

### Sentenza 1068/24

La Cgt Milano, davanti alla presunzione di esterovestizione di società con sede in UK in funzione di immobili presenti e locati in Italia ha dato ragione alla ricorrente che aveva eccepito che gli amministratori nonché unici referenti decisionali (PoEM) erano residenti all'estero

### Sentenza 622/24

La Cgt Milano, invece ha concluso a favore dell'esterovestizione nel caso di una società lussemburghese avente due immobili in Italia a disposizione e utilizzati dal legale rappresentante della società. È stata in sostanza considerata la società come residente in Italia

# Immobiliare: per i manager residenti all'estero esclusa l'esterovestizione

## Cgt Milano e Lombardia

La giurisprudenza dovrà presto affrontare i criteri introdotti dalla riforma

### Enrico Holzmilller

Le Cgt di Milano (I grado) e Lombardia (II grado) hanno affrontato a più riprese ipotesi di esterovestizione di società straniere aventi attività immobiliare in Italia. Le sentenze, anche le più recenti, riguardano il concetto di residenza fiscale esistente prima delle modifiche introdotte dal Dlgs 209/2023.

Nella previgente formulazione dell'articolo 73 del Tuir, la residenza fiscale era definita nello Stato in cui, per la maggior parte del periodo di imposta, sussisteva la sede legale oppure la sede dell'amministrazione

o ancora l'oggetto principale.

Nei casi di sussistenza alternativa dei tre requisiti, la soluzione era nell'articolo 4, paragrafo 3 del modello Ocse, che al fine di dirimere casi ambigui rinviava al criterio Poem (*place of effective management*). Il tutto, con un occhio alla riserva voluta dall'Italia (paragrafo 25 delle osservazioni al citato articolo 4) che precisava, quale criterio rilevante, anche il «*place where the main ad substantial activity of the entity is carried on*», ovvero il criterio dell'attività principale, con un occhio di riguardo all'attività «*day by day*» («*carried on*»).

Questo è il contesto delle recenti sentenze sulle società straniere aventi, quale attività prevalente, la



**Il «day by day management» appare prevalente nelle nuove norme di individuazione della residenza fiscale**

detenzione di immobili in Italia.

Con la sentenza 1068/24 (presidente e relatore Ercolani) a fronte di una presunzione di esterovestizione di società con sede in UK in funzione di immobili presenti e locati in Italia (configurando così l'oggetto sociale in loco), la contribuente ha eccepito che gli amministratori nonché unici referenti decisionali erano residenti all'estero. I giudici, richiamando una precedente sentenza della stessa Corte (4232/23) hanno concluso a favore della ricorrente.

Nella sentenza 622/24 (presidente Biancospino, relatore Fortunato) la Cgt Milano affronta il caso di società lussemburghese con immobili in Italia, immobili a disposizione e utilizzati dal legale rappresentante della società. Sulla base delle motivazioni dell'Ufficio, e in assenza di valide motivazioni contrarie, giudici hanno concluso per l'esterovestizione. Considerando la società Lux come residente in Italia, è risultata quindi corretta l'applicazione delle disposizioni in tema di società di comodo.

In un contesto del tutto simile, la Cgt Lombardia - sentenza 1149/2024 (presidente Antonioli, relatore Scarzella) non hanno ritenuto sufficiente, al fine di definire il Poem, il fatto che la società svizzera proprietaria degli immobili in Italia effettuasse bonifici per la manutenzione di questi ultimi, e ricevesse su conto svizzero i proventi delle locazioni.

L'attuale formulazione di residenza fiscale cambierà la logica dell'attribuzione della residenza per le società immobiliari? L'articolo 73 Tuir adotta sia il Poem che il «*day by day management*», con quest'ultimo criterio che appare più dirimente rispetto al passato. Laddove, quindi, la gestione ordinaria degli immobili in Italia dovesse risultare effettuata all'estero, dovrebbe potersi concludere per una impossibilità di attrarre in Italia la residenza. Ovviamente, la questione dovrà essere valutata caso per caso.