

Risposta n. 110/2025

OGGETTO: Interessi passivi – art. 96 del TUIR – terreni – diritto di superficie – acquisto – finanziamenti garantiti da ipoteca – destinazione alla locazione – art. 1, co. 36, della legge n. 244 del 2007 – non integrale deducibilità

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

Con istanza di interpello presentata ai sensi dell'articolo 11, comma 1, lettera a), della legge 27 luglio 2000, n. 212, ALFA s.r.l. (di seguito, "Istante") chiede un parere sulla corretta interpretazione dell'articolo 1, comma 36, della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (di seguito, "comma 36"), in merito al trattamento fiscale da riservare agli interessi passivi relativi ai finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili (nella specie, terreni) destinati alla costituzione di diritti di superficie.

L'Istante rappresenta di essere una società costituita il [...] e che rientrano nel proprio oggetto sociale, tra le altre, le attività di:

- fornitura di servizi relativi all'acquisizione di diritti reali o personali relativi a proprietà immobiliari che ospitano infrastrutture mobili, solari, di dati, di ricarica o di altro tipo, in particolare fibre e reti;
- attività di consulenza in relazione a ciò che precede, inclusa, in particolare, la negoziazione di contratti di locazione;
- acquisizione di tutte le proprietà mobili e immobiliari, effettuazione delle transazioni commerciali, industriali e finanziarie necessarie per il raggiungimento dello scopo sociale.

L'Istante riferisce di far parte del Gruppo facente capo a BETA, il cui *business* consiste nell'acquistare terreni da concedere agli operatori di impianti solari. Poiché il principale obiettivo è quello di acquistare terreni nell'Europa meridionale dove l'irradiazione risulta essere più alta, BETA ha individuato l'Italia come uno dei principali mercati.

L'Istante rappresenta, inoltre, di aver individuato alcuni terreni per i quali ha sottoscritto contratti preliminari di compravendita. Le risorse per l'acquisto dei terreni saranno reperite attraverso finanziamenti erogati da BETA o da istituti finanziari, garantiti da ipoteca iscritta sulle stesse proprietà, per la cui remunerazione la società sosterrà oneri nella forma di interessi passivi determinati a tassi di mercato.

L'Istante, inoltre, specifica che sui terreni acquisiti saranno costituiti dei diritti di superficie (di seguito, "DDS") di durata determinata (di solito, 20 anni) in favore di soggetti terzi operanti nel campo delle energie rinnovabili, i quali vi installeranno dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, percependo in cambio un corrispettivo sotto forma di canone periodico per l'intera durata del DDS.

L'Istante chiarisce che la scelta di utilizzare tale forma contrattuale (ossia, la costituzione di DDS) deriva dal fatto che, quando la disponibilità del terreno è acquisita con contratto di locazione, il conduttore non ha titolo giuridico adeguato alla costituzione di una garanzia reale. Pertanto, gli istituti di credito, che finanziano l'operazione di sviluppo degli impianti, prediligono concedere un finanziamento in presenza di un DDS perché - secondo l'Istante stesso - possono tutelarsi ottenendo dal titolare di quest'ultimo una garanzia reale sul medesimo diritto.

Infine, l'Istante specifica di redigere il bilancio secondo i principi contabili nazionali (OIC) e che sarà considerata, una volta acquisiti i terreni, una società immobiliare di gestione, in quanto la propria attività, esclusiva o prevalente, sarà costituita dalla gestione di patrimoni immobiliari, effettuata per lo più tramite la loro concessione a terzi mediante DDS.

Tanto premesso, l'Istante intende conoscere il parere della scrivente in merito al corretto trattamento fiscale da riservare agli interessi passivi relativi ai finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla costituzione di diritti di superficie.

Con nota del [...], la scrivente ha formulato una richiesta di documentazione integrativa; l'Istante ha risposto alla richiesta con la nota del [...] ([...] di seguito, "documentazione integrativa").

