Reddito d'impresa e minusvalenze patrimoniali: la minusvalenza realizzata con la cessione di un bene patrimoniale non strumentale, nella specie un posto barca con i relativi posti auto, è componente negativa deducibile ai sensi dell'art. 101, comma 1, del TUIR indipendentemente dal requisito dell'inerenza, che attiene ai costi relativi all'esercizio dell'impresa; erra il giudice di merito che ne nega la deduzione qualificandola come costo non inerente; inammissibile, perché diretto a una diversa valutazione dei fatti, il ricorso dell'Agenzia sul requisito della commercialità della partecipata ai fini della participation exemption

L'ordinanza separa due piani che l'Ufficio e i giudici di merito avevano sovrapposto: la deduzione dei costi, soggetta al vaglio di inerenza, e la deduzione delle minusvalenze patrimoniali, regolata dall'art. 101 del TUIR. Una società in liquidazione aveva ceduto un posto barca e i relativi posti auto realizzando una minusvalenza, che l'Agenzia delle entrate aveva ripreso a tassazione insieme ad altri componenti negativi ritenuti non inerenti; il giudice d'appello aveva confermato la ripresa. La Corte afferma che la minusvalenza da cessione di un bene patrimoniale non strumentale è componente negativa deducibile indipendentemente dall'inerenza e rinvia al giudice di merito la verifica delle condizioni poste dall'art. 101. Resta invece fermo, per l'inammissibilità del ricorso erariale, il riconoscimento dell'esenzione sulla plusvalenza da cessione di una partecipazione, fondato su un accertamento in fatto circa l'attività commerciale della partecipata.

PROVVEDIMENTO	Cass. civ., sez. trib., ordinanza 23 ottobre 2026, n. 27641 · Pres. Giudicepietro, rel. Lenoci
DECISIONE	Dichiarato inammissibile il ricorso principale dell'Agenzia delle entrate · accolto il ricorso incidentale della società · cassazione con rinvio alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado dell'Umbria, in diversa composizione, anche per le spese
OGGETTO	Avviso di accertamento IRES per il 2012, con ripresa a tassazione di quote di plusvalenze realizzate nel 2009 e di componenti negativi ritenuti non inerenti, fra i quali la minusvalenza da cessione di un posto barca e dei relativi posti auto · sentenza impugnata: CTR Umbria n. 32/2018, che aveva respinto l'appello principale dell'Ufficio e quello incidentale della società

1. MASSIMA

> La minusvalenza realizzata con la cessione di un bene patrimoniale non strumentale costituisce, ai sensi dell'art. 101, comma 1, del d.P.R. n. 917 del 1986, una componente negativa del reddito d'impresa, deducibile dal reddito imponibile indipendentemente dal concetto di inerenza, che attiene invece ai costi relativi all'esercizio dell'impresa. Erra pertanto il giudice di merito che neghi la deduzione della minusvalenza derivante dalla cessione di un posto barca e dei relativi posti auto qualificandola come costo non inerente; spetta al giudice del rinvio verificare la sussistenza delle condizioni di deduzione previste dall'art. 101.

> È inammissibile il motivo con cui l'Amministrazione finanziaria, denunciando la violazione dell'art. 87, comma 2, del TUIR, contrappone dati del conto economico della società partecipata all'accertamento con cui il giudice di merito ha ritenuto che essa svolgesse un'attività commerciale, e non prevalentemente di gestione immobiliare, nel periodo rilevante ai fini della participation exemption: la censura si risolve in una valutazione alternativa del materiale probatorio, insindacabile in sede di legittimità.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Articoli 87, commi 1 e 2, 101, comma 1, e 109, comma 5, del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917; articolo 36, comma 2, del d.lgs. 31 dicembre 1992, n. 546; articoli 132, secondo comma, n. 4, 360, primo comma, nn. 3 e 4, 375, secondo comma, e 380-bis.1 del codice di procedura civile; articolo 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

3. FATTO E SVOLGIMENTO PROCESSUALE

Con avviso notificato l'8 ottobre 2014 l'Agenzia delle entrate aveva recuperato a tassazione nei confronti di una società a responsabilità limitata, per il periodo d'imposta 2012, le quote di competenza di plusvalenze realizzate nel 2009 con la cessione di un fabbricato e con la cessione di una partecipazione in una società per azioni, nonché alcuni componenti negativi ritenuti non inerenti, fra i quali la minusvalenza realizzata con la cessione di un posto barca e dei relativi posti auto; ne erano derivate maggiori imposte ai fini IRES, IRAP e IVA, con le relative sanzioni. La società aveva impugnato l'atto limitatamente alla quota di plusvalenza da cessione della partecipazione, che riteneva esente, e alla ripresa dei componenti negativi.

