

## Cessione agevolata di immobili ai soci: la locazione stipulata a ridosso dell'atto e risolta contestualmente non esclude la strumentalità per destinazione

Ai fini della cessione agevolata ai soci prevista dalla legge n. 208 del 2015, la strumentalità per destinazione si accerta sull'effettivo impiego dell'immobile nell'attività d'impresa; i contratti di locazione stipulati pochi giorni prima della cessione e risolti contestualmente non ne modificano la qualificazione.

|               |                                                                                                             |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PROVVEDIMENTO | Corte di giustizia tributaria di secondo grado dell'Emilia-Romagna, sez. 7, sentenza 30 giugno 2026, n. 571 |
| DECISIONE     | Appelli riuniti respinti · esito favorevole all'ufficio · spese a carico dei contribuenti                   |
| OGGETTO       | Avvisi di liquidazione delle imposte ipotecaria e catastale · cessione del 2016                             |

### 1. MASSIMA

In tema di assegnazione e cessione agevolata di beni ai soci ai sensi dell'articolo 1, commi da 115 a 120, della legge n. 208 del 2015, sono esclusi dal beneficio gli immobili strumentali per destinazione, da individuarsi, secondo l'articolo 43, comma 2, del TUIR, in quelli utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa da parte del possessore; la qualificazione dipende dall'effettivo impiego del bene nell'organizzazione aziendale e non dalla classificazione catastale o dall'indicazione formale dell'oggetto sociale.

Costituiscono indice della natura strumentale dell'immobile, e della finalità meramente formale dell'assetto negoziale, i contratti di locazione a terzi stipulati pochi giorni prima dell'atto di cessione e risolti contestualmente alla sua stipula, quando l'immobile costituiva la sede legale e il luogo di esercizio dell'attività della società cedente: in tal caso prevale la sostanza economica dell'operazione sulla forma adottata dalle parti.

### 2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Articolo 1, commi da 115 a 120, della legge 28 dicembre 2015, n. 208; articolo 43, comma 2, del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917; d.lgs. 31 ottobre 1990, n. 347; articolo 29 del d.lgs. 31 dicembre 1992, n. 546.

### 3. FATTO E DECISIONE

Con atto del 29 settembre 2016 una società in accomandita semplice cedeva ai soci due unità immobiliari ad uso ufficio, chiedendo l'applicazione del regime agevolato della legge n. 208 del 2015 sul presupposto che gli immobili non fossero strumentali per destinazione, in quanto concessi in locazione a professionisti. L'Ufficio recuperava le imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale; il giudice di primo grado respingeva i ricorsi dei soci.

La Corte di secondo grado, riuniti gli appelli, li respinge. Dalla documentazione risulta che gli immobili costituivano la sede legale e il luogo di esercizio dell'attività della società, operante nei servizi integrati di supporto amministrativo e professionale, e che i contratti di locazione erano stati stipulati pochi giorni prima della cessione e risolti al momento del rogito. Richiamati i precedenti di legittimità sulla rilevanza dell'effettivo utilizzo e sulla prevalenza della sostanza economica, la Corte conferma l'esclusione dal beneficio e pone le spese a carico degli appellanti.

#### 4. COLLOCAZIONE NELL'ORIENTAMENTO

La nozione di immobile strumentale per destinazione, costruita sull'utilizzo diretto ed esclusivo da parte del possessore, rende rilevante ai fini della disciplina agevolativa la concessione in locazione a terzi, che fa venire meno l'impiego diretto nell'impresa. La decisione esige che tale condizione sia effettiva e non costruita in prossimità dell'atto: una locazione di pochi giorni, risolta con il trasferimento, non modifica la destinazione accertata in base all'assetto organizzativo della società.

La sentenza fonda la conclusione sulla prevalenza della sostanza sulla forma, senza inquadrare la vicenda nella disciplina dell'abuso del diritto dell'articolo 10-bis della legge n. 212 del 2000, che non risulta invocata dalle parti. La scelta ha rilievo sistematico, perché la riqualificazione è condotta come accertamento in fatto della destinazione dell'immobile, e non come disconoscimento di un vantaggio fiscale indebito, con le garanzie procedurali che quest'ultimo comporta; la differenza di impostazione può assumere peso nei giudizi in cui la contestazione non sia fondata sull'uso effettivo del bene ma sulla sola sequenza negoziale.

---

Pubblicato il 22 settembre 2026 · Redazione MassimarIA

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