

**DECRETO LEGISLATIVO 29 NOVEMBRE 2018, N.142**

*Attuazione della direttiva (UE)  
2016/1164 del Consiglio del 12 luglio  
2016, recante norme contro le  
pratiche di elusione fiscale che  
incidono direttamente sul  
funzionamento del mercato interno  
come modificata dalla direttiva (UE)  
2017/952*

**- LE NUOVE REGOLE DI DEDUCIBILITÀ IRES  
DEGLI INTERESSI PASSIVI: L'IMPATTO SUI  
FINANZIAMENTI IMMOBILIARI -**

**Gennaio 2019**

## Sommario

|                                                                     |          |
|---------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>IL NUOVO ART.96 DEL TUIR: COSA CAMBIA DAL 2019 .....</b>         | <b>2</b> |
| <b>DEDUCIBILITÀ INTERESSI PASSIVI: DISCIPLINE A CONFRONTO .....</b> | <b>5</b> |
| <b>IMMOBILI E INTERESSI PASSIVI .....</b>                           | <b>8</b> |
| IMMOBILI STRUMENTALI .....                                          | 8        |
| IMMOBILI ACQUISITI PER LA VENDITA O REALIZZATI SU COMMESSA .....    | 9        |
| IMMOBILI PATRIMONIO .....                                           | 11       |
| IMMOBILI DELLE SOCIETÀ DI GESTIONE DESTINATI ALLA LOCAZIONE .....   | 11       |

## IL NUOVO ART.96 DEL TUIR: COSA CAMBIA DAL 2019

Con la pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* (GU n.300 del 28 dicembre 2018) del Decreto Legislativo 29 novembre 2018, n.142, il Governo ha definitivamente 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 la deducibilità dall'IRES degli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti dalle società per lo svolgimento dell'attività d'impresa.

In particolare, tra le modifiche principali, il nuovo art.96 del TUIR<sup>1</sup> riconduce nel **limite di deducibilità, pari al 30% del ROL – Risultato Operativo Lordo, tutti gli interessi passivi anche se inclusi nel costo dei beni a cui si riferiscono**, in base all'art.110 del medesimo TUIR-DPR 917/1986.

Per quanto attiene in via specifica i finanziamenti immobiliari, pertanto, la nuova disposizione incide, *in primis*, sugli interessi passivi **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 (ai sensi del citato art.110, co.1, lett.b, del TUIR-DPR 917/1986).

Inoltre, 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<sup>2</sup>.

**Resta invariato**, invece, il **regime fiscale degli interessi passivi connessi a finanziamenti riguardanti i cd. “immobili patrimonio”** (art.90, co.2, del D.P.R. 917/1986 – TUIR), che rimangono deducibili entro il 30% del ROL quando il prestito è contratto per l'acquisto o costruzione degli stessi (mentre quelli relativi a tutti gli altri finanziamenti riferibili a tali immobili restano indeducibili)<sup>3</sup>, nonché **il regime di integrale deducibilità degli oneri finanziari sostenuti dalle società di gestione immobiliare relativamente a mutui ipotecari riguardanti immobili destinati alla locazione**.

Su quest'ultimo, infatti, 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, ha fatto salvo il suddetto regime di deducibilità integrale, superando così, di fatto, l'abrogazione dello stesso prevista dal medesimo D.Lgs. 142/2018 in commento.

Per quanto riguarda, poi, il **meccanismo generale**, anche in base al nuovo art.96 del TUIR, viene stabilito che **gli interessi passivi e gli oneri finanziari assimilati risultano deducibili, ai fini IRES:**

- **completamente, sino a concorrenza degli interessi attivi e dei proventi finanziari assimilati.**

Al riguardo, viene confermato che, per i soggetti che operano nei confronti della Pubblica Amministrazione, ai fini del calcolo, si considerano, tra gli interessi attivi, anche gli interessi legali di mora, calcolati ai sensi dell'art.5 del D.Lgs. 231/2002<sup>4</sup>, per tener conto dei ritardati pagamenti da parte della medesima PA.

<sup>1</sup> Così, come riscritto dall'art.1, del citato D.Lgs. 142/2018.

<sup>2</sup> Sempre ai sensi dell'art.110, co.1, lett.b, del TUIR-DPR 917/1986 (cfr. anche CM 19/E/2009).

