DLgs 142/2018: nuove regole di deducibilità degli interessi passivi per i finanziamenti immobiliari

17 Gennaio 2019

A partire dal periodo d'imposta 2019, anche gli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per la costruzione o ristrutturazione degli "immobili merce" delle imprese edili saranno deducibili nei limiti del 30% del ROL (*Risultato Operativo Lordo*) di periodo, mentre, grazie anche all'azione dell'ANCE, resta ferma la piena deducibilità degli interessi passivi connessi a mutui ipotecari, stipulati da società di gestione immobiliare su immobili destinati alla locazione.

Questi i principali effetti del Decreto Legislativo 29 novembre 2018, n.142, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n.300 del 28 dicembre 2018, con il quale il Governo ha recepito la Direttiva Europea "Antiabuso" n.2016/1164/UE (cd. *Direttiva Atad*), riscrivendo, tra l'altro, l'intero art.96 del TUIR-DPR 917/1986, che regola, appunto, la deducibilità dall'IRES degli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti dalle società per lo svolgimento dell'attività d'impresa.

In particolare, il nuovo art.96 del TUIR[1] riconduce nel **limite di deducibilità, pari al 30% del ROL - Risultato Operativo Lordo, tutti gli interessi passivi anche se relativi a finanziamenti contratti in via specifica per la costruzione o ristrutturazione di immobili alla cui produzione è diretta l'attività dell'impresa (cd. "immobili merce")**, per i quali la disciplina vigente sino al periodo d'imposta 2018 ne prevedeva, invece, la deducibilità integrale, quantomeno fino all'ultimazione del fabbricato, attraverso la loro capitalizzazione nel costo di costruzione/ristrutturazione[2].

La **stessa limitazione si rende applicabile anche agli oneri passivi legati a finanziamenti contratti per l'acquisto/costruzione degli immobili strumentali** all'attività d'impresa, per quali, invece, sino al 2018 si applicava, al pari di quelli connessi agli "immobili merce", il regime di deducibilità integrale attraverso la loro capitalizzazione nel costo di acquisizione[3].

Il medesimo D.Lgs. 142/2018 (in particolare all'art.14, co.2) prevede, inoltre, l'abrogazione della **disposizione[4] che consente la deducibilità integrale degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione, per le società che svolgono in via effettiva e prevalente attività di gestione immobiliare.**

Sul punto, tuttavia, anche grazie all'azione dell'ANCE, è intervenuta la **legge di Bilancio 2019** (legge 30 dicembre 2018, n.145) che, all'art.1, co.7-8[5], nelle more della mancata adozione della revisione della normativa sulla fiscalità delle imprese immobiliari, fa **salvo il suddetto regime di deducibilità integrale, superando così, di fatto, l'abrogazione dello stesso stabilito dal decreto legislativo in commento[6]**.

Tale norma, pertanto, mantiene, anche per il futuro, la piena deducibilità degli interessi passivi derivanti da mutui ipotecari relativi ad immobili destinati alla locazione, a favore delle società di gestione immobiliare[7].

Ciò in linea con quanto sostenuto dall'ANCE in merito al fatto che la limitazione alla deducibilità di tali oneri si poneva in netto contrasto con la necessità di incentivare la locazione effettuata da operatori immobiliari specializzati, unici soggetti in grado di superare la frammentazione che oggi caratterizza il comparto degli affitti e di assicurare un'offerta di case in locazione moderne, efficienti e non energivore.

Anche a seguito dell'intervento del D.Lgs. 142/2018, restano ferme, poi, le regole di indeducibilità degli interessi passivi relativi ai cd. **"immobili patrimonio"** (art.90, del D.P.R. 917/1986 - TUIR). Per questi, quindi, continueranno ad essere **deducibili entro il 30% del ROL solo gli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per il loro acquisto o costruzione**, mentre quelli relativi a tutti gli **altri finanziamenti** riferibili a tali immobili rimarranno **integralmente indeducibili** ai sensi dell'art.90, co.2 del TUIR (cd. *"interessi passivi di funzionamento"*, quali, ad esempio, quelli per la ristrutturazione)[8].

Salva quindi l'ipotesi dei mutui ipotecari su immobili destinati alla locazione da parte delle società di gestione, a seguito dell'intervento del D.Lgs. in commento, **gli interessi passivi connessi ai finanziamenti immobiliari, siano essi destinati a finanziare la costruzione/ristrutturazione di "immobili merce", piuttosto che l'acquisizione di immobili strumentali o di "immobili patrimonio"**, rientrano comunque nella regola generale stabilita dall'art.96 del TUIR.

Al fine di evidenziare l'effetto delle nuove regole di deducibilità degli interessi passivi per i finanziamenti riguardanti in via specifica gli immobili, l'ANCE ha predisposto un **Dossier schematico**, che riepiloga la disciplina applicabile, distinguendo a seconda se i finanziamenti riguardano:

- gli immobili strumentali;

- gli immobili costruiti o ristrutturati per la successiva vendita (cd. “beni merce” delle imprese edili), ovvero quelli realizzati in appalto, su ordinazione di terzi;
- gli “immobili patrimonio”, ossia quelli patrimonializzati diversi da quelli strumentali all’esercizio dell’attività e da quelli destinati alla vendita;
- gli immobili delle società di gestione immobiliare, destinati alla locazione.

Disponibile, inoltre, un **Allegato normativo** contenente un estratto del D.Lgs. 29 novembre 2018, n.142, nella parte relativa alla nuova disciplina di deducibilità degli interessi passivi, nonché l’art.1, co. 7-8, della legge 30 dicembre 2018, n.145 (legge di Bilancio 2019), che ha fatto salva, per le società di gestione immobiliare, la deducibilità integrale degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione, prevista dall’art.1, co.36, della legge 244/2007 (nella versione precedente alla suddetta abrogazione).

