

I Dossier Fiscali

Guida alla deducibilità degli interessi passivi

- Le regole in vigore e le novità applicabili dal 2016 -

Settembre 2015

SOMMARIO

PREMESSA	3
1. SOGGETTI INTERESSATI E SOGGETTI ESCLUSI	3
2. INTERESSI PASSIVI E INTERESSI ATTIVI.....	3
3. RISULTATO OPERATIVO LORDO	4
4. COME OPERA LA DEDUCIBILITÀ	5
5. IMMOBILI E INTERESSI PASSIVI	8
5.1. Immobili Strumentali.....	8
5.2. Immobili Merce	9
5.2.1. <i>Immobili acquisiti per la vendita</i>	<i>9</i>
5.2.2. <i>Immobili realizzati su commessa</i>	<i>10</i>
5.3. Immobili Patrimonio.....	11

PREMESSA

L'ANCE fornisce un riepilogo della disciplina relativa alla deducibilità degli interessi passivi per i soggetti IRES, differenziata in funzione della destinazione ed iscrizione in bilancio dell'immobile acquisito mediante il finanziamento (strumentale, "merce", ovvero patrimonio) e contenuta sia nell'art.96 del D.P.R. 917/1986 – Tuir, sia nell'art.1, commi 35-36, della legge 244/2007 (legge finanziaria 2008).

La Guida tiene conto, in particolare, delle modifiche introdotte dall'art.4, comma 4, del D.Lgs.147/2015 in materia di internazionalizzazione delle imprese, riguardanti l'ambito applicativo della deducibilità degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione, che entreranno in vigore a decorrere dal periodo d'imposta 2016.

Vengono, inoltre, richiamati i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate sulle modalità applicative di tale disciplina, operante, come noto, dal periodo d'imposta 2008¹.

1. SOGGETTI INTERESSATI E SOGGETTI ESCLUSI

Tra i soggetti interessati dal regime di deducibilità degli interessi passivi, previsto dall'art.96 del D.P.R. 917/1986, rientrano **tutti i soggetti compresi nell'art.73**, comma 1 (tra cui s.p.a., s.a.p.a., s.r.l., enti pubblici e privati), **fatta eccezione**, tra le altre, per:

- società consortili costituite per l'esecuzione unitaria, totale o parziale, dei lavori pubblici (art.93 del D.P.R. 207/2010);
- società di progetto (di cui all'art.156 del D.Lgs. 163/2006).

Come chiarito dalla R.M. 268/E/2008, *"in considerazione del tenore letterale della norma e in forza dei puntuali riferimenti normativi da essa richiamati, si ritiene che l'elenco dei soggetti cui non si applica l'articolo 96 del Tuir sia tassativo"*².

Diversamente, per gli imprenditori individuali e le società di persone, soggetti Irpef, gli interessi passivi sono deducibili nel limite del pro-rata generale³, in base all'art.61 del D.P.R. 917/1986.

2. INTERESSI PASSIVI E INTERESSI ATTIVI

In base al comma 3, dell'art.96 del D.P.R. 917/1986, ai fini del calcolo della deducibilità, si considerano *"[...] gli interessi passivi e gli interessi attivi, nonché gli oneri e i proventi assimilati, derivanti da contratto di mutuo, contratti di locazione finanziaria,*

¹ Infatti, le attuali regole di deducibilità degli interessi passivi sono state introdotte dall'art.1, comma 33, lett.i, della legge 244/2007 – legge finanziaria 2008.

² In particolare, nella citata R.M. 268/E/2008, l'istanza di interpello veniva presentata da un consorzio che, non svolgendo attività lucrativa, chiedeva la disapplicazione del comma 5 dell'art.96 del Tuir. Non è, infatti, ravvisabile alcuna implicita volontà del legislatore di estendere il campo di applicazione della previsione di esclusione anche a soggetti che svolgono attività assimilabili a quelle effettuate dai soggetti ivi elencati.

³ Calcolato in base al *"[...] rapporto tra l'ammontare dei ricavi e altri proventi che concorrono a formare il reddito di impresa o che non vi concorrono in quanto esclusi e l'ammontare complessivo di tutti i ricavi e proventi [...]"*, art. 61, comma 1, DPR 917/1986.

dall'emissione di obbligazione e titoli simili e da ogni altro rapporto avente causa finanziaria, con esclusione degli interessi impliciti derivanti da debiti di natura commerciale e con inclusione tra gli attivi di quelli derivanti da crediti della stessa natura [...]".

