

Mutui per l'acquisto di immobili e diritto di superficie - Deducibilità degli interessi passivi - R.110-2025

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 intende 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 verrà finanziato da mutui, garantiti da ipoteca sui medesimi immobili. Viene, quindi, chiesto se sia possibile 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 sono 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 (*cf.* 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@anc

[e.it](http://anc.e.it)