<sup>3</sup> Cfr. CM 19/E/2009.

<sup>4</sup> D.Lgs. 231/2002, «**Art. 5 - Saggio degli interessi**

1.Gli interessi moratori sono determinati nella misura degli interessi legali di mora. Nelle transazioni commerciali tra imprese è consentito alle parti di concordare un tasso di interesse diverso, nei limiti previsti dall'articolo 7.

Tale disposizione è stata fortemente voluta già nell'ambito del previgente art.96, per tener conto delle criticità connesse all'estremo ritardo che caratterizza il pagamento dei corrispettivi da parte delle Stazioni appaltanti pubbliche,

- **per un importo corrispondente al 30% del Risultato Operativo Lordo (ROL), per la parte eccedente l'ammontare degli interessi attivi e dei proventi finanziari di cui sopra.**

Di contro, il nuovo art.96 del TUIR presenta **alcuni elementi di novità** legati alle modalità di calcolo dell'ammontare di interessi passivi deducibili in ciascun periodo d'imposta, riguardanti, in particolare:

- il **concetto di risultato operativo lordo - ROL** che, ai fini della deducibilità degli interessi passivi, sarà **determinato in base alla normativa fiscale, in luogo di quella contabile (cd. "ROL fiscale" anziché "ROL contabile")**.

In generale, resta fermo che il ROL è dato dalla differenza tra il Valore e i Costi di produzione (lett. A e B, dell'art.2425 del c.c.) al lordo degli ammortamenti (di cui al numero 10, lett. a) e b) del medesimo art.2425 del c.c.) e dei canoni di leasing di beni strumentali<sup>5</sup>.

2. Il tasso di riferimento è così determinato:

- a) per il primo semestre dell'anno cui si riferisce il ritardo, è quello in vigore il 1° gennaio di quell'anno;
- b) per il secondo semestre dell'anno cui si riferisce il ritardo, è quello in vigore il 1° luglio di quell'anno.

3. Il Ministero dell'economia e delle finanze dà notizia del tasso di riferimento, curandone la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana nel quinto giorno lavorativo di ciascun semestre solare.

<sup>5</sup> Si riportano, di seguito, gli elementi determinanti per il calcolo del **Risultato Operativo Lordo (= differenza tra valore e costi della produzione (A-B) al lordo degli ammortamenti e dei canoni di leasing)**.

**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

**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 (esclusi dal calcolo)*;
  - b) *ammortamento delle immobilizzazioni materiali (esclusi dal calcolo)*;
  - 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.

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

Tuttavia, i suddetti componenti positivi e negativi che incidono sul ROL diventano rilevanti per l'importo fiscalmente riconosciuto e non per l'ammontare contabile (iscritto in bilancio), come avveniva precedentemente all'intervento del D.Lgs. in commento.

A tal riguardo, l'art.13, co.3, del D.Lgs. 142/2018 stabilisce delle **regole transitorie** per il passaggio dalla determinazione del ROL contabile a quello ROL fiscale, prevedendo, tra l'altro, che non si tiene conto delle variazioni fiscali (in aumento o in diminuzione) operate su componenti del ROL derivanti da esercizi precedenti al 2018 (ad es. le variazioni in aumento operate per tener conto di plusvalenze realizzate in anni precedenti ma tassate "ratealmente" in 5 anni);

- la possibilità di **utilizzare** gli **interessi attivi, in eccedenza** rispetto agli interessi passivi, nei **periodi d'imposta successivi** (precedentemente non ammessa);
- la possibilità di **riportare** la **quota di ROL non utilizzata** per la deduzione (perché eccedente l'ammontare degli interessi passivi e degli oneri finanziari assimilati) **solo nei 5 periodi d'imposta successivi** (e non più senza limiti temporali);
- la sostanziale **conferma della possibilità di riportare, negli esercizi successivi, la quota di interessi passivi non dedotta** in quanto eccedente il 30% del ROL.

Circa la **decorrenza** delle nuove regole di deducibilità, l'art.13 del D.Lgs. 142/2018 specifica che le stesse si applicano a decorrere dal **periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2018** (quindi, per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare, a partire dal periodo d'imposta 2019). Rientrano nelle nuove regole **anche gli interessi passivi che, al termine del periodo d'imposta 2018, non sono stati dedotti per effetto delle regole previgenti**.

