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 perchè 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.pdfApri

4004-Norma di comportamento n. 156.pdfApri