

# Deducibilità interessi passivi per le immobiliari - Le novità del D.Lgs. internazionalizzazione

---

1 Settembre 2015

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

Lo prevede l'art.4, co.4, del D.Lgs. in materia di internazionalizzazione delle imprese, attuativo della Delega fiscale (legge 23/2014), approvato in via definitiva dal Governo lo scorso 6 agosto[\[1\]](#) ed in corso di pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale*.

La disposizione 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 come noto, sono interamente deducibili[\[2\]](#) in deroga alla regola generale dell'art.96 del D.P.R. 917/1986 - TUIR, che limita la deducibilità degli interessi passivi, che eccedano gli interessi attivi, al 30% del ROL[\[3\]](#).

In particolare, la citata norma stabilisce che la piena deducibilità degli interessi passivi relativi ai suddetti finanziamenti ipotecari opera a favore delle «*società che svolgono in via effettiva e prevalente attività immobiliare*», per tali intendendosi le società «*il cui valore dell'attivo patrimoniale è costituito per la maggior parte dal valore normale degli immobili destinati alla locazione e i cui ricavi sono 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*».

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.

Come noto, per i soggetti IRES, il regime di deducibilità degli interessi passivi si differenzia in funzione della tipologia di immobile acquisito mediante il finanziamento (strumentale, merce, ovvero patrimonio), come previsto sia dall'art.96 del D.P.R. 917/1986 - TUIR, sia dall'art.1, co.35-36, della legge 244/2007 (legge finanziaria 2008).

A tal riguardo, si ricorda che, in via generale, l'art.96 del TUIR consente la

deducibilità degli interessi passivi entro il 30% del ROL, mentre l'art.1, co.36, della legge finanziaria 2008 ha stabilito l'esclusione da tale limite, per gli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione, che risultano, quindi, interamente deducibili.

Fin dalla sua introduzione, quest'ultima disposizione ha destato criticità circa l'ambito applicativo, cosicché l'Agenzia delle Entrate si è a suo tempo pronunciata con la C.M. 37/E/2009, chiarendo che, da un punto di vista soggettivo, la stessa dovesse operare per le sole società "immobiliari di gestione"<sup>[4]</sup>.

Sul punto, l'Agenzia ha, poi, precisato che per tali dovessero intendersi le società «*il cui valore del patrimonio (assunto a valori correnti) è prevalentemente costituito da beni immobili diversi dagli immobili alla cui produzione o al cui scambio è effettivamente diretta l'attività, nonché dagli immobili direttamente utilizzati nell'esercizio dell'impresa*»<sup>[5]</sup>.

Come specificato nella medesima Circolare, tali società si caratterizzano per l'esercizio di un'attività consistente principalmente nella mera utilizzazione passiva degli immobili cd. "patrimonio" e strumentali per natura locati, o comunque non utilizzati direttamente.

Con la modifica operata dal D.Lgs. internazionalizzazione, quindi, l'ambito soggettivo di applicazione del predetto art.1, co.36, viene ora specificato a livello normativo.

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.*

---

<sup>[1]</sup> \_ Si tratta dell'atto del Governo sottoposto a parere parlamentare n.161-bis "Schema di Decreto Legislativo recante misure per la crescita e la internazionalizzazione delle imprese".

<sup>[2]</sup> Ai sensi dell'art.1, co.36, della legge 244/2007 - legge finanziaria 2008.

<sup>[3]</sup> \_In base all'art.96, co.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.

<sup>[4]</sup> \_Cfr. ANCE "IRES - Deducibilità interessi passivi - Acquisizione immobili patrimonio" - n.983 del 28 luglio 2009.

<sup>[5]</sup> \_ Cfr. anche la R.M. 323/E/2007.