In sostanza, le regole dell'art.96, possono essere applicate agli **interessi passivi derivanti da:**

- ✓ **contratti di mutuo;**
- ✓ **contratti di locazione finanziaria;**
- ✓ **obbligazioni e titoli simili;**
- ✓ **ogni altro rapporto avente causa finanziaria.**

Non vengono inclusi all'interno dell'art.96 né gli interessi derivanti da debiti di natura commerciale (es. interessi sulla dilazione di pagamento – *cfr.* anche C.M. 38/E/2010), né gli interessi di mora, poiché questi ultimi sono, invece, regolati dall'art. 109, comma 7 del Tuir, che, in deroga, ne prevede la deducibilità nel periodo d'imposta in cui sono stati pagati.

Gli **interessi attivi** rientranti nel calcolo della deducibilità, come enunciato dal medesimo comma 3, dell'art.96 del Tuir, sono quelli **derivanti** dalle **medesime tipologie di contratto suesposte, includendo quelli relativi a crediti di natura commerciale.**

Vengono, altresì, inclusi **tra gli interessi attivi**, ai fini del calcolo della deducibilità, **anche quelli "virtuali"** riconducibili al ritardato pagamento dei corrispettivi da parte delle pubbliche amministrazioni.

In tal modo, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la C.M. 19/E/2009, viene ammessa la possibilità per il creditore, che riceve i pagamenti in ritardo e che quindi è costretto a ricorrere a finanziamenti esterni, *«di aumentare l'ammontare degli interessi passivi deducibili mediante l'incremento del plafond degli interessi attivi»*.

In particolare, gli "interessi attivi virtuali" vengono calcolati in base al tasso ufficiale di riferimento aumentato di un punto percentuale e con decorrenza dal giorno in cui il creditore matura il diritto a percepire i corrispettivi e fino alla data di incasso degli stessi (*cfr.* la stessa C.M. 19/E/2009 e R.M. 268/E/2008).

3. RISULTATO OPERATIVO LORDO

Il comma 2 dell'art.96 del Tuir, specifica le regole di determinazione del Risultato Operativo Lordo (ROL) richiamando i principi civilistici, ai sensi dell'art.2425 del c.c.. (*"contenuto del Conto Economico"*).

In sostanza, il ROL sarà 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.

Al tal fine si ritiene opportuno illustrare le voci del Conto Economico che concorrono alla formazione del ROL.

A) Valore della produzione

- 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni
- 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti;
- 3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione
- 4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni;
- 5) altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio

Totale

B) Costi della produzione

- 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;
- 7) per servizi;
- 8) per godimento di beni di terzi (canoni di leasing dei beni strumentali esclusi dal calcolo);
- 9) per il personale
 - a) salari e stipendi;
 - b) oneri sociali;
 - c) trattamento di fine rapporto;
 - d) trattamento di quiescenza e simili;
 - e) altri costi;
- 10) ammortamenti e svalutazioni:

a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali; b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;	}	<u>esclusi dal calcolo</u>
--	---	----------------------------

 - c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni;
 - d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide;
- 11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;
- 12) accantonamenti per rischi;
- 13) altri accantonamenti;
- 14) oneri diversi di gestione.

Totale

Differenza tra valore e costi della produzione (A-B) al lordo degli ammortamenti e dei canoni di leasing = Risultato Operativo Lordo

4. COME OPERA LA DEDUCIBILITÀ

In base all'art.96, comma 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 [...]”*.

In sostanza, saranno completamente deducibili gli interessi passivi fino alla concorrenza di quelli attivi; l'eventuale eccedenza potrà, invece, essere dedotta nel limite del 30% del Risultato Operativo Lordo (ROL) della gestione caratteristica,

intendendosi, per quest'ultima, l'insieme delle operazioni di gestione che identificano l'attività tipica dell'impresa.

Di seguito verrà illustrato un esempio di calcolo della quota di interessi passivi deducibili.