Regole particolari, infine, sono stabilite per gli **interessi passivi ed oneri assimilati sostenuti in relazione a prestiti stipulati prima del 17 giugno 2016** (per i quali non sia intervenuta alcuna variazione in termini di durata o di importo) che, a decorrere dal 2019, potranno essere dedotti per un importo corrispondente alla somma tra:

- il 30% del "*ROL contabile*" prodotto a decorrere dal periodo d'imposta 2010 e non ancora utilizzato, ai fini della deducibilità, al termine del periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2018,
- l'importo che risulta deducibile in applicazione delle nuove regole.

Di seguito si fornisce uno schema di sintesi che pone a confronto la disciplina contenuta nell'art.96 del D.P.R. 917/1986 – TUIR, nella versione in vigore sino al 2018, con la nuova, prevista nel medesimo art.96, così come integralmente sostituito dal D.Lgs. in commento.

## DEDUCIBILITÀ INTERESSI PASSIVI: DISCIPLINE A CONFRONTO

| DISCIPLINA VIGENTE SINO AL PERIODO D'IMPOSTA<br>2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | NUOVA DISCIPLINA APPLICABILE DAL PERIODO<br>D'IMPOSTA 2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>regola generale di deducibilità</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>(previgente art.96, co.1)</p> <p>deducibilità degli interessi passivi fino a concorrenza degli interessi attivi, <b>con esclusione di quelli capitalizzabili nel costo dei beni ai sensi dell'art.110, co.1, lett.b del medesimo DPR 917/1986</b> (tra i quali quelli connessi a finanziamenti contratti per la costruzione o ristrutturazione degli immobili alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa)</p>                                                                                                                      | <p>(nuovo art.96, co.1)</p> <p>deducibilità degli <b>interessi passivi</b> fino a <b>concorrenza degli interessi attivi</b> risultanti dalla <b>sommatoria tra:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>interessi attivi</b> e proventi finanziari assimilati di <b>competenza del periodo d'imposta</b></li> <li>– <b>interessi attivi</b> e proventi finanziari assimilati <b>riportati da periodi d'imposta precedenti</b></li> </ul> <p>Sono <b>inclusi</b> nella regola gli <b>interessi passivi capitalizzabili nel costo dei beni ai sensi dell'art.110, co.1, lett.b del medesimo DPR 917/1986</b> (tra i quali quelli connessi a finanziamenti contratti per la costruzione o ristrutturazione degli immobili alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>interessi passivi ed interessi attivi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>(previgente art.96, co.3)</p> <p>ai fini del calcolo della deducibilità, si considerano "[...] <i>gli interessi passivi e gli interessi attivi, nonché gli oneri e i proventi assimilati, derivanti da contratto di mutuo, contratti di locazione finanziaria, dall'emissione di obbligazione e titoli similari 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 [...]</i>"</p> | <p>(nuovo art.96, co.3)</p> <p>la nuova disciplina si applicherà "[...] <i>agli <b>interessi passivi</b> e agli <b>interessi attivi</b>, nonché agli oneri finanziari e ai proventi finanziari ad essi assimilati, che siano <b>qualificati</b> come tali dai <b>principi contabili</b> adottati dall'impresa</i>", e per i quali tale <b>qualificazione</b> viene <b>confermata</b> da specifiche <b>disposizioni legislative</b>, e che <b>derivano</b> da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– un'operazione o da un <b>rapporto contrattuale</b> aventi <b>causa finanziaria</b></li> </ul> <p>ovvero</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– da un <b>rapporto contrattuale</b> contenente una <b>componente di finanziamento significativa</b></li> </ul> <p>sono <b>rilevanti</b> come <b>interessi attivi o interessi passivi</b> anche i proventi/oneri che, pur derivando da strumenti finanziari rappresentativi di capitale (in base ai principi contabili), sono <b>integralmente imponibili</b> o deducibili in capo al percettore o all'erogante</p> |
| <p>le regole dell'art.96, possono essere applicate agli <b>interessi passivi</b> derivanti da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>contratti di mutuo</b></li> <li>– <b>contratti di locazione finanziaria</b></li> <li>– <b>obbligazioni e titoli similari</b></li> <li>– <b>ogni altro rapporto avente causa finanziaria</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                      | <p>rientrano comunque nella nuova disciplina gli <b>interessi passivi</b> derivanti da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>contratti di mutuo</b></li> <li>– <b>contratti di locazione finanziaria</b></li> <li>– <b>obbligazioni e titoli similari</b></li> <li>– <b>ogni altro rapporto avente causa finanziaria</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

