Mutui ipotecari: esclusa la deducibilità integrale in caso di diritto di superficie

23 Aprile 2025

No alla deducibilità integrale degli interessi passivi relativi a finanziamenti ipotecari per l'acquisto di terreni da concedere in diritto di superficie a tempo determinato, a fronte del pagamento di un canone periodico. In questo caso, infatti, non può operare la norma che ammette la deducibilità per intero degli interessi passivi derivanti da mutui ipotecari, in quanto i finanziamenti devono riguardare in via specifica l'acquisizione di immobili destinati alla locazione.

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate nella Risposta n.110 del 16 aprile 2025 ad un interpello formulato da una società che intendeva acquistare dei terreni da concedere a terzi in diritto di superficie, a carattere temporaneo, per l'installazione di impianti fotovoltaici, dietro pagamento di un canone periodico per l'intera durata del diritto medesimo. L'acquisto sarebbe stato finanziato da mutui, garantiti da ipoteca sui medesimi immobili. La richiesta riguardava, quindi, la possibilità di dedurre nella misura integrale gli interessi passivi relativi a tali finanziamenti, anziché entro i limiti stabiliti dall'art.96 del D.P.R. 917/1986 – TUIR.

Quest'ultima disposizione, infatti, nel disciplinare in via generale la deducibilità, ai fini IRES, degli interessi passivi sui finanziamenti accesi dalle società per l'attività d'impresa, stabilisce che questi siano deducibili per intero solo fino a concorrenza degli interessi attivi, mentre l'eccedenza degli interessi passivi rispetto a quelli attivi è deducibile entro il 30% del risultato operativo lordo – ROL di gestione del periodo d'imposta di riferimento e dei periodi precedenti.

Tuttavia, in favore delle società immobiliari di gestione con specifici requisiti patrimoniali ed economici (relativi alla prevalente attività di locazione), il limite del 30% del ROL non opera in relazione agli interessi passivi sui finanziamenti, garantiti da ipoteca, per l'acquisto o la costruzione di immobili destinati alla locazione. Tali interessi sono, quindi, deducibili per intero (art.1, co.36, secondo periodo, della legge 244/2007).

Nel caso di specie, questa eccezione viene ritenuta applicabile dalla società immobiliare istante, con la motivazione che la costituzione dei diritti di superficie sui terreni acquistati mediante il finanziamento possa essere considerata equiparabile alla locazione.

Di parere negativo è, invece, l'Agenzia delle Entrate. Infatti, nella Risposta n.110/2025 si chiarisce che ai fini della piena deducibilità degli interessi passivi derivanti dai mutui per l'acquisto di immobili da locare, la costituzione del diritto di superficie non può essere assimilata ad un contratto di locazione.

Ciò perché l'art.1, co.36, della legge 244/2007:

– ha sempre fatto riferimento, sia nel testo originario che a seguito delle successive modifiche (D.Lgs. 147/2015), al solo istituto della locazione, e non anche ad altre forme contrattuali, per definire la destinazione dell'immobile acquistato con il finanziamento;

– va letto, in senso più generale, nel contesto dell'annunciata, e non ancora attuata, riforma organica della fiscalità delle imprese immobiliari, in attesa della quale la norma è stata introdotta a favore delle società immobiliari di gestione, la cui attività principale consiste proprio nella locazione di immobili (cfr. anche la C.M. 37/E/2009).

Pertanto, nel caso di specie viene esclusa la deducibilità integrale degli interessi passivi relativi a mutui ipotecari per l'acquisto di terreni su cui costituire diritti di superficie a favore di terzi (gli interessi sono, invece, deducibili entro il 30% del ROL).

Infine, l'Agenzia delle Entrate precisa che non può essere esteso ai fini della disciplina fiscale delle deducibilità degli interessi passivi quanto dalla stessa chiarito in un caso specifico nel quale, ai soli fini contabili, era stata ammessa l'assimilazione fra il diritto di superficie ed un contratto di locazione (cfr. Risposta 435/2019).

Allegati

Risposta_n_110_del_16_aprile_2025
Apri

Per informazioni rivolgersi a:

Direzione Politiche Fiscali
Tel. 06 84567.291/256
E-Mail:
politichefiscali@ance.it