

**REPUBBLICA ITALIANA**

In nome del Popolo Italiano

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**SEZIONE TRIBUTARIA**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Angelina-Maria PERRINO	- Presidente -	
Giovanni LA ROCCA	- Consigliere -	R.G.N. 2389/2021
Tania HMELJAK	- Consigliere Rel. -	Cron.
Francesco FEDERICI	- Consigliere -	UP - 11/02/2025
Gianluca GRASSO	- Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

Oggetto: Tributi – Avviso di accertamento – cessione quote partecipazione a fondo immobiliare chiuso – IVA pro rata

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 2389/2021 R.G. proposto da

Agenzia delle entrate, rappresentata e difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato, presso la quale è domiciliata in Roma, via dei Portoghesi n. 12;

– *ricorrente* –

Contro

Reale Immobili s.p.a., rappresentata e difesa dagli avvocati

[Redacted text block]

– *controricorrente* –

avverso la sentenza della Commissione tributaria regionale del Piemonte n. 438/07/2020, depositata il 15.06.2020.

Udita la relazione svolta dal consigliere Tania Hmeljak all'udienza pubblica dell'11.02.2025.





Sentito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale dott.ssa Olga Pirone, la quale si riportava alle proprie conclusioni scritte chiedendo il rigetto del ricorso.

Sentiti, per l'Agenzia delle entrate, l'avvocato dello Stato Alessia Urbani Neri e, per la società controricorrente, l'avvocato Michele Toccaceli.

FATTI DI CAUSA

La CTP di Torino rigettava il ricorso proposto dalla Reale Immobili s.p.a., esercente attività di gestione, conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare anche di altre società del gruppo Reale, avverso l'avviso di accertamento, per l'anno di imposta 2011, con il quale l'Ufficio aveva accertato maggiore IVA indetraibile, per effetto del ricalcolo del pro rata di detrazione di cui all'art. 19-*bis* del d.P.R. n. 633 del 1972, in relazione all'importo generato dalla cessione di alcune quote del fondo immobiliare denominato "Venere", ricevute dalla contribuente in contropartita per l'apporto al fondo medesimo di beni immobili di sua proprietà, e cedute, come si riferisce in ricorso e non si contesta in controricorso, al fondo comune di investimento immobiliare, riservato ad investitori qualificati, denominato "Atlantic Vallue Added - fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso"; a seguito dell'intervenuta variazione del pro rata, superiore a 10 punti percentuali, veniva recuperata a tassazione anche l'IVA indetraibile per effetto della mancata rettifica della detrazione di cui all'art. 19-*bis*2 del d.P.R. n. 633 del 1972 su beni immobili e mobili per il cd. periodo di tutela fiscale.

Con la sentenza indicata in epigrafe, la CTR del Piemonte accoglieva l'appello proposto dalla società contribuente, osservando, per quello che qui ancora rileva, che:

- contrariamente a quanto affermato dal primo giudice, la società aveva dimostrato che l'operazione di cessione delle quote non aveva comportato un impiego significativo di beni e di servizi soggetti ad IVA,





posto che dalla dichiarazione IVA per l'anno 2011 risultava che, a fronte del totale dei costi gravati da IVA, sopportato dalla società per il 2011, pari ad euro 18.592.375,00, i costi dell'operazione di cessione di quote ammontavano a soli euro 312.825,00; tale dato non solo non trovava confutazione nell'avviso di accertamento, ma nemmeno era stato smentito nel giudizio di primo grado, sicché risultava accertato, anche per il principio di non contestazione, che i costi IVA sostenuti dalla contribuente in relazione all'operazione di cessione di quote non fossero di ammontare rilevante rispetto al totale dei costi soggetti ad IVA, sostenuti per l'attività di locazione immobiliare;

- secondo il principio ribadito dalla Corte di Cassazione con ordinanza n. 23811 del 2017, le operazioni esenti di cui ai numeri da 1) a 9) dell'art. 10 del d.P.R. n. 633 del 1972, anche se parte dell'attività propria dell'impresa, non incidono sulla determinazione della percentuale di detraibilità dell'IVA (pro rata) se sono svolte *"solo in modo occasionale o accessorio per un migliore svolgimento dell'attività propria dell'impresa"*;