La Commissione tributaria provinciale di Perugia, con la sentenza n. 282/2015, aveva accolto parzialmente il ricorso, annullando la ripresa della plusvalenza da cessione della partecipazione e confermando quella dei componenti negativi non inerenti. La Commissione tributaria regionale dell'Umbria aveva respinto l'appello dell'Ufficio e l'appello incidentale della società. L'Agenzia ha proposto ricorso per cassazione con un unico motivo; la società ha resistito con controricorso e ha proposto ricorso incidentale affidato a due motivi. Il ricorso è stato deciso nell'adunanza camerale non partecipata del 23 settembre 2026.

4. MOTIVI DI RICORSO

Con l'unico motivo del ricorso principale, proposto ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., l'Agenzia denuncia la violazione dell'art. 87 del TUIR: il giudice d'appello avrebbe erroneamente ritenuto che la società partecipata avesse esercitato un'attività commerciale nel triennio anteriore al 2009, per l'acquisto di un terreno e l'avvio di un progetto edificatorio, mentre dal conto economico risultava che i ricavi da vendite non prevalevano su quelli da locazioni immobiliari, sicché mancavano i requisiti dell'esenzione.

Con il primo motivo del ricorso incidentale la società denuncia la nullità della sentenza per difetto di motivazione, ai sensi degli artt. 36, comma 2, del d.lgs. n. 546 del 1992 e 132, secondo comma, n. 4, c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c.: il giudice d'appello non aveva spiegato per quale ragione il principio di inerenza, proprio dei costi, dovesse applicarsi alla minusvalenza da cessione di un bene patrimoniale. Con il secondo motivo denuncia la violazione dell'art. 101 del TUIR, sostenendo che la minusvalenza da cessione del posto barca e dei posti auto concorre comunque alla formazione del reddito d'impresa come componente negativo.

5. DECISIONE

Il ricorso principale è inammissibile. Il giudice d'appello aveva accertato in fatto che la partecipata non svolgeva prevalentemente attività di gestione immobiliare, avendo intrapreso fin dal 2005 la co-

struzione di un centro polifunzionale a uso commerciale e amministrativo, con un impegno finanziario consistente e con le prime alienazioni di immobili nel 2009; i dati del conto economico richiamati dall'Ufficio si limitano a proporre una valutazione alternativa del materiale probatorio esaminato dal giudice di merito, che non può essere sollecitata in sede di legittimità.

I due motivi del ricorso incidentale, esaminati congiuntamente perché connessi, sono fondati. La minusvalenza da cessione di un bene patrimoniale non strumentale è, ai sensi dell'art. 101, comma 1, del TUIR, una componente negativa di reddito deducibile indipendentemente dal concetto di inerenza, che riguarda i costi relativi all'esercizio dell'impresa. La sentenza è cassata in relazione ai motivi incidentali, con rinvio alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado dell'Umbria, in diversa composizione, perché verifichi la sussistenza delle condizioni per la deduzione della minusvalenza in base all'art. 101 e provveda anche sulle spese del giudizio di legittimità. La Corte dà atto che, essendo soccombente sul ricorso principale un'amministrazione pubblica ammessa alla prenotazione a debito del contributo unificato, non si applica l'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002.

6. QUADRO NORMATIVO

Nel reddito d'impresa le minusvalenze hanno una disciplina propria. L'art. 101, comma 1, del TUIR ne ammette la deduzione quando riguardano beni relativi all'impresa, diversi da quelli che generano ricavi e dalle partecipazioni che fruiscono dell'esenzione, sono determinate con gli stessi criteri stabiliti per le plusvalenze e sono realizzate, in particolare, mediante cessione a titolo oneroso. La deduzione è dunque collegata al realizzo e alla corretta determinazione del componente negativo, non alla destinazione del bene a una specifica attività produttiva di ricavi. Il requisito dell'inerenza, al quale l'art. 109, comma 5, del TUIR subordina la deduzione delle spese e degli altri componenti negativi, esprime invece il collegamento fra il costo e l'attività d'impresa. L'ordinanza afferma che le minusvalenze patrimoniali non sono soggette a questo secondo vaglio; non esamina il rapporto fra le due disposizioni e rimette al giudice del rinvio la verifica delle condizioni dell'art. 101, fra le quali la riferibilità del bene all'impresa e la determinazione della minusvalenza.