sono esclusi dall'art.96 gli interessi derivanti da debiti di natura commerciale e gli interessi di mora

gli **interessi attivi** rientranti nel calcolo della deducibilità sono quelli **derivanti** dalle **medesime tipologie di contratto suesposte**, **incluso** quelli relativi a **crediti di natura commerciale**

vengono 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

non viene menzionata l'esclusione degli interessi passivi derivanti da debiti di natura commerciale e gli interessi di mora

in linea generale, gli **interessi attivi** rientranti nel calcolo della deducibilità sono quelli **derivanti** dalle **medesime tipologie di contratto suesposte** ed assumono **rilevanza** nella misura in cui sono **imponibili**

non sono menzionati, tra gli interessi attivi, quelli relativi a crediti di natura commerciale

sono **inclusi** tra gli **interessi attivi**, per i soggetti che operano con le pubbliche amministrazioni, quelli **legali di mora** calcolati ai sensi dell'articolo 5 del D.Lgs. 231/2002

#### **il risultato operativo lordo - ROL**

(previgente art.96, co.2)

il risultato operativo lordo (ROL) viene valutato in base ai principi civilistici, ai sensi dell'art.2425 del c.c.. (*"contenuto del Conto Economico"*)

il ROL è 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 (di cui al numero 10, lett. a e b del medesimo art.2425 del c.c.) e dei canoni di leasing di beni strumentali, nonché dei componenti positivi e negativi di natura straordinaria derivanti da trasferimenti di azienda o ramo d'azienda, così come risultanti dal conto economico d'esercizio - cd. "ROL Civilistico"

(nuovo art.96, co.2 e 4)

il risultato operativo lordo (ROL) viene valutato in base ai principi civilistici, ai sensi dell'art.2425 del c.c.. (*"contenuto del Conto Economico"*).

il ROL è 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 (di cui al numero 10, lett. a e b del medesimo art.2425 del c.c.) e dei canoni di leasing di beni strumentali, **assunti "nella misura risultante dall'applicazione delle disposizioni volte alla determinazione del reddito d'impresa"** - cd. "ROL fiscale")

Non è prevista l'esclusione, dal calcolo del ROL, dei componenti positivi e negativi di natura straordinaria derivanti da trasferimenti di azienda o ramo d'azienda.

#### **il limite del 30% del ROL**

(previgente art.96, co.1)

sono completamente deducibili gli interessi passivi fino a concorrenza di quelli attivi

l'eventuale eccedenza può essere dedotta nel limite del 30% del ROL della gestione caratteristica, per tale intendendosi l'insieme delle operazioni di gestione che identificano l'attività tipica dell'impresa

(nuovo art.96, co.2)

sono completamente deducibili gli interessi passivi fino a concorrenza di quelli attivi

l'eventuale **eccedenza** può essere **dedotta** nel limite del **30% del ROL risultante dalla somma tra:**

- **il 30% del ROL della gestione caratteristica del periodo d'imposta**
- **il 30% del ROL riportato da periodi d'imposta precedenti**

deve essere utilizzato per primo il 30% del ROL del periodo d'imposta di riferimento e poi il 30% del ROL riportato da periodi d'imposta precedenti, a partire da quello relativo al periodo d'imposta meno recente

**riporto in avanti degli interessi passivi**

*(previgente art.96, co.4)*

gli interessi passivi indeducibili in un determinato periodo d'imposta possono essere dedotti nei successivi periodi d'imposta, se in tali periodi gli interessi passivi che eccedono gli interessi attivi sia inferiore al 30% del ROL di competenza

*(nuovo art.96, co.5)*

gli **interessi passivi indeducibili** in un determinato periodo d'imposta possono essere **dedotti nei successivi periodi d'imposta, per un ammontare pari all'eventuale differenza positiva tra:**

- la **somma** degli **interessi attivi** di competenza del periodo d'imposta **e del 30% del ROL** della gestione caratteristica
- gli **interessi passivi** di **competenza** del periodo d'imposta