- nella specie, l'operazione andava considerata accessoria, perché non usuale ed eccezionale rispetto al normale svolgimento dell'attività propria della contribuente, che era quella di locazione di immobili, come risultava anche dal codice Ateco dichiarato nel modello IVA 2012, per cui non influiva sul calcolo del pro rata di detrazione, anche in considerazione del fatto che il fondo immobiliare chiuso ha natura finanziaria e non ha lo scopo di cedere immobili;

- l'Ufficio, peraltro, non aveva ritenuto che l'operazione di conferimento con la successiva parziale cessione di quote fosse di natura elusiva;

- andava considerato anche l'orientamento della Corte di giustizia dell'UE (sentenza del 29/10/2009, causa C-29/08 AB SKF), secondo il quale la cessione di quote di un fondo immobiliare è assimilabile alla





operazione di cessione di azienda, fuori campo IVA e, quindi, irrilevante ai fini della determinazione del pro rata di detrazione;

- infine, qualora la Reale Immobili avesse ceduto direttamente gli immobili, l'IVA indetraibile sarebbe stata inferiore rispetto a quella accertata, perché parte del patrimonio immobiliare dismesso era rappresentato da immobili strumentali la cui cessione poteva essere assoggettata ad IVA su opzione del cedente o apportante Reale Immobili, sicché, se si riteneva che la cessione di quote fosse rilevante ai fini del calcolo del pro rata di detrazione, si sarebbe ottenuto un effetto distorsivo tale da pregiudicare il diritto di detrazione della società contribuente con riferimento al valore di tutti gli immobili strumentali apportati al fondo Venere.

Contro la suddetta decisione l'Agenzia delle entrate proponeva ricorso per cassazione, affidato a tre motivi illustrati con memoria.

La società contribuente resisteva con controricorso illustrato con memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso la ricorrente Agenzia deduce, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 19, comma 5 e 19-*bis*, comma 2 del d.P.R. n. 633 del 1972 e 2697 cod. civ., per avere la CTR ritenuto erroneamente che l'operazione contestata dovesse qualificarsi come accessoria dando rilevanza, a tal fine, al rapporto tra il totale dei costi IVA sostenuti dalla contribuente e i costi gravati da IVA per l'operazione di cessione di quote, senza considerare che quest'ultima operazione rientrava pacificamente nell'attività propria della società, come si evinceva dal suo oggetto sociale che prevedeva la possibilità di compiere anche *"atti di vendita dei beni costituenti il proprio patrimonio sociale volti a garantire una migliore e più proficua utilizzazione del medesimo"*; poiché l'operazione di dismissione di una parte del





patrimonio immobiliare era stata realizzata *"al fine dichiarato di incrementare la redditività di medio – lungo termine del patrimonio immobiliare nel suo complesso"*, la stessa rientrava nell'attività di gestione immobiliare esercitata dalla contribuente, costituendone una modalità esplicativa, e doveva essere inclusa nel calcolo del pro rata di detraibilità; aggiunge che erroneamente la CTR ha richiamato l'ordinanza di questa Corte n. 23811 del 2017, che aveva esaminato una fattispecie diversa da quella oggetto di questo giudizio, in quanto l'attività qualificata come accessoria (intermediazione finanziaria) era risultata totalmente estranea all'attività propria della contribuente (vendita di autovetture).

2. Con il secondo motivo si deduce, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2, comma 3, lett. b) del d.P.R. n. 633 del 1972, per avere la CTR affermato erroneamente che l'operazione di cessione di quote, in quanto tale, andava assimilata alla cessione di azienda, che è fuori dal campo IVA, senza considerare che se un'operazione è fuori campo IVA non può aversi né riscossione dell'imposta a valle né detrazione dell'imposta a monte e che, di regola, la cessione di quote rientra nel campo di applicazione dell'IVA, in quanto operazione esente.

3. Con il terzo motivo si deduce, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 19 del d.P.R. n. 633 del 1972 e del principio di neutralità dell'IVA, per avere la CTR errato nel ravvisare un presunto trattamento deteriore nei confronti della contribuente, che deriverebbe dal considerare la cessione di quote del fondo immobiliare come rilevante ai fini del calcolo del pro rata di detraibilità rispetto all'ipotesi in cui la società avesse ceduto direttamente gli immobili, anziché procedere alla costituzione del fondo; sostiene che la CTR non ha considerato sul punto che gli immobili oggetto dell'apporto al fondo erano





verosimilmente in prevalenza ad uso abitativo; pertanto, nel caso in cui l'operazione fosse stata posta in essere come cessione di immobili ad uso abitativo, la stessa non avrebbe potuto qualificarsi come operazione accessoria e avrebbe dovuto concorrere al computo del pro rata; aggiunge che anche la cessione degli eventuali immobili strumentali sarebbe stata esente, salva l'opzione da parte della società, che però non poteva comportare, ove esercitata, il riconoscimento della stessa detrazione che le sarebbe spettata nel caso in cui avesse posto in essere un'operazione imponibile, perché ciò avrebbe comportato la detrazione di un'imposta non precedentemente versata all'erario.