Si supponga di avere interessi passivi per 100.000 euro e interessi attivi per 20.000 euro.

Il contribuente dovrà sottrarre dall'importo degli interessi passivi l'ammontare di quelli attivi.

Tabella 1 – Interessi passivi interamente deducibili

BILANCIO CIVILISTICO			INTERESSI PASSIVI DEDUCIBILI
interessi passivi	100.000		
interessi attivi	(20.000)		20.000
interessi passivi al netto degli interessi attivi		80.000	

Il meccanismo di calcolo degli interessi passivi deducibili prevede che sono integralmente deducibili gli interessi passivi fino a concorrenza dell'importo di quelli attivi. Nell'esempio prospettato, quindi, il contribuente potrà dedurre automaticamente interessi passivi per 20.000 euro, che corrispondono appunto al totale degli interessi attivi. La parte eccedente di interessi passivi (pari a 80.000 euro, nell'esempio prospettato) potrà essere dedotta nella misura del 30% del ROL.

Successivamente, occorre determinare la quota residua degli interessi passivi nei limiti dell'importo corrispondente al 30% del ROL.

Come precedentemente illustrato, per ROL, si intende la differenza tra valore e costi della produzione, al lordo degli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali e dei canoni di leasing di beni strumentali, indicati in bilancio (costi che, quindi, aumentano il valore del risultato operativo lordo, su cui applicare la percentuale del 30%).

Tabella 2 – Calcolo del ROL

valore della produzione (A)	500.000
costi della produzione (B)	(350.000)
differenza tra A - B	150.000
calcolo del ROL (art. 96, comma 2, del Tuir)	
$A - B + B.10.a + B.10.b + \text{canoni di leasing}$	
ammortamenti (B.10.a + B.10.b)	50.000
canoni di leasing (B. 8)	10.000
ROL ($A - B + B.10.a + B.10.b + \text{canoni di leasing}$)	210.000
30% ROL	63.000

Nell'esempio di cui sopra si supponga che il valore totale della produzione (lettera A art. 2425 c.c.) ed i costi totali della produzione (lettera B art 2425 c.c.) siano rispettivamente pari a 500.000 e 350.000 euro.

La differenza tra A e B sarà pari a 150.000 euro, ai quali, ai fini del calcolo del ROL, dovranno essere sommate le voci di cui alla lettera B.10.a (ammortamento delle immobilizzazioni immateriali), B.10.b (ammortamento delle immobilizzazioni materiali) e B.8 (canoni di leasing); nell'esempio gli ammortamenti e i canoni di leasing sono pari rispettivamente a 50.000 euro e 10.000 euro.

Il risultato derivante è pari a 210.000 euro, che servirà a calcolare la parte di interessi passivi deducibili in misura pari al 30% del ROL (pari a 63.000 euro).

Tabella 3 – Interessi passivi complessivamente deducibili

totale interessi passivi	(100.000)	
interessi attivi (Tabella 1)		20.000
interessi passivi al netto degli interessi attivi	(80.000)	
30% del ROL (Tabella 2)		63.000
totale interessi passivi deducibili		83.000
totale interessi passivi indeducibili	(17.000)	

In base al comma 1 dell'art.96 del Tuir⁴, il 30% del ROL (nell'esempio pari a 63.000), concorrerà a formare la quota parte degli interessi passivi deducibili. Nell'esempio riportato, quindi, il totale di deducibilità degli interessi passivi sarà pari a 83.000 euro (63.000 + 20.000 di interessi deducibili automaticamente, in quanto corrispondenti all'importo degli interessi attivi). La quota di interessi passivi indeducibile nel periodo d'imposta, pari a 17.000 euro (100.000 – 83.000), potrà essere riportata nei periodi d'imposta successivi, senza limiti temporali (comma 4, art.96 del Tuir).

Si ricorda, inoltre, che dal periodo d'imposta 2010 (relativamente pertanto alla dichiarazione da presentare nel 2011) la parte residua di ROL non utilizzata, in caso di interessi passivi inferiori al 30% del ROL nel singolo periodo d'imposta, può essere portata ad incremento del ROL dei periodi d'imposta successivi.