**riporto in avanti degli interessi attivi**

*(nuovo art.96, co.6)*

l'**eccedenza di interessi attivi** può essere riportata nei periodi d'imposta successivi nell'ipotesi in cui, nel periodo d'imposta, **l'importo degli interessi attivi sia superiore alla somma tra:**

- gli **interessi passivi** di competenza
- gli **interessi passivi riportati da periodi d'imposta precedenti**

**riporto in avanti del ROL**

*(previgente art.96, co.1)*

la quota del ROL non utilizzata per la deduzione degli interessi passivi di competenza può essere portata ad incremento del ROL dei successivi periodi d'imposta

*(nuovo art.96, co.7)*

la **quota del ROL non utilizzata** per la deduzione degli interessi passivi di competenza può essere **portata ad incremento del ROL dei successivi 5 periodi d'imposta, nell'ipotesi in cui, nel periodo d'imposta, il 30% del ROL sia superiore alla somma tra:**

- l'**eccedenza di interessi passivi** (rispetto agli interessi attivi) del periodo d'imposta
- gli **interessi passivi riportati da periodi d'imposta precedenti**



## IMMOBILI E INTERESSI PASSIVI

Come già evidenziato, le nuove regole di deducibilità interessano anche gli interessi passivi legati a finanziamenti immobiliari.

In particolare, a differenza di quanto previsto sino all'annualità 2018, vengono **attratti nella nuova disciplina** (e, quindi, anche nella limitazione dell'importo deducibile che non può superare il 30% del ROL) **anche gli oneri finanziari connessi a prestiti contratti per:**

- la **costruzione o ristrutturazione di immobili alla cui produzione è diretta l'attività dell'impresa** (cd. *"immobili merce"*),
- per l'**acquisto/costruzione degli immobili strumentali** all'attività d'impresa.

Per il resto, viene invece confermato il regime fiscale dei finanziamenti relativi ai cd. **"immobili patrimonio"** (art.90, co.2, del D.P.R. 917/1986 – TUIR).

Con riferimento a tali immobili, pertanto, gli interessi passivi continueranno ad essere **deducibili entro il 30% del ROL, qualora i finanziamenti riguardino il loro acquisto o costruzione**, mentre saranno comunque **integralmente indeducibili se i finanziamenti sono contratti per altri scopi** (cd. *"interessi passivi di funzionamento"*, quali, ad esempio, quelli connessi a finanziamenti accesi per la ristrutturazione)<sup>6</sup>.

A tale regola fanno eccezione solo gli **interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione**, che, per effetto dell'intervento della legge di Bilancio 2019 (art.1, co.7-8, legge 145/2018), conservano, anche dal 2019, il **regime di integrale deducibilità, qualora sostenuti da società che svolgono in via effettiva e prevalente attività di gestione immobiliare**.

Salva quest'ultima ipotesi, quindi, dal periodo d'imposta 2019, **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 dal nuovo art.96 del TUIR.

Di seguito, si evidenziano le modifiche intervenute con riferimento a ciascuna tipologia di immobili, ai quali i finanziamenti si riferiscono.

### IMMOBILI STRUMENTALI

#### Disciplina in vigore sino al periodo d'imposta 2018

Per gli immobili strumentali<sup>7</sup>, gli interessi passivi risultavano essere pienamente deducibili, in virtù del fatto che l'art.96 del TUIR-DPR 917/1986, nella versione vigente sino al periodo d'imposta 2018, escludeva espressamente dal proprio ambito applicativo gli interessi passivi che, ai sensi dell'art.110, comma 1, lettera b) dello stesso TUIR, possono essere compresi nel costo dei beni cui si riferiscono.

In tal senso, ai fini civilistici, in base all'art.2426 del c.c. e del Principio OIC n.16, la capitalizzazione degli oneri finanziari nel costo (di acquisto o costruzione) delle immobilizzazioni è ammessa alle seguenti condizioni:

- gli interessi passivi sostenuti devono riferirsi a capitali presi a prestito specificamente per l'acquisizione/costruzione delle immobilizzazioni;

<sup>6</sup> Cfr. CM 19/E/2009.

<sup>7</sup> 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.