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante evidenzia che per le società immobiliari di gestione, in base all'articolo 1, comma 36, della legge n. 244 del 2007, è prevista la piena deducibilità degli *"interessi passivi relativi ai finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati*

alla locazione", con la conseguente esclusione delle limitazioni di cui all'articolo 96 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (di seguito, "TUIR").

La norma citata, secondo l'Istante, prevede la presenza dei seguenti requisiti:

- (i) l'immobile deve rientrare nella categoria degli immobili patrimoniali;
- (ii) il finanziamento deve essere garantito da ipoteca sull'*asset*;
- (iii) l'immobile deve essere destinato alla locazione;
- (iv) la società deve svolgere in via effettiva e prevalente attività immobiliare.

Per quanto riguarda il requisito indicato *sub (i)*, l'Istante rappresenta che i terreni acquisiti rientrano nella categoria dei beni patrimoniali secondo le previsioni dell'articolo 90 del TUIR, che li definisce come quei beni "*che non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'impresa, né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa*".

Secondo l'Istante, la "*disposizione prevista dall'art. 1, c. 36, L. 244/2007, sulla base di quanto chiarito dall'Amministrazione finanziaria con la Circolare n. 37/2009, par. 2, si rende applicabile indipendentemente dalla classificazione degli immobili - patrimonio e strumentali - non essendo determinante la natura dell'immobile posto a garanzia dell'impegno assunto*". Pertanto, l'Istante ritiene che "*i terreni che verranno acquistati dalla società risultano essere elegibili ai fini dell'applicazione della disposizione*".

Sul requisito *sub (ii)*, relativo al finanziamento garantito da ipoteca, l'Istante rappresenta che, per quanto riguarda la natura dei finanziamenti, "*non si rinvencono nella normativa di riferimento e nella prassi dell'Amministrazione finanziaria delle precisazioni circa la fonte degli stessi, eccezion fatta per il leasing (cfr. Circolare n. 37/*

E/2009)"; pertanto, ritiene che "non vi siano preclusioni in merito all'applicazione della norma in commento laddove il finanziamento venga erogato dai soci della Società, in luogo degli istituti finanziari".

In merito al requisito *sub (iii)*, inerente alla destinazione alla locazione dell'immobile, l'Istante sostiene che "[I]Amministrazione finanziaria (cfr. Risposte n. 37/2018 e n. 435/2019) ha affermato che vi è una sostanziale equiparazione tra gli effetti contabili e quindi fiscali - per effetto del principio di derivazione rafforzata ex art. 83 TUIR - prodotti dalla locazione e quelli prodotti dal DDS", sostenendo quindi che "nel termine "locazione" previsto dall'art. 1, c. 36, L. 244/2007 possa essere ricompreso anche il DDS".

Con riferimento al requisito identificato *sub (iv)*, quello della prevalenza dell'attività immobiliare, l'Istante afferma che "[I]a Società, dopo aver acquistato i terreni, sarà considerata come una società che svolge in via effettiva e prevalente attività immobiliare".

Per quanto sopra esposto, quindi, l'Istante ritiene che "gli interessi passivi relativi ai finanziamenti garantiti da ipoteca su terreni su cui verranno costituiti dei diritti di superficie risulteranno integralmente deducibili e non soggetti alle limitazioni di cui all'art. 96 TUIR".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che il presente parere è reso sulla base degli atti, dei fatti e delle informazioni fornite dal contribuente nell'istanza di interpello e nella documentazione integrativa, assunte acriticamente nel presupposto della veridicità,

completezza e concretezza e attiene ai dubbi interpretativi formulati dall'istante, senza estendersi a questioni diverse da quelle che hanno formato oggetto di espressa richiesta ovvero a circostanze (come la *prevalenza* dell'attività svolta dall'Istante) riscontrabili solo in via di fatto.

Resta, pertanto, impregiudicato ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria su tali profili.

