

Civile Ord. Sez. 5 Num. 24077 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.

ORDINANZA

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

FELLAH TALİ (c.f. FLLTLA78P48H501S), rappresentata e difesa
dall'avv. Marco De Rossi (c.f. DRSMRC73B19H501Q);

– ricorrente –

contro

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

– resistente –

avverso

la sentenza della Commissione Tributaria Regionale del Lazio – sez. n.
2 - n. 5091 del 06 ottobre 2022, depositata il 15 novembre 2022;
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 20 aprile 2016, richiamato nell'avviso di accertamento, la Guardia di Finanza contestava alla contribuente la realizzazione di un'operazione elusiva ai danni dell'Erario, ai sensi dell'art. 10-*bis* della l. 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 Musci e Fella Raffaello, 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 tutti 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.

Nel corso di tale complessa operazione, prima della cessione delle rispettive quote alla Calzedonia s.p.a., la 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* l. 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 un immobile ex art. 67, comma 1, lett. *b*), d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (testo unico delle imposte sui redditi).

2. L'Agenzia delle Entrate in data 27 dicembre 2016 notificava alla contribuente l'avviso di accertamento n. TK7013504676 relativo all'anno di imposta 2011 ritenendo configurabile un'ipotesi di abuso del diritto ex art. 10-*bis* l. 212/2000 in relazione alla cessione delle partecipazioni sociali della Corso 26 Immobiliare S.r.l. e riqualificando l'operazione come cessione immobiliare, così recuperando a tassazione le maggiori imposte derivanti plusvalenze generate e precisamente euro 37.327,00 a titolo di IRPEF, euro 1.777,00 quale addizionale regionale, euro 924,00 quale addizionale comunale, irrogando la sanzione amministrativa pecuniaria per euro 36.025,20.

3. La Commissione Tributaria Provinciale di Roma, con sentenza n. 4356/4/2019, accoglieva il ricorso della contribuente non avendo

l'Agenzia delle entrate fornito la prova dell'abuso del diritto ed in quanto la costituzione della società Corso 26 era giustificata sia dal vincolo posto dal bando, sia dalla necessità di svolgere operazioni di valorizzazione dell'immobile, sia dalla maggiore funzionalità rispetto all'opzione di contitolarità del bene da parte di numerose persone fisiche.

4. La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado, con la sentenza qui impugnata, accoglieva l'appello dell'Agenzia delle Entrate affermando la piena legittimità dell'atto impositivo in quanto era stata dimostrata l'elusione dell'obbligo di sottoporre la plusvalenza all'ordinaria tassazione prevista dal TUIR in luogo del versamento dell'imposta sostitutiva sulle quote rivalutate.

5. La contribuente propone ricorso per cassazione affidandolo a due motivi.

6. L'Agenzia delle Entrate non ha depositato controricorso, bensì mero atto al fine di partecipare all'eventuale udienza di discussione ai sensi dell'art. 370, primo comma, c.p.c.

7. Il Procuratore Generale, nella persona del Sostituto Procuratore Generale di 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, in via preliminare, la riunione del presente ricorso a quelli n. 2329/2019, n. 10873/2020, n. 14574/2021, n. 14963/2022 e n. 21622/2022, 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. 2329/2019, n. 10873/2020, n. 14574/2021, n. 14963/2022 e n. 21622/2022, 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 medesima adunanza camerale consente in ogni caso la soluzione unitaria di questioni giuridiche analoghe riguardanti la complessa vicenda in esame ed esclude la possibilità di giudicati contrastanti.

2. Con il primo motivo la ricorrente censura 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, deduce 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 Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado ha sostenuto che la sequenza degli atti e comportamenti adottati, la brevità dei tempi che ha caratterizzato l'operazione, nonché il finanziamento della stessa da parte della società acquirente delle quote consentono di affermare la legittimità della pretesa impositiva, non rilevando né che i singoli soci non avrebbero

potuto acquistare l'immobile, né l'invocata autonomia contrattuale, in quanto ciò che la normativa sull'abuso del diritto intende limitare o impedire è "l'insanabile rottura tra l'attribuzione di tale potere e le modalità del suo concreto esercizio", mediante l'alterata utilizzazione di uno schema formale per perseguire ulteriori e diversi obiettivi.

E' dunque ben comprensibile l'iter logico-giuridico seguito dal giudice di appello che ha sviluppato le argomentazioni a sostegno della decisione consentendo alla parte di svolgere ampia e compiuta difesa.

