

Il valore dell'immobile va rilevato all'ultimazione della prestazione e non alla fatturazione

Tributi - Reddito d'impresa - Cessione di immobile - Rettifica prezzo di vendita sulla base dei valori dell'OMI e dell'Osservatorio immobiliare FIAP - Legittimità - Deducibilità spese per prestazione non scomponibile - Fattura di acconto - Periodo di competenza - Ultimazione prestazione

CORTE DI CASSAZIONE **Sentenza 15 maggio 2019, n. 12915**

Sul ricorso 24557-2012 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE in persona del Direttore pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA VIA DEI PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, che lo rappresenta e difende;

- ricorrente –

contro I.SRL;

- intimato –

avverso la sentenza n. 168/2011 della COMM.TRIB.REG. di POTENZA, depositata il 19/09/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 14/03/2019 dal Consigliere Dott. GIULIO MAISANO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. KATE TASSONE che ha concluso per l'inammissibilità del 10 e 2° motivo di ricorso, in subordine infondato;

udito per il ricorrente l'Avvocato DETTORI che ha chiesto l'accoglimento.

Svolgimento del processo

Con sentenza n. 168/1/11 pubblicata il 19 settembre 2011 la Commissione Tributaria Regionale della Basilicata ha rigettato l'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate avverso la sentenza n. 18/01/09 pubblicata il 21 gennaio 2009 della Commissione Tributaria Provinciale di Matera con la quale era stato accolto il ricorso proposto dalla I. s.r.l. avverso l'avviso di accertamento n. 888°3R3000492008 emesso nei confronti di tale società per IVA, IRAP ed IRES per l'anno 2004.

La Commissione Tributaria Regionale, con riferimento all'accertamento basato sulla valutazione di un immobile ceduto e valutato per un valore maggiore di € 68.519,00 rispetto a quanto dichiarato, e sul disconoscimento di costi per € 1.500,00 riferiti a prestazioni non di competenza, ha considerato che l'immobile venduto era stato costruito molti anni prima del rogito notarile e non poteva quindi essere considerato in ottimo stato, mentre il costo relativo ad una fattura emessa da un professionista in acconto era deducibile riferendosi a parte della prestazione maturata fino alla data di emissione della fattura e quindi imputabile per competenza nell'esercizio.

L'Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso per cassazione avverso tale sentenza affidato a due motivi.

La I. s.r.l. non si è costituita in giudizio.

Motivi della decisione

Con il primo motivo si lamenta violazione degli artt. 39, comma 1 lett.d) del d.P.R. n. 600 del 1973, 62 sexies del d.l. n. 331 del 1993, 2697 cod. civ. e 54 comma 2 del d.P.R. n. 633 del 1972, in relazione all'art. 360, punto 3 del cod. proc. civ., e insufficiente motivazione su fatto controverso e decisivo per il giudizio in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5 cod. proc. civ. con riferimento alla tassazione del maggior importo ricavato dalla vendita di un immobile erroneamente considerato in stato conservativo normale anziché ottimo pur in presenza di vari elementi che fanno indurre a ritenere che l'immobile ceduto nel 2004 era nuovo e non abitato da vari anni.

Il motivo è fondato sotto il profilo della insufficiente motivazione.

La Commissione Tributaria Regionale, riguardo alla valutazione dell'immobile ceduto dalla I., dà atto del ricorso da parte dell'Ufficio ai valori OMI, senza considerare che l'accertamento per cui è giudizio tiene conto anche dei valori indicati dall'Osservatorio immobiliare della FIAP; inoltre lo stesso giudice dell'appello motiva lo stato "normale" anziché "ottimo" dell'immobile sulla base di due circostanze irrilevanti incorrendo conseguentemente nell'illogicità della motivazione: la distanza temporale tra l'anno di costruzione e quello di cessione, e l'utilizzo dell'immobile da parte dell'acquirente in anni precedenti alla cessione, circostanza, questa, di cui non viene indicata la prova in presenza della deduzione dell'ufficio che

esclude la circostanza stessa con la mancanza della fornitura dell'energia elettrica nell'immobile nel periodo anteriore alla sua cessione.

Con il secondo motivo si deduce violazione dell'art. 109, comma 1 del d.P.R. n. 917 del 1986 in relazione all'art. 360, comma 1 punto 3 cod. proc. civ. con riferimento alla ripresa a tassazione di componente negativo del reddito costituito dalla fattura emessa da un professionista a titolo di acconto per una prestazione non scomponibile in diverse tranches.

Anche tale motivo è fondato.

A norma dell'art. 109 (75 nella vecchia numerazione), comma 2, lettera b), del TUIR del 1986, “i corrispettivi delle prestazioni di servizi si considerano conseguiti, e le spese di acquisizione dei servizi si considerano sostenute, alla data in cui le prestazioni sono ultimate”.

Come ripetutamente affermato da questa Corte (Cass. n. 24474 e n. 17196 del 2006; n. 27296 del 2014, n. 9096 del 2012, n. 11311 del 2016) le regole sull'imputazione temporale dei componenti di reddito - inderogabili, sia per il contribuente che per l'ufficio finanziario - seguono il principio di “competenza economica”, stabilito in generale da detto art. 109, il quale implica che gli elementi reddituali (attivi e passivi) derivanti da una determinata operazione siano iscritti in bilancio, non già con riferimento alla data del pagamento o dell'incasso materiale del corrispettivo, ma nel momento in cui esso perviene a completa maturazione, appunto con l'ultimazione della prestazione.

Il costo, perciò, inerisce temporalmente all'esercizio in corso al momento dell'ultimazione della prestazione, indipendentemente dalla data della fatturazione e dell'effettivo pagamento del corrispettivo imputato nel conto economico.

La sentenza impugnata va dunque cassata con rinvio alla Commissione Tributaria Regionale della Basilicata in diversa composizione che terrà conto dei rilievi esposti, si adeguerà al principio di diritto sopra indicato, e provvederà al regolamento delle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso;

Cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese, alla Commissione Tributaria Regionale della Basilicata in diversa composizione.

Roma, 14 marzo 2019