In senso generale, occorre comunque evidenziare che l’ANCE ha sin da subito contrastato, oltre all’abrogazione del regime di deducibilità integrale degli interessi passivi sostenuti dalle società di gestione per gli immobili locati (del quale è stato ottenuto il mantenimento con la legge di Bilancio 2019), anche l’estensione del limite di deducibilità agli interessi passivi capitalizzabili nel costo degli immobili costruiti o ristrutturati per la successiva vendita.

Tale disposizione, infatti, si traduce in una forte penalizzazione per le imprese del settore delle costruzioni, per le quali il ricorso all’indebitamento costituisce un aspetto fisiologico dell’esercizio dell’attività.

I progetti immobiliari complessi, compresi quelli di recupero urbano sempre più centrali per l’intera collettività, richiedono difatti ingenti risorse economico-finanziarie per la loro implementazione, che vengono reperite con il ricorso al capitale di debito.

La limitazione alla deducibilità degli interessi passivi, pertanto, comporterà una lievitazione dei costi dell’attività caratteristica delle imprese, già colpita da oneri fiscali elevati, che incidono pesantemente sulla liquidità, distogliendo importanti risorse finanziarie altrimenti investibili in nuovi progetti di sviluppo immobiliare.

Per questo, l’ANCE continuerà ad evidenziare, presso le competenti sedi parlamentari e di Governo, la necessità dirivedere le modifiche introdotte all’art.96 del TUIR, ripristinando l’esclusione dalla regola generale di deducibilità (limite del 30% del ROL) anche degli interessi passivi connessi a finanziamenti contratti per la costruzione o ristrutturazione degli immobili alla cui produzione è diretta l’attività dell’impresa (cd. “immobili merce” delle imprese edili).

Ciò anche alla luce del fatto che la finalità della Direttiva UE 2016/1164, recepita con il D.Lgs. 142/2018, non è quella di aumentare gli oneri fiscali connessi all'ordinario svolgimento dell'attività d'impresa, quanto piuttosto quella assai diversa di scoraggiare quelle pratiche poste in essere da alcuni gruppi societari che, al fine di ridurre l'onere fiscale globale del gruppo stesso, ricorrono a finanziamenti "infragruppo" pagando, e deducendo, interessi eccessivi.

Ciò è dimostrato dal fatto che la medesima Direttiva concede la possibilità agli Stati membri, di "calmierare" la limitazione del 30% del ROL (tra l'altro già adottata dall'Italia sin dal 2008):

- escludendone dall'ambito operativo i contribuenti qualificati come "entità indipendenti", intendendosi per tali i contribuenti che non fanno parte di un gruppo societario,*
- introducendo un tetto massimo di interessi passivi interamente deducibili, che può arrivare sino a 3 milioni di euro.*

Il mantenimento della disciplina vigente sino al 2018 è, pertanto, in linea anche con le finalità della Direttiva UE, che vuole evitare soprattutto le operazioni elusive all'interno di gruppi societari.

[1] Così, come riscritto dall'art.1, del citato D.Lgs. 142/2018.

[2] Ai sensi dell'art.110, co.1, lett.b, del medesimo TUIR-DPR 917/1986 - Cfr. **ANCE "Deducibilità interessi passivi - L'ANCE aggiorna la Guida"** - [ID n. 22023](#) del 23 settembre 2015.

[3] Sempre ai sensi dell'art.110, co.1, lett.b, del TUIR-DPR 917/1986 (cfr. anche CM 19/E/2009).

[4] Cfr. Art.1, co.36, della legge 244/2007.

[5] Cfr. **ANCE "Legge di Bilancio 2019 - Focus fiscale"** - [ID n.34748](#) del 10 gennaio 2019.

[6] Dal punto di vista normativo, in realtà, per effetto dell'abrogazione operata dal D.Lgs. 142/2018, il testo attualmente in vigore dell'art.1, co.36, della legge 244/2007 non contempla più espressamente il regime di deducibilità integrale degli interessi passivi sostenuti dalle società immobiliari. Tuttavia, l'art.1, co.7, della legge di Bilancio 2019 (legge 145/2018), laddove prevede che «*nelle more della mancata adozione della revisione della normativa sulla fiscalità diretta ed indiretta delle imprese immobiliari, si applicano e sono fatte salve le disposizioni di*

cui all'articolo 1, comma 36, della legge 24 dicembre 2007, n. 244», deve intendersi finalizzato a ripristinare di fatto il regime fiscale stabilito dal testo originario del medesimo art.1, co.36, nella versione precedente alla sua parziale abrogazione (cfr., in tal senso, anche Servizio Studi di Camera e Senato - Dossier del 27 dicembre 2018 "Legge di Bilancio 2019 - Le modifiche approvate dal Senato della Repubblica", nel quale viene espressamente precisato che le «norme in esame mantengono ferma la possibilità di dedurre gli interessi passivi relativi a mutui ipotecari o leasing su immobili destinati alla locazione, senza sottostare alle limitazioni ed alle regole poste dalla disciplina ordinaria (di cui all'articolo 96 TUIR) per le predette società immobiliari».).

[7] Si tratta, in particolare, delle società che svolgono in via effettiva e prevalente l'attività immobiliare, ossia che abbiano complessivamente le seguenti caratteristiche:

- **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.

[8] Cfr. CM 19/E/2009.

34804-Allegato normativo.pdf [Apri](#)

34804-Dossier schematico.pdf [Apri](#)