4. Preliminarmente va rigettata l'eccezione di inammissibilità dei motivi, in quanto volti ad ottenere un ulteriore esame delle emergenze istruttorie, dato che la parte ricorrente lamenta, in realtà, la non corretta sussunzione della fattispecie nell'ambito del paradigma astratto delle citate disposizioni, laddove il giudice di appello ha ritenuto che l'operazione di cessione andasse esclusa dal calcolo del pro rata, in quanto non rientrava nell'attività propria della società, trattandosi di attività accessoria ed occasionale, andava comunque qualificata come cessione d'azienda e, quindi, fuori dal campo IVA, ed evitava una disparità di trattamento rispetto alla cessione diretta degli immobili.

5. Ciò posto, il primo motivo è fondato.

5.1 Sul punto va dapprima richiamato il quadro normativo applicabile alla fattispecie in esame e, segnatamente, l'art. 168 della direttiva IVA, secondo il quale i soggetti passivi hanno il diritto a detrarre l'imposta alle condizioni previste dalla norma. L'art. 173, § 1, poi, prevede che *«Per quanto riguarda i beni ed i servizi utilizzati da un soggetto passivo sia per operazioni che danno diritto a detrazione di cui agli articoli 168, 169 e 170, sia per operazioni che non danno tale*





diritto, la detrazione è ammessa soltanto per il prorata dell'IVA relativo alla prima categoria di operazioni».

5.2 Il pro-rata è determinato, su base annuale e per il complesso delle operazioni effettuate dal soggetto passivo, ai sensi degli artt. 174 e 175 della direttiva IVA, e *«risulta da una frazione che presenta i seguenti importi: a) al numeratore, l'importo totale del volume d'affari annuo, al netto dell'IVA, relativo alle operazioni che danno diritto a detrazione a norma degli articoli 168 e 169; b) al denominatore, l'importo totale del volume d'affari annuo, al netto dell'IVA, relativo alle operazioni che figurano al numeratore e a quelle che non danno diritto a detrazione»* (art. 174, § 1).

5.3 Secondo quanto previsto dall'art. 173, § 2, della direttiva IVA *«Gli Stati membri possono adottare le misure seguenti: a) autorizzare il soggetto passivo a determinare un prorata per ogni settore della propria attività, se vengono tenute contabilità distinte per ciascun settore; b) obbligare il soggetto passivo a determinare un prorata per ogni settore della propria attività ed a tenere contabilità distinte per ciascuno di questi settori; c) autorizzare od obbligare il soggetto passivo ad operare la detrazione in base all'utilizzazione della totalità o di una parte dei beni e servizi; d) autorizzare od obbligare il soggetto passivo ad operare la detrazione secondo la norma di cui al paragrafo 1, primo comma, relativamente a tutti i beni e servizi utilizzati per tutte le operazioni ivi contemplate; e) prevedere che non si tenga conto dell'IVA che non può essere detratta dal soggetto passivo quando essa sia insignificante».*

5.4 Il sistema della detrazione dell'IVA, con specifico riferimento al pro-rata, è stato recepito nel nostro ordinamento dagli artt. 19 e 19-bis del d.P.R. n. 633 del 1972.

5.5 Secondo l'art. 19, comma 5, del d.P.R. n. 633 del 1972, nella versione applicabile *ratione temporis*, *«ai contribuenti che esercitano*





sia attività che danno luogo ad operazioni che conferiscono il diritto alla detrazione sia attività che danno luogo ad operazioni esenti ai sensi dell'articolo 10, il diritto alla detrazione dell'imposta spetta in misura proporzionale alla prima categoria di operazioni e il relativo ammontare è determinato applicando la percentuale di detrazione di cui all'articolo 19-bis», che viene calcolata «in base al rapporto tra l'ammontare delle operazioni che danno diritto a detrazione, effettuate nell'anno, e lo stesso ammontare aumentato delle operazioni esenti effettuate nell'anno medesimo».

