
La ricostruzione dei ricavi di una società immobiliare

di [Gianfranco Antico](#)

Publicato il 6 Ottobre 2012

analisi di un caso tipico di ricostruzione dei ricavi di una società che costruisce a scopo di rivendita: è legittima la rettifica sui prezzi degli appartamenti confrontati con quelli pubblicizzati dalla stessa impresa di costruzioni

Secondo la Corte di Cassazione (sentenza n. 3092 del 26 luglio 2012) è legittima la rettifica dei ricavi dell'impresa di costruzioni che non fornisce adeguate spiegazioni sulle differenze di prezzi di vendita degli immobili fra quelli pubblicizzati e quelli contabilizzati.

Gli indizi del Fisco

L'Amministrazione Finanziaria, a seguito di verifica fiscale, contestava alla contribuente - una società esercente l'attività di costruzione, permuta, vendita e ristrutturazione di edifici e appartamenti - una sottofatturazione nelle vendite. In sede di controllo sostanziale erano infatti emerse numerose incongruenze, tra cui l'evidente differenza tra i prezzi di vendita pubblicizzati dalla società su una rivista specializzata e quelli desumibili sulla scorta dell'esame della contabilità, ed in particolare delle fatture emesse. Inoltre, un appartamento incluso in una villa bifamiliare risultava venduto a un prezzo superiore rispetto a quello applicato per una villa unifamiliare.

Il pensiero della Corte

La Cassazione (sentenza n.3092/2012) ha ritenuto legittimo l'accertamento emesso, affermando, fra l'altro, che *“la società non ha dato nessuna convincente spiegazione circa le modalità di determinazione dei prezzi di vendita degli appartamenti, mentre la ricostruzione dei prezzi praticata dall'Ufficio è stata ritenuta attendibile, in quanto basata sul confronto non solo tra prezzi di vendita praticati dalla società tra tipologie omogenee di unità vendute ma anche tra prezzi di vendita praticati dalla parte e prezzi di mercato indicati da riviste del settore, così accertando ricavi non*

contabilizzati per un ammontare di oltre un milione di euro”.

Gli ulteriori indizi riscontrabili e valutabili dai verificatori

Il controllo documentale su una impresa di costruzioni può far emergere ulteriori elementi incongruenti, o quanto meno può fornire delle indicazioni, meritevoli di approfondimento:

- assoluta omogeneità dei prezzi di vendita nei confronti delle persone fisiche, indipendentemente dalla superficie degli immobili (appartamenti di 80 mq. venduti allo stesso prezzo di quelli di 130 mq., e ciò appare strano, atteso che la diversa superficie dell’immobile, a parità di condizioni, determina un diverso valore dello stesso, posto che la misura cui riferire il prezzo unitario di vendita è proprio il metro quadrato);
- assoluta diversità di prezzi a secondo che l’appartamento venga venduto ad una persona fisica o ad una società (lo stesso appartamento di 80 mq viene venduto a prezzi notevolmente differenti, e ciò lascia presupporre che il prezzo vero sia quello indicato nei confronti delle società, necessitate ad avere una fattura per il prezzo effettivamente pagato);
- incongruenza tra i corrispettivi di compravendita e l’importo dei mutui richiesti da taluni soggetti privati (n. 2 appartamenti sono stati venduti a soggetti privati, i quali hanno contratto dei mutui per un valore doppio rispetto al prezzo indicato in atto);
- assenza di remuneratività dei capitali impiegati (la complessa attività lavorativa posta in essere si può presentare a bassa remunerazione, quando il costo di ogni singolo appartamento è di poco superiore al prezzo di vendita, ovvero garage venduti a prezzi inferiori ai costi);
- inattendibilità dei ricavi dichiarati per singolo immobile, atteso che appaiono assolutamente bassi rispetto alla zona in cui insistono (zona residenziale in via di espansione);
- inattendibilità del ricavo dichiarato per l’appartamento posto a secondo piano, affidato e venduto dall’Agenzia immobiliare, dal momento che la brochure che pubblicizza il bene indica un prezzo nettamente superiore a quello indicato in atto;
- assenza di qualsiasi valutazione dell’apporto lavorativo dei soci (il tempo impiegato per la costruzione e l’essenziale apporto lavorativo dei soci non risulta assolutamente remunerativo).

Il valore della pubblicità

Ricordiamo che con sentenza n. 5822 del 13 aprile 2012 (ud. 25 gennaio 2012) la Corte di Cassazione ha ritenuto corretta la ricostruzione operata dai giudici di appello che hanno puntualmente e logicamente motivato, indicando i vari elementi caratterizzanti l'accertata attività, valorizzando *“oltre alle finalità esterne nell'atto di compravendita dell'immobile, il codice di attività denunciato, le emblematiche indicazioni contenute nel progetto di ristrutturazione presentato al Comune di A., le indicazioni contenute nelle fatture relative ai lavori effettuati nell'immobile, la pubblicità promozionale inserita su Internet”*.

4 ottobre 2012

Gianfranco Antico