

**Estremi:** Cassazione civile, sez. Tributaria, 20/03/2026, (ud. 06/02/2026, dep. 20/03/2026), n. 6732

**Parti:**

- ric AGENZIA DELLE ENTRATE
- res VILOMA Srl

**Collegi:**

- pres DE ROSA Maria Luisa
- rel TARASCHI Cesare
- gen DI MARZIO Paolo
- gen MARCONI Daniela
- gen CHIECA Danilo

**Classificazioni:**

- 4036/12 - IMPOSTE IN GENERE - In genere
- 4072/348 - IMPUGNAZIONI CIVILI - Termini - in genere

**Media:**

- Online

**Materie:**

- Commercialista
- Materia Default
- Memento Light

**Sentenza**

**FATTI DI CAUSA**

1. La IMMOBILIARE MICHELANGELO Srl e la VILOMA Srl, con separati ricorsi, impugnavano rispettivamente l'avviso di accertamento n. (OMISSIS) e l'avviso di accertamento n. (OMISSIS), con i quali l'Amministrazione finanziaria aveva recuperato a tassazione ai fini Ires, in relazione all'anno d'imposta 2008, la plusvalenza, pari ad Euro 1.166.758,00, conseguita da ciascuna delle due predette società, derivante dalla cessione delle quote detenute nella società Immobiliare Le Cure Srl, ritenendo insussistente il requisito dello svolgimento, da parte di quest'ultima, di un'attività commerciale, previsto dall'art. 87, comma 1, lett. d), del D.P.R. n. 917/1986, posto che la società partecipata si era limitata all'espletamento di mere attività preparatorie e propedeutiche all'esercizio dell'attività commerciale.

La Commissione tributaria provinciale di Firenze, riuniti i ricorsi, li accoglieva, ritenendo sussistente il requisito dello svolgimento di un'effettiva attività commerciale da parte della società partecipata.

2. Avverso tale sentenza l'Agenzia delle entrate proponeva appello dinanzi alla Commissione tributaria regionale della Toscana, la quale rigettava il gravame.

3. Ha proposto ricorso per cassazione l'Agenzia delle entrate, affidandosi ad un solo motivo.

Le società contribuenti resistono con controricorso.

È stata, quindi, fissata l'adunanza camerale per il 06/02/2026.

**RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Preliminarmente va rigettata l'eccezione di inammissibilità del ricorso per cassazione per asserita tardività dello stesso, sollevata dalle controricorrenti.

1.1 La sentenza impugnata è stata depositata il 13/12/2016, mentre il ricorso è stato notificato l'11/12/2017. Il termine semestrale di cui all'art. 327 c.p.c. risulta rispettato in quanto deve tenersi conto della sospensione dei termini prevista dall'art. 11, comma 9, del D.L. n. 50/2017, conv., con modif., dalla legge n. 96/2017.

Il predetto art. 11, invero, ha introdotto la definizione agevolata delle controversie tributarie "in cui è parte l'agenzia delle entrate, pendenti in ogni stato e grado di giudizio". In particolare, ai sensi del comma 9, "Per le controversie definibili sono sospesi per sei mesi i termini di impugnazione, anche incidentale, delle pronunce giurisdizionali e di riassunzione che scadono dalla data di entrata in vigore del presente articolo fino al 30 settembre 2017".

In sostanza, considerato che la lite in esame rientrava tra quelle definibili ai sensi del medesimo art. 11 - trattandosi di controversia avente ad oggetto l'impugnazione di un avviso di accertamento - e che il termine per impugnare la decisione di secondo grado rientrava in quello, ricompreso tra il 24/04/2017 ed il 30/09/2017, previsto dalla legge, poiché andava a scadere il 13/06/2017, doveva considerarsi automaticamente sospeso per sei mesi il termine lungo per proporre ricorso per cassazione, e ciò anche in favore dell'Amministrazione finanziaria, non prevedendo la norma in esame alcuna limitazione dell'effetto sospensivo in favore del solo contribuente (considerazione, quest'ultima, cui questa Corte è pervenuta in ordine alla sospensione dei termini prevista dall'art. 6, comma 11, del D.L. n. 119/2018, conv., con modif., dalla legge n. 136/2018 Cass. 11/06/2025, n. 15597).