5.6 L'art. 19-bis, comma 2, del d.P.R. n. 633 del 1972 prevede, poi, che: *«Per il calcolo della percentuale di detrazione di cui al comma 1 non si tiene conto delle cessioni di beni ammortizzabili, dei passaggi di cui di cui all'articolo 36, ultimo comma, e delle operazioni di cui all'articolo 2, terzo comma, lettere a), b), d) e f), delle operazioni esenti di cui all'articolo 10, primo comma, numero 27-quinquies), e, quando non formano oggetto dell'attività propria del soggetto passivo o siano accessorie alle operazioni imponibili, delle altre operazioni esenti indicate ai numeri da 1) a 9) del predetto articolo 10, ferma restando la indetraibilità dell'imposta relativa ai beni e servizi utilizzati esclusivamente per effettuare queste ultime operazioni».*

6. Fra le operazioni esenti escluse dal calcolo della percentuale del pro rata di detrazione rientrano, quindi, ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 4, del d.P.R. n. 633 del 1972, anche *“le operazioni, relative ad azioni, obbligazioni o altri titoli non rappresentativi di merci e a quote sociali, eccettuati la custodia e l'amministrazione dei titoli nonché il servizio di gestione individuale di portafogli...”*, quando non formano oggetto dell'attività propria del soggetto passivo o non siano accessorie alle operazioni imponibili.

6.1 La cessione delle quote di partecipazione al fondo immobiliare va qualificata indubbiamente come negoziazione di strumenti





finanziari, anche se attuata, come nella specie, attraverso l'iniziale apporto di beni immobili, ossia il conferimento di immobili e diritti reali immobiliari da parte dei soggetti interessati a divenire partecipanti del fondo, così da acquisire in contropartita non un prezzo-corrispettivo come avverrebbe in un ordinario atto traslativo, ma un numero di quote di partecipazione-sottoscrizione proporzionale al valore dell'immobile apportato (Cass. n. 3218 del 2024).

6.2 Nella specie, la Reale Immobili aveva assoggettato la cessione di parte delle quote del fondo immobiliare Venere, ricevute in concambio dell'apporto al fondo di alcuni immobili, al regime di esenzione di cui all'art. 10, comma 1, n. 4 del d.P.R. n. 633 del 1972 ed aveva emesso la fattura per il corrispettivo di euro 40.000.000,00, con l'indicazione del predetto regime di esenzione, ma non aveva considerato, ai fini del calcolo della percentuale di detrazione di cui all'art. 19-*bis* cit. (pro rata), il volume d'affari relativo a detta operazione, in quanto aveva ritenuto che la cessione delle quote del fondo non potesse essere ascritta all'attività "propria" e avesse, in ogni caso, carattere accessorio (p. 3 del controricorso).

6.3 Orbene, la giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. n. 4613 del 2016; n. 7654 del 2017; n. 23811 del 2017; n. 5156 del 2021) ha precisato che, per accertare se determinate operazioni vadano o meno considerate ai fini del calcolo del pro rata, non deve aversi riguardo all'attività previamente definita dall'atto costitutivo come oggetto sociale ma a quella effettivamente svolta dalla società, in quanto, ai fini dell'imposta, rileva il volume d'affari del contribuente, costituito dall'ammontare complessivo delle cessioni di beni e delle prestazioni di servizi effettuate e, quindi, l'attività in concreto esercitata.

6.4 In realtà, come questa Corte ha già osservato (v. Cass. n. 15319 del 2013), come la nozione di conferimento si ricollega al ruolo





di socio, così quella di apporto si relaziona al ruolo di partecipante al fondo ed alla titolarità delle relative quote.

E allora, va applicata la giurisprudenza unionale, in base alla quale le operazioni relative ad azioni o partecipazioni in una società rientrano nella sfera di applicazione dell'IVA *"quando vengono effettuate nell'ambito di un'attività commerciale di negoziazione di titoli, al fine di realizzare un'interferenza diretta o indiretta nella gestione delle imprese in cui si è realizzato l'acquisto di partecipazioni, o quando costituiscono il prolungamento diretto, permanente e necessario dell'attività imponibile (v., in particolare, sentenze 20 giugno 1996, causa C-155/94, Wellcome Trust, Racc. pag. I-3013, punto 35, nonché Harnas e Helm, cit., punto 16 e giurisprudenza ivi citata)"* (Corte di Giustizia UE, sentenza del 29 ottobre 2009, SKF C-29/08, punto 31).