- 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 del bene medesimo;

In presenza di tali condizioni, come confermato dalla C.M. 19/E/2009, gli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per l'acquisto o la costruzione di immobili strumentali, portati ad incremento del costo (di acquisto o di costruzione) dei medesimi beni (ai sensi dell'art.110, co.1, lett.b, del TUIR), potevano essere dedotti integralmente, attraverso il processo di ammortamento, rimanendo così esclusi dalle limitazioni previste dalla disciplina generale recata dal medesimo art.96 del TUIR.

#### Disciplina attuale (in vigore dal periodo d'imposta 2019)

A differenza del testo previgente, l'attuale art.96 del TUIR comprende espressamente, nel proprio ambito applicativo, anche gli interessi passivi e gli oneri finanziari assimilati *"inclusi nel costo nel costo dei beni ai sensi dell'art.110, comma 1, lettera b)"* del medesimo DPR 917/1986.

Ciò implica che tali oneri passivi, anche se capitalizzati nel costo degli immobili strumentali, in base al citato art.2426 del c.c. e nel rispetto delle condizioni stabilite dal Principio contabile OIC n.16, rientreranno comunque nelle regole generali di deducibilità IRES stabilite dal vigente art.96 del TUIR.

**Dal periodo d'imposta 2019**, anche questi, pertanto, concorreranno alla determinazione all'ammontare complessivo di oneri finanziari deducibili:

- **completamente, sino a concorrenza degli interessi attivi e dei proventi finanziari assimilati,**
- **per un importo corrispondente al 30% del Risultato Operativo Lordo (ROL), per la parte eccedente l'ammontare di cui sopra.**

Resta ferma l'integrale deducibilità, attraverso il processo d'ammortamento, degli interessi passivi inclusi nel costo fiscale degli immobili strumentali acquisiti entro il periodo d'imposta 2018, in vigore del precedente art.96 del TUIR.

#### **IMMOBILI ACQUISITI PER LA VENDITA O REALIZZATI SU COMMESSA**

##### Disciplina applicabile sino al periodo d'imposta 2018

Come previsto per gli immobili strumentali, il previgente co.1 dell'art.96 del TUIR escludeva dal limite di deducibilità gli interessi passivi compresi nel costo dei beni, ai sensi del co.1, lettera b), dell'art.110 del medesimo DPR 917/1986, che prevede espressamente che *"per gli immobili alla cui produzione è diretta l'attività d'impresa si comprendono nel costo gli interessi passivi sui prestiti contratti per la loro costruzione o ristrutturazione"*.

In virtù di quest'ultima disposizione normativa, quindi, anche per gli **"immobili merce"**<sup>8</sup> era ammessa la **piena deducibilità** degli **interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per la loro costruzione o ristrutturazione, qualora risultassero iscritti in bilancio ad aumento del costo** degli stessi immobili.

---

<sup>8</sup> 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.

Dal punto di vista contabile, il Principio Contabile OIC n.13<sup>9</sup> permette la capitalizzazione, nel costo degli immobili merce, degli interessi passivi relativi ai prestiti contratti per la loro costruzione o ristrutturazione:

- limitatamente al periodo di fabbricazione (quindi solo sino al termine della costruzione o dei lavori di ristrutturazione);
- solo se l'onere sia stato realmente sostenuto;
- solo se il costo incrementato non sia superiore al valore di realizzo.

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

Invece, gli interessi passivi derivanti dai prestiti contratti per l'acquisto degli immobili merce erano sempre deducibili entro il 30% del ROL, non potendo essere inclusi nel costo dei beni stessi, ai sensi dell'art.110, co.1 lett.b, del TUIR (che fa espresso riferimento, infatti, agli interessi passivi derivanti dai prestiti contratti per la costruzione o la ristrutturazione degli immobili destinati alla vendita e non anche a quelli stipulati per il loro acquisto)<sup>10</sup>.

Anche per quanto riguarda i **lavori eseguiti su commessa** (privati e pubblici), grazie all'azione dell'ANCE, ne è stata precisata, dall'Agenzia delle Entrate (CM 19/E/2009), la **possibilità di capitalizzare gli interessi passivi in presenza di finanziamenti specifici contratti per la realizzazione dell'appalto**.

Pertanto, anche tali oneri risultavano **esclusi** dall'**ambito di applicazione** del previgente **art.96, a condizione** che fossero correttamente **imputati** ad **aumento** del valore delle **rimanenze**, secondo quanto indicato dai principi contabili (in particolare, dal Principio OIC n.23).