5. IMMOBILI E INTERESSI PASSIVI

Con riferimento agli immobili, la disciplina degli interessi passivi deducibili non è riconducibile al solo art.96 del Tuir, poiché viene distinta in base alla destinazione ed alla conseguente iscrizione contabile dell'immobile per il quale viene chiesto il finanziamento.

Per completezza, si riporta nei sottoparagrafi successivi un'analisi della disciplina con riferimento a ciascuna tipologia di immobili.

5.1. Immobili Strumentali

Sotto il profilo fiscale, per gli immobili strumentali⁵ gli interessi passivi risultano essere pienamente deducibili⁶.

Tale affermazione si fonda sull'art.96 del Tuir, che esclude dal proprio campo di applicazione gli interessi passivi che, ai sensi dell'art.110, comma 1, lettera b) del Tuir, sono compresi nel costo dei beni.

In tal senso, ai fini civilistici, in base all'art.2426 del c.c., gli interessi passivi possono essere iscritti in bilancio ad aumento del costo dei soli beni materiali e immateriali strumentali per l'esercizio dell'impresa, fino al momento della loro entrata in funzione (cfr. Principio Contabile OIC n.16).

⁴ Secondo il quale "l'eccedenza è deducibile nel limite del 30% del risultato operativo lordo della gestione caratteristica [...]".

⁵ Per immobili strumentali si intendono quelli "[...] utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore e quelli relativi ad imprese commerciali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, anche se non utilizzati o anche se dati in locazione o comodato [...]" art.43, comma 2, del D.P.R. 917/86.

⁶ Si precisa che gli interessi pienamente deducibili sono quelli derivanti da finanziamenti contratti per la realizzazione di immobili utilizzati nell'esercizio dell'attività d'impresa. Diversamente, i prestiti contratti per attività diverse rispetto a quella caratteristica risultano deducibili nei limiti del 30% del ROL.

Sotto il profilo contabile, il Principio OIC n.16 chiarisce che la capitalizzazione degli oneri finanziari nel costo (di acquisto o costruzione) delle immobilizzazioni deve rispettare, tra le altre, le seguenti condizioni:

- gli interessi passivi sostenuti devono riferirsi a capitali presi a prestito specificamente per l'acquisizione/costruzione delle immobilizzazioni;
- gli interessi capitalizzabili sono solo quelli maturati durante il "*periodo di costruzione*";
- il finanziamento deve essere stato realmente utilizzato per l'acquisizione dei cespiti ("*finanziamento di scopo*");
- il valore, inclusivo dell'interesse, del cespite non può superare il valore recuperabile tramite l'uso;
- la capitalizzazione degli interessi passivi deve essere applicata in modo costante nel tempo.

Come confermato dalla C.M. 19/E/2009, gli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per l'acquisto o la costruzione di immobili strumentali sono integralmente deducibili (attraverso le quote di ammortamento) e sono esclusi dalle limitazioni previste dall'art.96 del Tuir, nella misura in cui risultino compresi nel costo fiscale dei medesimi beni immobili, ai sensi dell'art.110, comma 1, lettera b), del Tuir.

5.2. Immobili Merce

5.2.1. Immobili acquisiti per la vendita

Il comma 1 dell'art.96 del Tuir esclude l'applicazione del nuovo regime di deducibilità agli interessi passivi compresi nel costo dei beni, ai sensi del comma 1, lettera b) dell'art.110 del Tuir.

In virtù di quest'ultima disposizione normativa, quindi, per gli **immobili merce**⁷ è ammessa la **piena deducibilità** degli **interessi passivi relativi a finanziamenti finalizzati** alla loro **costruzione o ristrutturazione, qualora risultino iscritti in bilancio ad aumento del costo** degli stessi immobili.

In particolare, per quanto riguarda gli **immobili merce realizzati su propria promozione**, si ricorda che le **rimanenze** di merci **sono valutate** sulla base del **costo di acquisto o di produzione**. Tale costo di produzione comprende tutti i costi direttamente imputabili al prodotto, tra cui quelli relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato; con gli stessi criteri possono essere aggiunti, altresì, gli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione dell'immobile.

Pertanto, con riferimento agli immobili merce, gli interessi passivi relativi ai prestiti contratti per la loro costruzione o ristrutturazione possono essere capitalizzati nel costo dei beni.