6.5 L'attività di acquisizione o di cessione di partecipazioni azionarie può, dunque, costituire un'attività economica rilevante ai fini IVA, quando è svolta per realizzare un'interferenza diretta o indiretta nella gestione della società di cui si è realizzata l'acquisizione di partecipazioni o quando costituisce il prolungamento diretto, permanente e necessario dell'attività imponibile (Cass. n. 5156 del 2021 cit.; n. 34872 del 2024).

6.6 La Corte di Giustizia dell'UE ha anche specificato che, qualora la cessione delle azioni viene effettuata "ai fini della ristrutturazione del gruppo di società da parte della società controllante, può essere considerata come operazione che consiste nel trarre redditi aventi carattere stabile da attività che esulano dall'ambito della mera vendita di titoli (v., in tal senso, sentenza 26 maggio 2005, causa C-465/03, Kretztechnik, Racc. pag. I-4357, punto 20 e giurisprudenza ivi citata)", presentando "un nesso diretto con l'organizzazione dell'attività esercitata dal gruppo" e costituendo,





pertanto, "il prolungamento diretto, permanente e necessario dell'attività imponibile del soggetto passivo, ai sensi della giurisprudenza citata al punto 31 della presente sentenza. Detta operazione rientra, conseguentemente, nell'ambito di applicazione dell'IVA" (sentenza C-29/08 cit., punto 33).

7. Nella specie, la CTR ha accertato che la contribuente si occupava di gestione, conservazione e valorizzazione dei beni immobili propri e del gruppo societario di cui faceva parte, ma non ha valorizzato la circostanza (proprio quella ritenuta significativa dalla giurisprudenza unionale citata) che la cessione di alcune quote del fondo immobiliare al quale erano stati apportati gli immobili costituiva un prolungamento della sua attività d'impresa.

7.1 Ciò emergeva dalla originaria finalità, pacifica fra le parti, di dismettere gli immobili ritenuti non più strategici dalla contribuente (p. 3 del controricorso), sicché anche l'ulteriore l'operazione di cessione di parte delle quote di partecipazione al fondo faceva parte della complessiva attività propria del soggetto passivo.

7.2 Né può ritenersi che si trattasse di un'operazione occasionale e straordinaria, dato che l'apporto di beni immobili ad un fondo immobiliare (cui è conseguita la cessione di parte delle quote ricevute in concambio) rappresentava una scelta imprenditoriale della contribuente, funzionale alle sue strategie finanziarie nell'ambito della sua attività di gestione immobiliare.

7.3 Sul punto occorre rilevare che il conferimento dei beni immobili in un fondo comune d'investimento (che, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. j), del d.lgs. n. 58 del 1998 – Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria - TUF, nella versione applicabile *ratione temporis*, è un "patrimonio autonomo raccolto, mediante una o più emissioni di quote, tra una pluralità di investitori con la finalità di investire lo stesso sulla base di una





predeterminata politica di investimento; suddiviso in quote di pertinenza di una pluralità di partecipanti; gestito in monte, nell'interesse dei partecipanti e in autonomia dai medesimi") avviene sulla base di un contratto di mandato, in relazione al quale la società di gestione, che può o meno coincidere con la società promotrice, assume verso i partecipanti al fondo, solidamente con quest'ultima, gli obblighi e le responsabilità del mandatario (art. 36 del TUF). Come ha recentemente affermato questa Corte, il fondo costituisce un patrimonio separato, ma non ha soggettività giuridica autonoma, tanto che i beni immobili acquisiti al fondo vengono intestati alla società di gestione; sebbene quest'ultima possa essere oggetto di accertamenti tributari che riguardano le attività del fondo, la stessa non risponde delle eventuali pretese dell'Amministrazione finanziaria con il proprio patrimonio, ma unicamente nei limiti del patrimonio del fondo il quale potrà rivalersi nei confronti della società di gestione proprio sulla base del rapporto di mandato (Cass. n. 16285 del 2024).