Diversamente, gli interessi passivi relativi a finanziamenti concessi per la realizzazione di lavori su commessa e non imputati ad aumento delle rimanenze rientravano comunque nella generale limitazione prevista dall'art.96 del TUIR (30% del ROL).

#### Disciplina attuale (in vigore dal periodo d'imposta 2019)

Come precisato per gli immobili strumentali, anche i finanziamenti contratti per la costruzione/ristrutturazione di immobili destinati alla vendita, nonché per quelli realizzati su commessa, operano le norme generali di deducibilità fissate dall'attuale art.96 del TUIR che, difatti, comprende espressamente, nel proprio ambito applicativo, anche gli interessi passivi e gli oneri finanziari assimilati *"inclusi nel costo nel costo dei beni ai sensi dell'art.110, comma 1, lettera b)"* del medesimo DPR 917/1986.

Ciò implica che tali oneri passivi, anche se capitalizzati nel costo degli *"immobili merce"* o nel valore delle rimanenze (nell'ipotesi di immobili realizzati in appalto, su ordinazione di terzi), nel rispetto delle condizioni stabilite, rispettivamente, dal Principio contabile OIC n.13 e n.23, rientrano comunque nelle regole generali di deducibilità IRES stabilite dal vigente art.96 del TUIR.

**Dal periodo d'imposta 2019**, anche questi, pertanto, concorreranno alla determinazione all'ammontare complessivo di oneri finanziari deducibili:

- **completamente, sino a concorrenza degli interessi attivi e dei proventi finanziari assimilati,**
- **per un importo corrispondente al 30% del Risultato Operativo Lordo (ROL), per la parte eccedente l'ammontare di cui sopra.**

---

<sup>9</sup> Per quanto riguarda la determinazione degli interessi passivi capitalizzabili, il Principio Contabile OIC n.13 rinvia espressamente al Principio Contabile OIC n.16 (v. *paragrafo precedente*).

<sup>10</sup> Cfr. CM 19/E/2009.

Resta ferma l'integrale deducibilità degli interessi passivi inclusi nel costo fiscale degli "immobili merce" costruiti o ristrutturati entro il periodo d'imposta 2018, ovvero per gli interessi capitalizzati nel valore delle rimanenze entro la medesima data, in vigore del precedente art.96 del TUIR.

#### IMMOBILI PATRIMONIO

A differenza di quanto appena visto per gli immobili strumentali e per quelli destinati alla vendita, le nuove regole non impattano sul regime di deducibilità degli interessi passivi derivanti da finanziamenti contratti per gli "immobili patrimonio", ossia per gli immobili 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<sup>11</sup>.

Per tali immobili, il comma 2 dell'art.90 del TUIR-DPR 917/1986 prevede l'indeducibilità assoluta delle spese e degli altri componenti negativi; regime richiamato anche nell'attuale testo dell'art.96 del medesimo TUIR (in particolare, al co.15, dove, ugualmente al previgente co.6 dello stesso articolo, viene stabilito che *"resta ferma l'applicazione prioritaria delle regole di indeducibilità assoluta previste dall'articolo 90, comma 2 ... del presente testo unico"*).

Tuttavia, per tali immobili, resta comunque fermo quanto stabilito dall'art.1, comma 35, della Legge 244/2007 (Finanziaria 2008), che ha introdotto una deroga al suddetto 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, è stata ammessa la deducibilità degli interessi passivi relativi ai finanziamenti contratti per l'acquisizione degli "immobili patrimonio", intendendosi per "acquisizione" sia l'acquisto a titolo derivativo da terzi, sia la costruzione degli stessi<sup>12</sup>. Diversamente, rimangono interamente indeducibili gli oneri finanziari sostenuti in relazione a tutti gli altri finanziamenti contratti relativamente a tali immobili.

**Complessivamente, pertanto, anche dal 2019, resta fermo** quanto precisato dall'Agenzia delle Entrate, con la CM 19/E/2009, in merito al fatto 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"*);
- gli **interessi passivi relativi a tutti gli altri finanziamenti riferibili a tali immobili** sono **completamente indeducibili** ai sensi dell'art.90, comma 2 del medesimo TUIR (cd. *"interessi passivi di funzionamento"*, quali, ad esempio, quelli connessi a prestiti per la ristrutturazione dei medesimi immobili).