⁷ Per "*immobili merce*" s'intendono gli immobili alla cui produzione e/o scambio è diretta l'attività d'impresa, ai sensi del comma 1, lett.a, dell'art.85 del D.P.R. 917/1986.

Quindi, tenuto anche conto di quanto previsto dal Principio Contabile OIC n.13⁸, gli interessi in questione possono essere capitalizzati:

- limitatamente al periodo di fabbricazione;
- solo se l'onere sia stato realmente sostenuto;
- solo se il costo incrementato non sia superiore al valore di realizzo;
- solo se la capitalizzazione viene applicata in modo costante nel tempo;
- solo se in nota integrativa si dia notizia della capitalizzazione.

Dopo l'ultimazione dei lavori, invece, gli interessi passivi risulteranno deducibili nella misura del 30% del ROL, secondo le disposizioni dettate dall'art.96 del Tuir.

Per quel che riguarda, invece, gli **interessi passivi** derivanti dai prestiti contratti per l'acquisto degli immobili merce, l'Agenzia delle Entrate, con la citata C.M. 19/E/2009, ha chiarito che questi sono **deducibili entro i limiti** stabiliti dall'**art.96** del Tuir.

5.2.2. Immobili realizzati su commessa

In fase di prima applicazione del citato art.96, erano sorte criticità relativamente alla deducibilità degli interessi passivi relativi a **lavori eseguiti su commessa**.

In merito, recependo integralmente quanto sostenuto dall'ANCE, la citata C.M. 19/E/2009 ha chiarito che **sono esclusi** dall'**ambito di applicazione** dell'**art.96** anche gli **interessi passivi relativi a prestiti contratti** per la **realizzazione dei lavori su commessa** (privati e pubblici), **a condizione** che **questi** siano correttamente **imputati ad aumento** del valore delle **rimanenze**, secondo quanto indicato dai principi contabili.

Si ricorda, infatti, che i criteri da adottare per la valutazione fiscale delle rimanenze relative a lavori realizzati su commessa sono differenziati a seconda della durata dei lavori:

- per le opere di durata ultrannuale (superiore a 12 mesi), ai sensi dell'art.93 del Tuir e del Principio contabile OIC n.23, la valutazione deve essere eseguita in base ai corrispettivi contrattuali.

Come criterio prevalente, il Principio Contabile OIC n.23 prevede quello della *"percentuale di completamento"*, in base al quale la valutazione delle opere di durata ultrannuale su commessa va eseguita, in ciascun esercizio di realizzazione, sulla base di una quota del corrispettivo complessivamente pattuito, che corrisponde al rapporto tra i costi sostenuti nel periodo d'imposta e il totale dei costi stimati per la commessa;

- per i lavori di durata infrannuale (inferiore a 12 mesi), la valutazione deve avvenire in base ai costi sostenuti, ai sensi dell'art.92 del Tuir.

Sotto il profilo civilistico, si ricorda che il citato Principio Contabile OIC n. 23 ammette la possibilità di includere gli interessi passivi tra i costi rilevanti per la valutazione delle rimanenze, solo nel caso in cui *"[...] gli aspetti finanziari costituiscano un elemento determinante nel valutare la redditività della commessa [...]"*⁹.

⁸ Per quanto riguarda la determinazione degli interessi passivi capitalizzabili, il Principio Contabile OIC n.13 rinvia espressamente al Principio Contabile OIC n.16.

⁹ Principio Contabile OIC n.23, lett. L *"Proventi e oneri finanziari"*.

Tale situazione si verifica soprattutto nel caso di appalti di opere pubbliche, dovuta ai ritardati pagamenti da parte della Pubblica Amministrazione, che inducono le imprese a dover ricorrere a finanziamenti esterni per l'avvio e l'iter di completamento dell'opera. I predetti ritardi sui pagamenti portano le imprese ad un ingente ricorso al credito, circostanza che incide profondamente sulla gestione finanziaria della commessa.

Pertanto, per i lavori pubblici, in virtù del citato Principio Contabile OIC n.23, si deve ritenere ammessa la capitalizzazione degli interessi passivi, ad incremento del valore delle rimanenze.