1.2 Questa Corte ha, in proposito, anche statuito che la sospensione ex art. 11, comma 9, del D.L. n. 50/2017, conv., con modif., dalla legge n. 96/2017, quanto ai criteri di computo dei termini di impugnazione, comporta il cumulo del termine ex art. 327 c.p.c., ove scada tra il 24 aprile ed il 30 settembre 2017, con quello di sei mesi previsto dalla predetta sospensione, prolungando così il termine lungo di impugnazione (Cass. 20/03/2024, n. 7510).

2. Con l'unico motivo di ricorso si deduce la violazione dell'art. 87, comma 1, lett. d), e comma 2 del D.P.R. n. 917/1986 (t.u.i.r.), in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., per aver la CTR erroneamente ritenuto che il presupposto dell'esercizio ininterrotto, da parte della società partecipata, di un'impresa commerciale, fosse integrato dalla mera predisposizione di una "struttura operativa potenzialmente idonea all'avvio del processo produttivo" ovvero di una "struttura organizzativa (...) pronta ad intraprendere l'attività commerciale".

I giudici d'appello, confondendo la nozione fiscale di impresa commerciale di cui all'art. 55 t.u.i.r. con quella civilistica, hanno omesso di verificare l'effettivo esercizio dell'attività d'impresa dichiarata nell'oggetto sociale, dando per scontata l'esistenza di una struttura organizzativa, sebbene, in realtà, non vi fosse alcuna struttura e risorsa materiale ed umana, dato che la società partecipata non aveva dipendenti e si era limitata ad incaricare professionisti terzi per seguire le pratiche urbanistiche.

Inoltre, la CTR ha dato rilievo al mero compimento di atti preparatori all'attività commerciale vera e propria, omettendo però di verificare a) se tale attività preparatoria fosse stata o meno esercitata senza soluzione di continuità, ovvero "ininterrottamente"; b) quale fosse la consistenza di tale attività, in funzione del settore economico di appartenenza e del tipo di attività svolta; c) se a tale attività avesse fatto seguito l'effettivo esercizio di un'attività di impresa; d) se il realizzo della partecipazione nella società Immobiliare Le Cure Srl fosse avvenuto in una fase preparatoria ancora in atto e non ultimata.

Dagli atti di causa emergeva, peraltro, l'insussistenza del requisito di applicazione del regime cd. PEX, in quanto la società partecipata aveva svolto attività meramente propedeutiche, caratterizzate da ampie soluzioni di continuità, e la cessione della partecipazione da parte delle contribuenti era avvenuta in epoca antecedente al completamento dell'investimento produttivo ed al concreto inizio dell'attività commerciale. In realtà, l'attività della partecipata si era risolta nella mera gestione del complesso immobiliare, senza che venisse posta in essere alcuna attività funzionale alla vendita di tale complesso nel triennio antecedente alla cessione delle quote di partecipazione da parte delle società contribuenti.

3. Il motivo – da ritenersi ammissibile in quanto con lo stesso non si sollecita un riesame nel merito delle risultanze istruttorie, ma si lamenta l'erronea interpretazione della nozione di "impresa commerciale" di cui all'art. 87 t.u.i.r. - è fondato.