L'esenzione delle plusvalenze da cessione di partecipazioni prevista dall'art. 87 del TUIR richiede, fra l'altro, che la partecipata eserciti un'impresa commerciale, requisito che non ricorre, per presunzione, nelle società il cui patrimonio è prevalentemente costituito da immobili diversi da quelli costruiti o in corso di costruzione per la vendita e da quelli utilizzati direttamente nell'esercizio dell'impresa; il comma 2 esige che il requisito sussista ininterrottamente dall'inizio del terzo periodo d'imposta anteriore al realizzo. La verifica dell'attività effettivamente svolta dalla partecipata nel triennio è un accertamento di fatto: la sua contestazione in sede di legittimità è ammissibile solo nei limiti dei vizi di legittimità, non come richiesta di una diversa lettura dei documenti contabili.

7. ORIENTAMENTO GIURISPRUDENZIALE

La decisione si colloca in un ambito nel quale la sezione tributaria ha di recente adottato, su una fattispecie vicina, un'impostazione diversa. Poche settimane prima, sulla minusvalenza realizzata da una società nel 2009 con la vendita di un'imbarcazione da diporto, la Corte aveva respinto il ricorso dell'Agenzia contro la sentenza che l'aveva ritenuta deducibile, esaminando la questione proprio sotto il profilo dell'inerenza ai sensi dell'art. 109 del TUIR e ribadendo che l'inerenza esprime una relazione qualitativa fra la spesa e un'attività almeno potenzialmente idonea a produrre utili (Cass. n. 26232 del 2026). I due esiti coincidono, perché in entrambi i casi la deduzione è riconosciuta, ma il parametro è diverso: in quel caso l'inerenza è il criterio di giudizio, nell'ordinanza in commento è estranea alla deduzione della minusvalenza patrimoniale. L'ordinanza non richiama precedenti e non si confronta con la decisione di ottobre; la sua motivazione, molto concisa, enuncia il principio senza ulteriori sviluppi.

Nella giurisprudenza di merito presente nel corpus le minusvalenze su beni non destinati al ciclo produttivo sono state per lo più esaminate sotto il profilo dell'inerenza. È stata ritenuta deducibile, perché inerente, la minusvalenza derivante dalla vendita all'asta di un immobile concesso in garanzia per un finanziamento collegato a un accordo commerciale (CGT II Emilia Romagna n. 39/2026); è stata esclusa la deducibilità di minusvalenze su beni strumentali ceduti a prezzi ritenuti avulsi dal mercato, con valutazione dell'antieconomicità dell'operazione come indice di non inerenza (CGT II Basilicata n. 425/2024); per un posto barca concesso in locazione a terzi, i costi condominiali sono stati ritenuti inerenti in quanto riferibili a un'attività produttiva di ricavi (CGT II Lazio n. 2865/2025). Rispetto a queste decisioni, l'ordinanza indica al giudice di merito un percorso diverso: accertato il realizzo di una minusvalenza su un bene patrimoniale della società, la deduzione non dipende dalla dimostrazione di un collegamento con l'attività produttiva, ma dalla verifica delle condizioni dell'art. 101. Quanto al ricorso principale, la decisione conferma che la sussistenza del requisito della commercialità nel triennio rilevante ai fini dell'esenzione è questione di fatto; sul diverso tema della decorrenza del triennio in caso di liquidazione della partecipata si è pronunciata, nel senso del necessario ancoraggio a una data certa, la Corte di secondo grado della Lombardia (CGT II Lombardia n. 1628/2026), commentata il 30 ottobre. Ne deriva, per le controversie pendenti sulla ripresa di minusvalenze da cessione di beni patrimoniali, che la contestazione fondata sulla sola mancanza di inerenza non è sufficiente secondo l'ordinanza; l'Ufficio dovrà far valere, se ne ricorrono i presupposti, il difetto delle condizioni proprie dell'art. 101 o la non corretta determinazione del componente negativo.

Pubblicato il 5 novembre 2026 · Simmaco Riccio

Il commento espone la decisione e il relativo contesto giurisprudenziale a fini informativi; non costituisce parere professionale né sostituisce la valutazione della fattispecie concreta.