Conseguentemente, anche sotto il profilo fiscale, l'Agenzia delle Entrate, con la C.M. 19/E/2009 ha confermato il principio¹⁰ secondo il quale gli interessi passivi che, in base ad una corretta applicazione dei principi contabili, possono essere portati ad incremento del valore delle rimanenze, non sono assoggettati alle regole dell'art.96 del Tuir, risultando quindi pienamente deducibili.

Diversamente, gli interessi passivi relativi a finanziamenti concessi per la realizzazione di lavori su commessa e non imputati ad aumento delle rimanenze possono essere dedotti nei limiti e alle condizioni previste dall'art.96 del Tuir (30% del ROL).

5.3. Immobili Patrimonio

Per gli immobili patrimonio¹¹, come espressamente stabilito dal comma 2 dell'art.90 del Tuir, viene prevista l'indeducibilità delle spese e degli altri componenti negativi.

Tuttavia, per tali immobili, l'art.1, comma 35, della Legge 244/2007 (Finanziaria 2008) ha introdotto una deroga al regime generale di indeducibilità dei costi, ammettendo che *“tra le spese e gli altri componenti negativi indeducibili di cui al comma 2 dell'articolo 90 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al D.P.R. 917/86, non si comprendono gli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per l'acquisizione degli immobili indicati al comma 1 dello stesso articolo 90 [...]”*.

In tal modo, attraverso la sopracitata disposizione, è stata individuata una deroga al principio previsto dall'art.90 del Tuir, ammettendo, quindi, la deducibilità degli interessi passivi relativi ai finanziamenti contratti per l'acquisizione degli immobili patrimonio.

Come confermato dalla C.M. 19/E/2009¹², con il termine “acquisizione” deve intendersi sia l'acquisto degli immobili in senso stretto, sia la costruzione degli stessi.

Inoltre, la citata C.M. 19/E/2009 ha confermato che:

- gli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per l'acquisto o la costruzione degli immobili a destinazione abitativa patrimonializzati sono deducibili secondo le regole di cui all'art.96 del Tuir (30% del ROL - cd. *“interessi passivi di finanziamento”*);

¹⁰ Principio generale, tra l'altro, già espresso nella R.M. 3/DF/2008.

¹¹ Ovverosia gli immobili che, ai sensi dell'art.90, comma 1, del Tuir, non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'impresa, né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa.

¹² Cfr. anche la precedente C.M. 47/E/2008.

- gli interessi passivi relativi a tutti gli altri finanziamenti riferibili a tali immobili sono integralmente indeducibili ai sensi dell'art.90, comma 2 del Tuir (cd. *"interessi passivi di funzionamento"*).

L'art.1, comma 36, della Legge 244/2007 (Finanziaria 2008), ha previsto, poi, la **non rilevanza ai fini dell'art.96 del Tuir**, degli **interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione**¹³.

L'**ambito soggettivo di applicazione** del predetto comma 36 è stato chiarito dall'art.4, comma 4, del D.Lgs. 147/2015, che ne ha integrato la formulazione.

In particolare, viene specificato 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»**.

Tale novità entrerà in vigore dal 1° gennaio 2016, ossia dal periodo d'imposta successivo a quello in corso alla data di pubblicazione in G.U. del medesimo D.Lgs. 147/2015.

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).

Per quel che riguarda, invece, l'**ambito oggettivo di applicazione** del citato art.1, comma 36, si ritiene che, anche alla luce delle novità introdotte dal D.Lgs. 147/2015, possano essere ancora validi i chiarimenti a suo tempo forniti dall'Agenzia delle Entrate, con i quali era stato precisato che:

¹³ Fin dalla sua introduzione, la disposizione ha destato criticità, anche per la discutibile posizione assunta dall'Agenzia delle Entrate nella C.M. 37/E/2009, con la quale era stato chiarito che, da un punto di vista soggettivo, la stessa dovesse operare per le sole società *"immobiliari di gestione"*.

Sul punto, l'Agenzia aveva, 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»* - Cfr. anche la R.M. 323/E/2007.

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.

- la locuzione «**interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione**», si riferisce sia agli **immobili patrimonio** che agli **immobili strumentali per natura**, purché destinati alla locazione¹⁴.

