dinanzi all'ingresso del locale, tutte condizioni necessarie per il perfezionamento dell'acquisto; ed ancora ha rilevato che la data di vendita delle quote della società alla Calzedonia S.p.A. è avvenuta dopo cinque mesi dall'acquisto e che alla data della proposizione del ricorso la società Corso 26 risultava ancora attiva.

1.4. Da quanto esposto si evince come la censura articolata dall'Agenzia delle Entrate non si confronti con la decisione impugnata, che, a differenza di quanto sostenuto dalla ricorrente, non ha considerato atomisticamente i vari elementi che connotano la vicenda, ma ha esaminato la vicenda nel suo divenire, osservandone lo sviluppo logico e cronologico, individuando i presupposti giuridici che hanno condotto alla costituzione della società ed esponendo le ragioni economiche sottese all'operazione, anche di carattere extrafiscale, come innanzi precisate, ritenendo palese il vantaggio fiscale che però non qualificava come indebito in quanto corrispondente alla volontà espressa dal legislatore con il d.l. 70/2011.

L'Agenzia ricorrente, nel rimarcare alcuni elementi e cioè che i soci della società Corso 26 s.r.l. o erano soci o familiari di soci della Rackish s.r.l., che i tempi tra la costituzione della società Corso 26 s.r.l., il subentro nel contratto di acquisto della società Rackish s.r.l. e la stipula del contratto preliminare di cessione delle quote alla società Calzedonia S.p.A. erano stati ravvicinati (circa un mese) e che l'intera operazione

era stata finanziata dalla società Calzedonia, ha in sostanza riproposto all'attenzione della Corte, per un nuovo esame di merito, alcuni degli profili critici emersi o prospettati nella vicenda in esame, chiedendone l'evidenziazione nel senso della loro rilevanza dirimente rispetto a tutta una serie di elementi, atti, documenti e comportamenti, che la Commissione ha individuato, analizzato, esaminato e complessivamente valutato secondo la sequenza logico temporale evidenziata, ricavandone un giudizio negativo rispetto alla prospettazione dell'Ufficio.

E' sicuramente devoluta al giudice di merito l'esclusiva valutazione della ricorrenza dei requisiti enucleabili dagli artt. 2727 e 2729 c.c., per valorizzare elementi di fatto come fonti di presunzioni; tale giudizio, di cui si è dato innanzi conto, così come compiuto, non ha violato in alcun modo, ai fini della censura di cui all'art. 360, primo comma, num. 3 c.p.c., i criteri giuridici in tema di formazione della prova critica, sotto il profilo della coerenza, della logicità, della sintesi e della preponderanza degli elementi esaminati a fondamento della decisione assunta sulla base di elementi probatori precisamente indicati.

Il motivo in esame, pertanto, si rivela un tentativo di ottenere da questa Corte una rivalutazione del materiale istruttorio già posto alla base della sentenza di merito sfavorevole all'Amministrazione Finanziaria.

2. Con il secondo motivo di ricorso l'Agenzia delle Entrate deduce, in relazione all'art. 360, primo comma, num. 4 c.p.c., la nullità della sentenza per carenza di motivazione in violazione dell'art. 132, comma 2, n. 4 c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 1, secondo comma, e 36, secondo comma, n. 4, d.lgs. 546/1992, per avere la Commissione Tributaria Regionale reso affermazioni apodittiche e, con particolare riguardo al dato temporale evidenziato, per averlo ritenuto irrilevante in virtù di una affermazione statica e vuota senza dar conto

della coincidenza degli interessi personali che hanno caratterizzato l'intera operazione.

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. Nel caso di specie, per quanto argomentato nell'ambito del primo motivo di ricorso, laddove si è riportato il percorso logico giuridico seguito dalla Commissione Tributaria Regionale, il vizio di motivazione apparente non sussiste, poiché nella sentenza impugnata vengono 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 e ritenuta insussistente l'ipotesi contestata dall'Agenzia ed illegittima la pretesa impositiva sulla base degli elementi valorizzati e delle ragioni giustificative puntualmente esposte.

