

# Interessi passivi relativi ad immobili non strumentali – Norma di comportamento AdC Milano

## 4 Maggio 2004

Con la **Norma di comportamento n. 156**, l'Associazione dei Dottori Commercialisti di Milano si è espressa nel senso di considerare comunque deducibili dal reddito imponibile IRPEF/IRES gli interessi passivi, di qualsiasi natura, per le imprese che possiedono immobili non strumentali.

È il caso tipico delle società di gestione immobiliare che possiedono abitazioni concesse in locazione a terzi (quindi immobili diversi da quelli strumentali per natura o per destinazione), per le quali la determinazione del reddito imponibile deve avvenire sulla base di quanto disposto dall'art.90 del TUIR (DPR 917/1986), ossia:

Ø assumendo il canone di locazione ridotto forfetariamente del 15% (come per i redditi fondiari);

Ø considerando indeducibili le spese e gli altri componenti negativi relativi a tali immobili.

A quest'ultimo riguardo, secondo l'orientamento espresso dalla citata Associazione di Milano, non rientrano nell'ambito dei costi indeducibili gli interessi passivi relativi, sia ai finanziamenti ottenuti dalle imprese per l'acquisto delle abitazioni da dare in locazione, sia ai prestiti impiegati per la relativa gestione (manutenzione). Ciò perché gli interessi passivi che un'impresa sostiene per finanziarsi rappresentano, in realtà, un costo che solo astrattamente è riconducibile ad uno specifico impiego e, questo, anche in presenza di mutui ipotecari, per i quali la correlazione con l'immobile è rappresentata dalla garanzia ipotecaria e non necessariamente dalla modalità d'impiego del prestito ottenuto.

In sostanza, a parere dell'Associazione, gli interessi passivi risulterebbero comunque deducibili, quali componenti negativi del reddito d'impresa generati dalla gestione finanziaria e, quindi, come costi non riferiti ad una particolare attività aziendale, nè accessori ad uno specifico onere (in questo senso si è espressa, seppure in diverso ambito, l'Agenzia delle Entrate con la **Risoluzione 178/E del 9 novembre 2001**).

Tale orientamento è da valutare positivamente, tenuto conto che, in passato, sia l'Amministrazione finanziaria, che la giurisprudenza tributaria hanno negato (parzialmente o completamente) la deducibilità degli interessi passivi relativi agli immobili diversi da quelli strumentali e da quelli destinati alla vendita.

In particolare, proprio con riferimento ai fabbricati dati in locazione da una società di gestione immobiliare, l'Amministrazione ha considerato nella Risoluzione 3 giugno 1977, n. 9/903:

Ø indeducibili gli interessi passivi "di funzionamento", ossia quelli relativi a finanziamenti impiegati nella manutenzione ordinaria degli immobili;

Ø deducibili gli interessi passivi "di finanziamento", anche se concernenti l'acquisto degli immobili o le spese di manutenzione straordinaria.

Diversamente, la Corte di Cassazione, con la Sentenza n. 5501 del 7 giugno 1994, ha considerato indeducibili anche gli interessi relativi a mutui contratti per l'acquisto di immobili non strumentali (quali le case di abitazione date in locazione dalle società immobiliari). Conformemente a questo orientamento giurisprudenziale, si è espressa anche parte della dottrina (cfr. Maurizio Leo, Felice Monacchi, Mario Schiavo "Le imposte sui Redditi nel Testo Unico" - Giuffrè Editore 1996, pag.1396), affermando che "...gli interessi passivi afferenti ad immobili diversi da quelli strumentali e da quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa non sono nè capitalizzabili, nè deducibili.....considerato che, a norma del secondo comma dell'art.57 (del previgente DPR 917/1986, ora art.90), le spese e gli altri componenti negativi relativi a tali immobili non sono ammessi in deduzione in quanto gli immobili stessi originano redditi fondiari".

In tale contesto, la Norma di comportamento dei Dottori Commercialisti di Milano può considerarsi un nuovo importante orientamento della dottrina, a supporto della deducibilità degli interessi passivi relativi ai finanziamenti ottenuti dalle società di gestione immobiliare.

[4004-Risoluzione 178-E del 9 novembre 2001.pdf](#)[Apri](#)

[4004-Norma di comportamento n. 156.pdf](#)[Apri](#)