A parere dell'Agenzia delle Entrate, infatti, **non risulta determinante la natura dell'immobile** posto a garanzia del finanziamento, con la conseguenza che **sono integralmente deducibili gli interessi passivi ipotecari sugli immobili locati**, siano essi **immobili patrimonio** o **strumentali per natura**.

Inoltre, la **deducibilità piena** degli interessi passivi viene **riconosciuta** anche per gli **immobili detenuti** in base ad un **contratto di leasing** e **destinati alla locazione**, in virtù del fatto che «*l'acquisto di un bene mediante un contratto di locazione finanziaria può considerarsi come un'operazione sostanzialmente equivalente, sul piano fiscale, all'acquisto del bene in proprietà*».

Infatti, a parere della stessa Agenzia, il contratto di leasing, per sua intrinseca natura, garantisce, ancor più di un mutuo ipotecario, quel collegamento imprescindibile tra l'immobile (da destinare alla locazione) ed il finanziamento ricevuto;

- l'**integrale deducibilità** opera a condizione che il **mutuo ipotecario** abbia ad **oggetto gli stessi immobili** successivamente **concessi in locazione**¹⁵.

In sintesi, le **società immobiliari** che abbiano i requisiti patrimoniali e reddituali sopra elencati possono considerare **integralmente deducibili gli interessi passivi** relativi al **finanziamento** per l'**acquisizione** di:

- **immobili "patrimonio"** destinati alla locazione, a condizione che il finanziamento sia garantito da ipoteca sullo stesso immobile concesso in locazione,
- **immobili "strumentali per natura"** destinati alla locazione, a condizione che il finanziamento sia garantito da ipoteca sullo stesso immobile concesso in locazione,
- **immobili acquisiti in leasing** e destinati alla locazione.

Di seguito, si propone uno schema di sintesi per una più rapida consultazione della normativa vigente, in base alla tipologia dell'immobile.

¹⁴ Cfr. C.M. 37/E/2009.

¹⁵ Cfr. C.M. 19/E/2009 e C.M. 37/E/2009.

Tabella di sintesi

TIPOLOGIA IMMOBILE	DEDUCIBILITÀ INTERESSI PASSIVI	NORMA DI RIFERIMENTO	
IMMOBILI STRUMENTALI	100% ⁽¹⁾ (solo acquisto e costruzione)	art.110, c.1 lett.b, Tuir	
propria promozione	100% ⁽¹⁾ (solo costruzione e ristrutturazione ⁽²⁾)	art.110, c.1 lett.b, Tuir	
IMMOBILI "MERCE"	100% (solo se contabilmente capitalizzabili nel valore delle rimanenze)	art.110, c.1 lett.b, Tuir	
	commessa	entro 30% R.O.L (se non contabilmente capitalizzabili nel valore delle rimanenze)	art.96 Tuir
IMMOBILI "PATRIMONIO"	garantiti da ipoteca per la locazione - società immobiliari ⁽⁴⁾	100% (solo acquisto e costruzione ⁽³⁾)	art.1, comma 36, L.244/2007
	garantiti da ipoteca per la locazione - altre imprese	entro 30% R.O.L (solo acquisto e costruzione ⁽³⁾)	art.96 Tuir
	non garantiti da ipoteca per la locazione	entro 30% R.O.L (solo acquisto e costruzione ⁽³⁾)	art.96 Tuir
	non destinati alla locazione	entro 30% R.O.L. (solo acquisto e costruzione ⁽³⁾)	art.96 Tuir

⁽¹⁾ Gli interessi capitalizzabili sono solo quelli maturati durante il "periodo di fabbricazione" fino al momento della entrata in funzione degli immobili, ai sensi dell'art.2426 del Codice Civile e dei Principi contabili OIC n.13 e n.16.

⁽²⁾ Gli interessi relativi a finanziamenti per l'acquisto degli "immobili merce" sono deducibili nei limiti e alle condizioni previste dall'art.96 del Tuir.

⁽³⁾ Gli interessi di funzionamento sono sempre integralmente indeducibili ai sensi dall'art.90, comma 2, del Tuir.

⁽⁴⁾ Si tratta delle società immobiliari aventi i requisiti patrimoniali e reddituali di cui all'art.1, comma 36, della legge 244/2007.