7.4 La società di gestione, quindi, non può disporre a proprio piacimento degli immobili, essendo il patrimonio in cui questi confluiscono non solo "separato", ma anche – e correlativamente – "destinato" o "vincolato", dovendo essa agire nell'esclusivo perseguimento dell'interesse dei partecipanti al fondo, nei confronti dei quali ha assunto, come si è detto, gli obblighi e le responsabilità sostanziali del mandatario esercente un servizio finanziario autorizzato (Cass. n. 3218/2024 cit.). La stessa giurisprudenza unionale ha difatti chiarito che, posto che *"l'attività specifica di un fondo comune d'investimento consiste nell'investimento collettivo dei capitali raccolti"*, dal momento che *"gli attivi di un fondo siffatto consistono in beni immobili, la sua attività specifica comprende...attività relative alla scelta, all'acquisto e alla vendita*





dei beni immobili..." (Corte giust. 9 dicembre 2015, causa C-595/13, Eenheid X NV cs, punto 77).

7.5 La qualificazione del rapporto tra società di gestione e i partecipanti al fondo comune d'investimento in termini di contratto di mandato contribuisce ad escludere l'occasionalità o la straordinarietà dell'operazione di conferimento di beni immobili al fondo; e la successiva cessione di parte delle quote è volta al perseguimento della finalità, propria dell'attività d'impresa svolta dalla contribuente, di dismettere gli immobili non più strategici.

7.6 Nella specie, peraltro, non risulta che l'operazione di cessione di parte delle quote di partecipazione al fondo immobiliare fosse dovuta ad esigenze di liquidità dell'impresa (cfr. sul punto Cass. n. 34872 del 2024), trattandosi di operazione inserita nell'ambito di quell'attività di dismissione di immobili ritenuti non più strategici e, quindi, rientrando nell'attività principale della società contribuente, di cui facevano parte anche attività finalizzate a valorizzare in vario modo il patrimonio sociale.

7.7 Al riguardo va considerato che se un'operazione economica rientra nell'ambito dell'attività propria dell'impresa, la stessa non può ritenersi accessoria, a prescindere dall'entità dei costi sostenuti per i beni ed i servizi soggetti ad IVA, che vengono utilizzati, proprio perché si tratta di operazione che costituisce prolungamento della stessa attività principale esercitata.

7.8 Sul punto la Corte di giustizia europea ha più volte ribadito che *"un'attività economica non può qualificarsi come «accessoria», ai sensi dell'art. 19, n. 2, della sesta direttiva, qualora essa costituisca il prolungamento diretto, permanente e necessario dell'attività imponibile dell'impresa (sentenza 11 luglio 1996, causa C-306/94, Régie dauphinoise, Racc. pag. I-3695, punto 22) oppure implichi un impiego significativo di beni e di servizi per i quali l'IVA è*





dovuta (sentenza 29 aprile 2004, causa C-77/01, EDM, Racc. pag. I-4295, punto 76)" (sentenza 29 ottobre 2009, causa C-174/08, NCC Construction Danmark A/S, punto 31; conf., Corte giust., sentenza 9 luglio 2020, causa C-716/18, Z, punto 42), con ciò confermando che, se l'operazione costituisce il prolungamento dell'attività principale imponibile dell'impresa, non è richiesta anche la seconda condizione. D'altronde, proprio con riguardo alla normativa italiana, la giurisprudenza unionale richiamata dalle parti ha stabilito che "l'articolo 17, paragrafo 5, terzo comma, lettera d), e l'articolo 19 della sesta direttiva devono essere interpretati nel senso che non ostano a una normativa e a una prassi nazionali, come quelle di cui trattasi nel procedimento principale, che impongono a un soggetto passivo:

(...)

– di riferirsi alla composizione della sua cifra d'affari per l'individuazione delle operazioni qualificabili come «accessorie», a condizione che la valutazione condotta a tal fine tenga conto altresì del rapporto tra dette operazioni e le attività imponibili di tale soggetto passivo nonché, eventualmente (sottolineature aggiunte), dell'impiego che esse implicano dei beni e dei servizi per i quali l'IVA è dovuta" (Corte giust. 14 dicembre 2016, causa C-378/15, Mercedes Benz).

8. La sentenza impugnata non si è attenuta ai suindicati principi, essendosi limitata ad affermare che la cessione di quote del fondo Venere rappresentava una operazione straordinaria ed occasionale, diversa da quella principale svolta dalla contribuente, relativa alla locazione di immobili, in quanto aveva comportato un sostentamento di costi di gran lunga inferiore al totale di quelli sopportati dalla contribuente nell'anno d'imposta 2011, senza considerare che la cessione delle quote del fondo rappresentava il prolungamento diretto,





permanente e necessario, dall'attività imponibile dalla stessa esercitata.