3.1 L'art. 87 del D.P.R. n. 917/1986 (t.u.i.r.) dispone che l'esenzione prevista dal regime cd. PEX (Participation Exemption) sia applicata alle plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni che siano state oggetto di ininterrotto possesso per un anno, siano state classificate nella categoria delle immobilizzazioni finanziarie nel primo bilancio chiuso durante il periodo di possesso, concernano una società partecipata con residenza fiscale in uno Stato o territorio diverso da quelli a regime fiscale privilegiato e si ricolleghino all'esercizio, da parte della medesima società partecipata, di un'impresa commerciale, secondo la definizione di cui all'art. 55 t.u.i.r. In particolare, si presume, senza che possa essere fornita prova contraria, che non sussista il requisito della natura commerciale dell'attività imprenditoriale svolta qualora le partecipazioni in esame attengano a società di gestione immobiliare, ovvero a società il valore del patrimonio delle quali è costituito da immobili (cd. immobili patrimoniali) diversi da quelli alla cui produzione e scambio è effettivamente diretta l'attività dell'impresa (cd. immobili merce), nonché dagli impianti e dai fabbricati utilizzati direttamente nell'esercizio d'impresa (cd. immobili strumentali), essendo finalità dell'esenzione quella di favorire la circolazione, sotto forma di partecipazioni, di complessi immobiliari aventi natura di aziende dotate di capacità, anche potenziale, al concreto svolgimento di un'attività produttiva; tale prevalenza deve essere accertata tenendo conto dei valori correnti e non di quelli contabili di detti immobili e del totale dell'attivo patrimoniale (Cass. 08/05/2019, n. 12138).

3.2 Il thema decidendum del presente giudizio verte sul requisito - previsto dall'art. 87, comma 1, lett. d), del t.u.i.r. ai fini dell'operatività del regime agevolato cd. PEX - dell'"esercizio da parte della società partecipata di un'impresa commerciale secondo la definizione di cui all'articolo 55".

La CTR, dopo aver premesso che risulta determinante che "l'impresa disponga di una struttura operativa potenzialmente idonea all'avvio del processo produttivo", ha rilevato che la società partecipata "una volta dotata di una struttura organizzativa, era già pronta ad intraprendere l'attività commerciale (...) consistente, per statuto, non solo nell'attività di acquisto e vendita, ma altresì di ristrutturazione, recupero e trasformazione di immobili".

In particolare, secondo i giudici d'appello, l'attività commerciale esercitata dalla società partecipata si è estrinsecata nell'acquisto del compendio immobiliare "ex Fonderia Le Cure", oggetto di un piano di recupero del Comune di Scandicci, per ristrutturarlo e trasformarlo, con contestuale accensione di un mutuo di 4 milioni di Euro per finanziare l'acquisto. Tale compendio immobiliare è stato inserito "nel conto economico quale "bene merce" incrementato annualmente dei costi relativi alle attività prodromiche costituite, a titolo esemplificativo, dalle opere per preparare il terreno alla sua trasformazione urbanistica, tutte le formalità burocratiche volte ad ottenere l'edificabilità dell'edificio, consulenze professionali, ecc."

Tale attività, secondo la CTR, "rientra a pieno titolo nell'esercizio di una impresa commerciale, in quanto tale attività è necessariamente e volutamente diretta alla valorizzazione del terreno e al conseguimento di un reddito al momento della rendita". Pertanto, "non trattandosi di mera gestione del complesso, la Immobiliare Le Cure ha svolto una attività commerciale rispettando il dettato dell'art. 87, comma 1, lett. d) del Tuir".

3.3 Le conclusioni cui è pervenuta la commissione territoriale non sono condivisibili, in quanto l'attività commerciale cui allude l'art. 87 t.u.i.r., che richiama in proposito il precedente art. 55 rubricato "redditi d'impresa" (che estende la nozione di impresa anche alle attività agricole e a quelle degli enti che svolgono le attività commerciali di cui all'art. 2195 c.c., ma in forma non organizzata), non può ritenersi integrata dalla mera predisposizione di una struttura operativa potenzialmente idonea all'avvio del processo produttivo o pronta ad intraprendere l'attività commerciale, richiedendo la lett. d) del comma 1 del predetto art. 87 l'"esercizio" di un'impresa commerciale, che non può consistere nel compimento di attività solo preparatoria ed organizzativa, essendo invece necessario l'effettivo ed ininterrotto svolgimento, per almeno tre anni (secondo il comma 2 dell'art. 87 t.u.i.r., i requisiti di cui al comma 1, lettere c) e d), devono sussistere ininterrottamente, al momento del realizzo, almeno dall'inizio del terzo periodo d'imposta anteriore al realizzo stesso) di un'attività da cui origina reddito da tassare come reddito d'impresa.