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

Deduce, in particolare, la ricorrente che la Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado ha travisato i presupposti applicativi della fattispecie dell'abuso del diritto, non avendo considerato che la costituzione della società Corso 26 Immobiliare s.r.l. avrebbe avuto altre ragioni economiche rispetto a quella di eludere l'applicazione dell'imposta sulle plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili, essendo peraltro consentito dal legislatore, ai sensi dell'art. 5 della legge 448/2001, l'applicabilità del regime fiscale di favore.

3.1. Il motivo è fondato.

3.2. La doglianza è volta a contestare la ritenuta preordinazione da parte dei soci della società Corso 26 Immobiliare S.r.l. di un disegno elusivo rappresentato dalla costituzione della società nell'imminenza dell'emanazione del d.l.70/2011 al solo ed unico scopo di acquistare un immobile e cederlo attraverso la vendita delle partecipazioni societarie ottenendo 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".

3.3. 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, diversi 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 configurazione 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 giustifichino le operazioni realizzate e (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 anormalità 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" (Cass. 06/10/2021 n. 27158; Cass. Sez. 5 -, 05/08/2024, n. 22072, Cass. sez. 5, 22/12/2025, n. 33418).

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

in data 03/03/2011 la società Rackish S.r.l., costituita in data 24/3/2003 con una compagine societaria alla quale appartenevano i contribuenti, stipulava con Banca Intesa un preliminare di compravendita con l'impegno di acquistare diversi immobili, tra cui quello di via del Corso numero 403, con facoltà per la società di nominare l'acquirente. In data 14/06/2011, alcuni soggetti, tra cui i contribuenti, costituivano la società Corso 26 Immobiliare srl, di cui nessuno possedeva partecipazioni qualificate. In data 21/06/2011 la società Corso 26 Immobiliare con scrittura privata acquisiva dalla Rackish srl il diritto a subentrare nel contratto preliminare di compravendita ed in data 30/06/2011 la società comunicava a Banca

Intesa di aver proceduto a nominare, quale acquirente dell'immobile di via del Corso n. 403, la società Corso 26 Immobiliare srl. In data 12/07/2011 tutti i soci di quest'ultima società stipulavano un preliminare di cessione delle loro quote alla società Calzedonia spa. L'intreccio di partecipazioni tra le società che sono intervenute nell'operazione, i passaggi susseguitisi in un brevissimo lasso di tempo e la circostanza che la cessione dell'immobile è stata in sostanza finanziata dalla società Calzedonia, consentiva di ritenere che il reale intento dei soci della società Corso 26 Immobiliare s.r.l. fosse quello di realizzare una plusvalenza di importo ridotto attraverso la cessione di quote societarie rivalutata ed assoggettata all'imposta sostitutiva del 2%.

3.5. 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; non risulta che la Corte di Giustizia Tributaria abbia valutato la circostanza che la persona da nominare dovesse necessariamente essere una persona giuridica e le conseguenze di tale previsione ed anzi ha erroneamente rilevato che proprio la costituzione di una società *ad hoc* costituisse un elemento essenziale per concludere in favore della natura fraudolenta dell'operazione.

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 Corso 26 Immobiliare 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 adeguatamente indagate nel grado 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 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 Rackish s.r.l. -della quale la Commissione Tributaria Regionale ha rilevato che fossero partecipi anche la contribuente- fosse coincidente con quella della nuova società nominata quale acquirente 26 Corso Immobiliare 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 Rackish s.r.l., la successiva nomina della società Corso 26 Immobiliare 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 a tal fine verificare ed accertare se, alla base dell'operazione, vi sia stato un uso distorto del contratto e dei negozi ad esso collegati per 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.

Il finanziamento dell'operazione da parte della società Calzedonia, mediante l'accollo del debito e l'apertura di credito, non consente di per sé di ritenere sussistente l'intento elusivo essendo stato prospettato il vantaggio economico della società acquirente nel subentrare con l'acquisto delle quote nella società che aveva acquistato l'immobile ed ottenuto le autorizzazioni necessarie strumentali alla nuova attività commerciale da svolgersi.

4. 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.

La Corte

P.Q.M.

accoglie il secondo motivo di ricorso, rigettato il primo;
cassa la sentenza impugnata, nei limiti del motivo accolto, 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