9. Il secondo motivo è pure fondato.

9.1 La CTR ha affermato che, in base alla giurisprudenza unionale e, specificamente alla sentenza in causa C-29/08, cit., la cessione di azioni è potenzialmente assimilabile alla cessione di un'universalità di beni e di servizi, che si pone in conseguenza fuori dal campo di applicazione del tributo ai sensi dell'art. 2, comma 3, lett. b) del d.P.R. n. 633 del 1972.

9.2 In realtà, con la sentenza indicata, la Corte di giustizia aveva riguardo all'ipotesi della cessione della totalità delle azioni, in relazione alla quale la Commissione aveva prospettato che la vendita di tutti gli attivi di una società e la vendita di tutte le sue azioni sono sul piano funzionale equivalenti. La CGUE, peraltro, ha al riguardo osservato che *"la nozione di «trasferimento (...) di una universalità totale o parziale di beni» è stata interpretata dalla Corte nel senso che in essa rientra il trasferimento di un'azienda o di una parte autonoma di un'impresa, compresi gli elementi materiali e, eventualmente, immateriali che, complessivamente, costituiscono un'impresa o una parte di impresa idonea a svolgere un'attività economica autonoma, ma non vi rientra la mera cessione di beni, quale la vendita di uno stock di prodotti (v. sentenza Zita Modes, cit., punto 40)"* e ha concluso che *"gli artt. 2, n. 1, e 4, nn. 1 e 2, della sesta direttiva, nonché gli artt. 2, n. 1, e 9, n. 1, della direttiva 2006/112 devono essere interpretati nel senso che costituisce attività economica rientrante nell'ambito di applicazione di tali direttive la cessione, effettuata dalla società controllante, della totalità del pacchetto azionario di una filiale detenuta al 100%, nonché della sua rimanente partecipazione in una società*





controllata, anteriormente detenuta al 100%, società alle quali essa ha fornito servizi soggetti all'IVA" (punto 41).

9.3 L'affermazione della CTR circa la mera possibilità di qualificare la cessione di quote del fondo immobiliare come cessione d'azienda risulta, quindi, apodittica e svincolata da considerazioni coerenti con i suindicati principi affermati dalla Corte di giustizia, non avendo i giudici di appello neppure indicato sulla base di quali elementi si dovesse ritenere che l'insieme delle quote del fondo cedute fosse effettivamente idoneo a consentire l'autonomo esercizio dell'attività d'impresa.

10. Anche il terzo motivo è fondato.

10.1 La ricorrente si duole della pronuncia impugnata nella parte in cui la CTR ha ravvisato un presunto trattamento deteriore nei confronti della contribuente, che deriverebbe dal considerare la cessione di quote del fondo immobiliare come rilevante ai fini del calcolo del pro rata di detraibilità rispetto all'ipotesi in cui la società avesse ceduto direttamente gli immobili, anziché procedere alla costituzione del fondo, posto che nel caso di cessione degli immobili l'IVA indetraibile sarebbe stata inferiore rispetto a quella accertata, dato che parte del patrimonio immobiliare dismesso era costituito da immobili la cui cessione era assoggettabile ad IVA, con conseguente diritto alla detrazione dell'imposta.

10.2 La censura è destituita di fondamento, in quanto si discute di distinti strumenti volti alla dismissione degli immobili, per cui la diversità dei negozi giuridici giustifica un diverso trattamento fiscale sul piano dell'IVA ed esclude qualsiasi violazione del principio di neutralità.

10.3 Sul punto è utile evidenziare che questa Corte ha escluso la sussistenza dell'abuso del diritto/elusione fiscale, proprio in relazione ad un caso in cui la contribuente aveva deciso di non cedere direttamente gli immobili, ma di conferire gli stessi ad un fondo





immobiliare chiuso, con la conseguente cessione delle quote del fondo medesimo, ricevute in concambio dell'apporto. La Corte ha sul punto sottolineato che la forma proprietaria concernente quote di fondi immobiliari *«ha una disciplina gestionale e circolatoria ben diversa che quella "diretta" degli immobili»* (cfr. Cass. n. 21916 del 2023).

In conclusione, il ricorso va accolto e la sentenza impugnata va cassata, con rinvio, per nuovo esame e per le spese del presente giudizio, alla competente Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado, in diversa composizione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Piemonte, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, l'11 febbraio 2025.

La Presidente
Angelina–Maria Perrino

Il Consigliere est.
Tania Hmeljak