La ratio dell'art. 87 t.u.i.r. è quella di concedere il beneficio dell'esenzione da imposta alle plusvalenze derivanti da cessioni di partecipazioni purché la società partecipata svolga effettivamente ed in concreto attività commerciale, seppure nella nozione allargata di cui al precedente art. 55, ma, comunque, non un'attività limitata alla gestione dei beni immobili o ad attività meramente preparatorie di quella commerciale. La norma va, quindi, interpretata nel senso che si vuole disincentivare la costituzione di società-contenitore, da utilizzare per trasferire singoli cespiti immobiliari plusvalenti, sfruttando l'esenzione prevista per le plusvalenze relative alle partecipazioni. Si vuole, insomma, impedire che la cessione della partecipazione nella società immobiliare si ponga su un piano di teorica equivalenza rispetto alla cessione degli immobili (Cass. 30/12/2020, n. 29879).

In tale contesto interpretativo, non può che ribadirsi che presupposto per usufruire del regime fiscale agevolato della cd. PEX, esenzione d'imposta delle plusvalenze derivanti da cessioni di partecipazioni, è l'esercizio in concreto di attività commerciale, sia pure nell'accezione estesa di cui all'art. 55 t.u.i.r., ma in ogni caso non limitata alla mera gestione degli immobili facenti parte del patrimonio societario; detto requisito può sussistere anche in fase di start-up, a condizione che la società partecipata, una volta dotata di un autonomo apparato organizzativo, inizi effettivamente a svolgere l'attività per cui è stata costituita (Cass. 13/03/2025, n. 6692).

Si è, ad esempio, sostenuto che, ai fini del beneficio dell'esenzione d'imposta delle plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni, di cui all'art. 87, comma 1, t.u.i.r., il requisito dell'esercizio da parte della società partecipata di un'impresa commerciale non va escluso - in ragione della presunzione iuris et de iure di non sussistenza contenuta nella lett. d) - ove l'immobile strumentale all'esercizio dell'attività imprenditoriale, prevista nell'oggetto sociale, sia in corso di costruzione nel triennio anteriore alla cessione, in quanto si tratta di attività preparatoria volta a dotare l'impresa di un apparato organizzativo autonomo, a condizione, però, che nell'immobile stesso sia successivamente iniziata l'attività imprenditoriale medesima (Cass. 02/06/2025, n. 14800; Cass. 12/12/2019, n. 32582).

Già in precedenza questa Corte aveva, peraltro, precisato che l'applicazione del regime fiscale di favore in esame non può trovare applicazione se l'attività commerciale della partecipata si trova ancora in fase preparatoria, allorquando, ad esempio, gli immobili oggetto della cessione siano stati completati funzionalmente in epoca successiva alla cessione delle partecipazioni societarie, risultando irrilevante la presenza di autorizzazioni commerciali, di appalti per la costruzione e di un immobile ancora in corso di edificazione, atteso che si tratta di elementi futuri, determinandosi la concreta funzionalità solo con la dichiarazione di completamento dei lavori, dalla quale ricavare la conformità al titolo edificatorio e la coerenza con l'autorizzazione al commercio (Cass. n. 29879/2020, cit.).

3.4 La CTR non si è attenuta a tali principi, in quanto la stessa non ha appurato se, nel triennio precedente alla cessione delle partecipazioni delle società contribuenti, la società partecipata avesse ininterrottamente svolto attività imprenditoriale "commerciale" nella nozione di cui all'art. 87, comma 1, lett. d), t.u.i.r., non limitata alla mera gestione del compendio immobiliare acquistato all'indomani della sua costituzione ovvero al compimento di attività solo preparatoria non seguita dall'effettivo espletamento dell'attività imprenditoriale.

4. Il ricorso va, pertanto, accolto, con cassazione della sentenza impugnata e rinvio alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Toscana, in diversa composizione, perché proceda a nuovo giudizio, attenendosi agli enunciati principi, e provveda altresì alla liquidazione delle spese di legittimità.

P.Q.M.

accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Toscana, in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese di legittimità.

Così deciso in Roma il 6 febbraio 2026.

Depositato in Cancelleria il 20 marzo 2026.