Si osserva che, con riferimento alla deducibilità ai fini IRES degli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti dalle società per lo svolgimento dell'attività d'impresa, l'articolo 96 del TUIR prevede che "*[l]eccedenza degli interessi passivi e degli oneri finanziari assimilati rispetto all'ammontare complessivo degli interessi attivi e proventi finanziari assimilati di cui alle lettere a) e b) del comma 1 è deducibile nel limite dell'ammontare risultante dalla somma tra il 30 per cento del risultato operativo lordo della gestione caratteristica del periodo d'imposta e il 30 per cento del risultato operativo lordo della gestione caratteristica riportato da periodi d'imposta precedenti ai sensi del comma 7 [...]*".

Al riguardo, l'articolo 1, comma 36, della legge n. 244 del 2007, come modificato dall'articolo 4 del decreto legislativo 14 settembre 2015 n. 147, prevede una deroga ai limiti della deducibilità degli interessi passivi previsti dal richiamato articolo 96 concernente gli acquisti o la costruzione di immobili patrimoniali.

Con la modifica introdotta con il decreto legislativo n. 147 del 2015, è stato definito l'ambito soggettivo di applicazione della norma. In particolare, è stato precisato che le "*società che svolgono in via effettiva e prevalente attività immobiliare*" sono quelle che presentano sia un requisito di tipo patrimoniale (valore dell'attivo patrimoniale

costituito per la maggior parte dal valore normale degli immobili destinati alla locazione) sia un requisito economico (ricavi costituiti per almeno due terzi da canoni di locazione o affitti di aziende il cui valore complessivo sia prevalentemente costituito dal valore normale dei fabbricati).

Si osserva, inoltre, che, affinché la disposizione in commento possa trovare applicazione, deve trattarsi di *"interessi corrisposti relativamente all'acquisto o alla costruzione degli immobili"* ed è *"necessario che il mutuo ipotecario abbia ad oggetto gli stessi immobili concessi in locazione"* (cfr. circolari 21 aprile 2009, n. 19/E e 22 luglio 2009, n. 37/E).

Con riguardo all'ambito di applicazione della disciplina in oggetto, la citata circolare n. 37/E del 2009 ha individuato quali soggetti destinatari della disposizione le *"immobiliari di gestione"*, ovvero quelle *"società la cui attività consiste principalmente nella mera utilizzazione passiva degli immobili cd. "patrimonio" e strumentali per natura locati o comunque non utilizzati direttamente"*, e ha chiarito che la disposizione contenuta nel comma 36 è riferibile *"sia agli immobili patrimoniali che agli immobili strumentali per natura, purché destinati all'attività locativa, non essendo determinante la natura dell'immobile posto a garanzia dell'impegno assunto"*.

Tanto premesso, nella fattispecie in esame, l'Istante intende ottenere un parere in merito alla possibilità di dedurre integralmente gli interessi passivi relativi ai finanziamenti garantiti da ipoteca su terreni su cui verranno costituiti dei diritti di superficie.

Sul punto, per quanto qui di interesse, giova innanzitutto evidenziare che il comma 36 prevede che lo stesso si applichi a condizione che si sia in presenza di *"finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione"*.

Con riferimento al requisito della destinazione alla *"locazione"* dei beni eleggibili a godere dell'agevolazione in commento, l'Istante riferisce che intenderebbe porre in essere *"dei contratti di costituzione di diritti di superficie (di seguito "DDS") con una durata a tempo determinato (di solito 20 anni) sui terreni di cui sopra con soggetti operanti nell'ambito delle energie rinnovabili, che intendono installare al suolo dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica [...]"*.

In relazione all'assimilazione del contratto di costituzione dei DDS al contratto di locazione, si ritiene opportuno evidenziare che il diritto di superficie rappresenta un diritto reale di godimento disciplinato dagli articoli da 952 a 956 del codice civile e che consiste nella concessione, da parte del proprietario di un terreno o di un immobile a terzi, del diritto a costruire sopra o sotto il suolo.

