

Deducibilità interessi passivi - L'ANCE aggiorna la Guida

23 Settembre 2015

Ridefinito l'ambito applicativo della deducibilità degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione.

Lo prevede l'art.4, comma 4, del **D.Lgs. 14 settembre 2015, n.147** in materia di internazionalizzazione delle imprese, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n.220 del 22 settembre 2015[1].

Alla luce di tale novità, l'ANCE ha provveduto ad aggiornare la propria **Guida sulla deducibilità degli interessi passivi** per i soggetti IRES, differenziata in funzione della tipologia di immobile oggetto del finanziamento (strumentale, "merce", ovvero patrimonio), come previsto sia dall'art.96 del D.P.R. 917/1986 - TUIR, sia dall'art.1, commi 35-36, della legge 244/2007 (legge finanziaria 2008).

Vengono, inoltre, richiamati i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate sulle modalità applicative di tale disciplina, operante ormai dal periodo d'imposta 2008^[2].

Come noto, l'art.4, comma 4, del D.Lgs. 147/2015 interviene sulle regole di deducibilità degli interessi passivi per le società immobiliari, specie per quel che riguarda quelli relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione, che sono interamente deducibili[3] in deroga alla regola generale dell'art.96 del D.P.R. 917/1986 - TUIR, che limita la deducibilità degli interessi passivi al 30% del ROL[4].

In particolare, il D.Lgs. internazionalizzazione modifica l'**art.1, comma 36, della legge 244/2007** (legge Finanziaria 2008).

Le citate novità entreranno in vigore dal 1° gennaio 2016, ossia dal periodo d'imposta successivo a quello in corso alla data di pubblicazione in *G.U.* del presente D.Lgs. (art.4, comma 5).

Pertanto, dal 2016, la piena deducibilità degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione riguarderà le sole società immobiliari che svolgono in via effettiva e prevalente l'attività immobiliare, ossia che abbiano complessivamente le caratteristiche di seguito elencate:

- valore dell'attivo patrimoniale costituito per la maggior parte dal valore normale degli immobili destinati alla locazione;
- ricavi rappresentati per almeno i due terzi da canoni di locazione o affitto di aziende il cui valore complessivo sia prevalentemente costituito dal valore normale di fabbricati.

In mancanza di tali requisiti, gli interessi passivi saranno deducibili in base alle regole generali dettate dall'art.96 del TUIR (in misura pari al 30% del ROL).

A parere dell'ANCE, tale definizione genera criticità per le imprese del settore che svolgono sia attività di costruzione che di gestione immobiliare, le quali potrebbero non ricadere nelle condizioni patrimoniali e reddituali richieste dalla normativa, risultando, così, penalizzate da una deducibilità parziale degli interessi passivi derivanti da finanziamenti accesi per gli immobili da locare.

Tenuto conto che le nuove disposizioni si applicheranno dal 2016, si richiama l'attenzione sulla valutazione di procedere ad una scissione dell'impresa (così da separare, anche sotto il profilo soggettivo, l'attività di costruzione da quella di gestione immobiliare), per non incorrere nella parziale indeducibilità di tali oneri.

Nel frattempo, l'ANCE non mancherà di valutare le iniziative più opportune sul tema, alla luce delle diverse segnalazioni che potranno pervenire dal sistema associativo.

^[1] *Cfr. ANCE ID "Deducibilità interessi passivi per le immobiliari - Le novità del D.Lgs. internazionalizzazione" - [ID n.21803 del 1° settembre 2015](#).*

[2] Infatti, le attuali regole di deducibilità degli interessi passivi sono state introdotte dall'art.1, comma 33, lett.i, della legge 244/2007 - legge finanziaria 2008.

[3] Ai sensi dell'art.1, comma 36, della legge 244/2007 - legge finanziaria 2008.

^[4] *In base all'art.96, comma 1, del D.P.R. 917/1986 "gli interessi passivi e gli oneri assimilati [...] sono deducibili in ciascun periodo d'imposta fino a concorrenza degli interessi attivi e proventi assimilati. L'eccedenza è deducibile nel limite del 30 per cento del risultato operativo lordo della gestione caratteristica [...]"*.

Si ricorda che il ROL è dato dalla differenza a livello civilistico tra il Valore e i Costi di produzione (lett. A-lett.B, dell'art.2425 del c.c.) al lordo degli ammortamenti e dei canoni di leasing (di cui al numero 10, lett. a) e b) del medesimo art.2425 del c.c.), che vanno quindi ad incremento del ROL, su cui applicare la percentuale del 30% ai fini del calcolo degli interessi deducibili.

[22023-Guida sulla deducibilità degli interessi passivi.pdf](#)[Apri](#)

[22023-Art. 1, comma 36, della legge 244-2007.pdf](#)[Apri](#)