3. Con il terzo motivo di ricorso l'Agenzia delle Entrate deduce, in relazione all'art. 360, primo comma, num. 5 c.p.c., l'omesso esame di fatti decisivi ed in particolare del fatto che l'intera operazione è stata finanziata dalla società Calzedonia S.p.A., acquirente finale, che la società che ha partecipato al bando del Gruppo Banca Intesa per la dismissione del patrimonio immobiliare era la Rackish s.r.l., e non la Corso 26 Immobiliare S.r.l. costituita soltanto successivamente, che quest'ultima società una volta conclusa l'operazione non ha svolto altre operazioni commerciali.

3.1. Il motivo è inammissibile.

3.2. Con precipuo riferimento alla censura di cui all'art. 360, comma 1, num. 5 c.p.c., questa Corte ha precisato che il novellato art. 360 num. 5 c.p.c. configura un vizio specifico relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, risultante dalla sentenza o dagli atti processuali, che sia decisivo e sia stato oggetto di discussione tra le parti, di modo che, ove il fatto storico rilevante sia stato

comunque considerato dal giudice, non è riconducibile a tale paradigma l'omesso esame di singoli elementi istruttori - ancorché la sentenza non dia conto di tutte le risultanze probatorie -, né il cattivo esercizio, da parte del giudice di merito, del potere di valutazione delle prove non aventi natura legale (Cass., Sez. 5, 25/11/2025, n. 30837).

3.3. Nel caso in esame i fatti evidenziati dalla ricorrente sono stati invece esaminati dalla Commissione Tributaria Regionale che li ha diversamente apprezzati. Ed infatti, quanto al finanziamento dell'operazione, la Commissione ha esposto che essa è stata sostenuta economicamente in parte dei soci ed in parte attraverso l'apertura di una linea di credito presso la Cassa di Risparmio di Firenze; quanto alla mancata partecipazione al contratto di acquisto da parte della società Corso 26 Immobiliare s.r.l., risulta che quest'ultima è subentrata nel contratto dopo la nomina ai sensi dell'art. 1401 c.c. da parte della Rachish s.r.l. e che, quindi, deve essere comunque considerata come parte *ab initio*; quanto, alla inoperatività della società Corso 26 Immobiliare s.r.l., la Commissione ha invece affermato che, dopo l'acquisto dell'immobile di via del Corso n. 403, la società ha compiuto altre attività strumentali e connesse all'operazione commerciale e che al momento della proposizione del ricorso risultava ancora attiva.

Gli elementi evidenziati dalla ricorrente sono stati dunque esaminati nell'ambito della valutazione complessiva della Commissione che ha compiuto una loro sintesi secondo la sua insindacabile valutazione di merito.

A ciò va aggiunto che la ricorrente non ha illustrato compiutamente la decisività dei fatti segnalati.

Ed infatti, se con la legge n. 134/2012 è stato eliminato il sindacato esterno sulla mera insufficienza logica della motivazione, focalizzandolo sull'assenza della motivazione in relazione a fatti decisivi idonei ad alterare la decisione, è onere di parte ricorrente di indicare

con puntualità non soltanto il fatto omesso oggetto di discussione tra le parti, ma anche la sua rilevanza e la sua decisività, nel senso che se esaminato avrebbe determinato un diverso esito della controversia (Cass., sez. 2, 20/06/2024, n. 17005), fermo restando che l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie (Cass. sez. un. 7/4/2014 n. 8053).

Di tanto non vi è contezza alcuna nel motivo di ricorso proposto dall'Agenzia delle Entrate, oltre a doversi considerare l'ulteriore profilo di inammissibilità ai sensi dell'art. 360, quarto comma, c.p.c..

4. In definitiva, il ricorso è infondato, con conseguente condanna della ricorrente al pagamento delle spese di lite liquidate come in dispositivo.

5. Rilevato che risulta soccombente una parte ammessa alla prenotazione a debito del contributo unificato per essere amministrazione pubblica difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato, non si applica l'art. 13 comma 1-*quater*, d.P.R., 30 maggio 2002, n. 115.

La Corte

P.Q.M.

rigetta il ricorso.

Condanna l'Agenzia delle Entrate al pagamento delle spese del giudizio di legittimità in favore del contribuente, spese che liquida in euro 7.800,00 a titolo di compensi professionali, oltre euro 200,00 per esborsi, 15% a titolo di rimborso spese generali, iva e cpa come per legge.

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

La Presidente

Roberta Crucitti

Corte di Cassazione - copia non ufficiale