Al riguardo, si osserva che con la risposta a interpello pubblicata *sub* n. 435 del 2019 (richiamata dall'Istante) sono stati forniti alcuni chiarimenti in merito al trattamento fiscale da adottare nel caso di costituzione del diritto di superficie. Il caso analizzato, nello specifico, riguardava una società che percepiva un corrispettivo una *tantum* per la costituzione del diritto di superficie a tempo determinato, da corrispondere alla stipulazione del contratto definitivo.

Occorre segnalare che, in tale circostanza, l'assimilazione tra contratto di locazione e contratto di costituzione di diritto di superficie ha riguardato aspetti prettamente contabili, da cui consegue il rispetto del principio di

competenza nell'imputazione dei componenti positivi di reddito ("*[i]n relazione alla rappresentazione contabile dei componenti di reddito derivanti dalla costituzione di un diritto di superficie a tempo determinato, il combinato disposto del paragrafo 4 dell'OIC 11 e del paragrafo 65 dell'OIC 12 determina l'applicazione in via analogica ai componenti positivi della sostanziale equiparazione tra gli effetti prodotti dal diritto di superficie e quelli prodotti dalla locazione, operata espressamente dai menzionati principi contabili per quanto concerne i componenti di reddito negativi (cfr. risoluzione 15 maggio 2018, n. 37/E).*" - così la richiamata risposta n. 435).

Si ritiene, invece, che dal punto di vista dell'applicazione del comma 36 in commento, non sia possibile equiparare la locazione con la costituzione del DDS.

Infatti, sia la legge n. 244 del 2007, che ha introdotto il comma 36, sia le norme che sono intervenute successivamente a modificare tale disposizione, richiamano espressamente l'istituto della *locazione* allo scopo di individuare la destinazione dell'immobile ("*destinati alla locazione*" - *cfr.*, il comma 36), escludendo così la possibilità di utilizzare altri istituti - simili o analoghi - ai fini dell'applicazione della disposizione in parola.

A ciò va aggiunto che la circolare n. 37/E del 2009 ha evidenziato che "*[p]er meglio comprendere la ratio della norma sopra citata e definirne l'ambito applicativo è opportuno ricordare la disposizione in cui risulta inserita. In particolare, la prima parte del comma 36 dell'articolo 1 della legge finanziaria per il 2008 demanda ad una commissione di studio sulla fiscalità diretta e indiretta delle imprese immobiliari il compito di proporre l'adozione di modifiche normative volte alla semplificazione e alla razionalizzazione del sistema vigente. In prospettiva di attuare questa revisione*

organica della fiscalità riguardante le "imprese immobiliari", la norma citata ha poi stabilito, in via transitoria, "la non rilevanza ai fini dell'articolo 96 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione". Inoltre, la richiamata circolare specifica che "[t]rattasi, più precisamente, di una norma programmatica contenente due disposizioni tra loro collegate che regolamentano il settore immobiliare. In sostanza, la disposizione introdotta dalla legge finanziaria per il 2008, nel prevedere una riforma della fiscalità delle imprese immobiliari, dispone, nel periodo transitorio, la temporanea esclusione dal meccanismo di deducibilità del nuovo articolo 96 del TUIR degli interessi passivi corrisposti dalle medesime società immobiliari e derivanti da finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili dati in locazione" (enfasi aggiunta).

Alla luce di quanto esposto, si ritiene che nel caso rappresentato dall'Istante non sia integrato il requisito della *destinazione alla locazione* richiesto dal comma 36, in merito alla possibilità di dedurre integralmente gli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati all'installazione al suolo pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, in quanto gli immobili in questione saranno oggetto di contratto di costituzione di diritto di superficie.

Pertanto, si ritiene che l'Istante non possa beneficiare della integrale deduzione degli interessi passivi prevista dal comma 36.

Di conseguenza, non si provvede all'analisi delle altre questioni sottese al quesito posto (ossia, della categoria/natura degli immobili destinati alla locazione, della

provenienza del finanziamento, *etc.*), stante il carattere assorbente della questione sopra affrontata rispetto alla fattispecie concreta rappresentata.

IL DIRETTORE CENTRALE
(firmato digitalmente)