#### IMMOBILI DELLE SOCIETÀ DI GESTIONE DESTINATI ALLA LOCAZIONE

L'art.1, comma 36, della Legge 244/2007 (Finanziaria 2008), ha introdotto un principio di **non rilevanza, ai fini dell'art.96 del TUIR, degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione da parte delle società che svolgono in via effettiva e prevalente attività immobiliare.**

Su tale disposizione è intervenuto dapprima il D.Lgs. 142/2018 che, all'art.14, co.2, ne ha previsto l'abrogazione, proprio nella parte in cui ammette il suddetto regime di integrale

<sup>11</sup> Ai sensi dell'art.90, comma 1, del TUIR-DPR 917/1986.

<sup>12</sup> Cfr. C.M. 19/E/2009 e anche la precedente C.M. 47/E/2008.

deducibilità, e, da ultimo, la **legge di Bilancio 2019 (legge 30 dicembre 2018, n.145)** che, all'art.1, co.7-8<sup>13</sup>, nelle more della mancata adozione della revisione della normativa sulla fiscalità delle imprese immobiliari, fa invece salvo il suddetto regime fiscale<sup>14</sup>.

In virtù di quest'ultima norma, pertanto, viene **confermato, anche per il futuro, il principio di piena deducibilità degli interessi passivi derivanti da mutui ipotecari relativi ad immobili destinati alla locazione, a favore delle società di gestione immobiliare.**

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.

Dal **punto di vista soggettivo**, resta fermo quanto stabilito dal medesimo art.1, co.36, della legge 244/2007<sup>15</sup>, per cui la piena deducibilità degli interessi passivi opera solo 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»**.

Pertanto, la piena **deducibilità degli interessi passivi** relativi a **finanziamenti** garantiti da **ipoteca** su **immobili** destinati alla **locazione** riguarda 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, poi, l'**ambito oggettivo di applicazione** del citato art.1, co.36, della citata legge 244/2007, si ritengono confermati i chiarimenti a suo tempo forniti dall'Agenzia delle Entrate, con i quali era stato precisato che:

<sup>13</sup> Cfr. **ANCE “Legge di Bilancio 2019 – Focus fiscale”** – ID n.34748 del 10 gennaio 2019.

<sup>14</sup> 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»*).

<sup>15</sup> Nella versione vigente prima della sua parziale abrogazione operata dall'art.14 del D.Lgs. 142/2018 (cfr. nota precedente) e così come integrato dall'art.4, comma 4, del D.Lgs. 147/2015.

- 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 locazione<sup>16</sup>.

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**<sup>17</sup>.

In sintesi, le **società immobiliari** che abbiano i requisiti patrimoniali e reddituali sopra elencati possono continuare a 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 che mette a raffronto la previgente e la nuova disciplina, in base alla tipologia dell'immobile.

<sup>16</sup> Cfr. C.M. 37/E/2009.

<sup>17</sup> Cfr. C.M. 19/E/2009 e C.M. 37/E/2009.



**Tabella di sintesi**

| Tipologia immobile                                                   | Deducibilità interessi passivi<br>sino al 2018                                                                                                | Deducibilità interessi<br>passivi dal 2019                     |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Immobili strumentali</b>                                          | 100% <sup>(1)</sup><br>(solo acquisto e costruzione)                                                                                          | entro 30% ROL                                                  |
| propria promozione                                                   | 100% <sup>(1)</sup><br>(solo costruzione e ristrutturazione <sup>(2)</sup> )                                                                  | entro 30% ROL                                                  |
| <b>Immobili "merce"</b>                                              | 100%<br>(solo se contabilmente capitalizzabili nel valore delle rimanenze)                                                                    | entro 30% ROL                                                  |
| commessa                                                             | entro 30% ROL<br>(se non contabilmente capitalizzabili nel valore delle rimanenze)                                                            | entro 30% ROL                                                  |
| <b>Immobili "patrimonio"</b>                                         | entro 30% ROL<br>(solo acquisto e costruzione <sup>(3)</sup> )                                                                                | entro 30% ROL<br>(solo acquisto e costruzione <sup>(3)</sup> ) |
| destinati alla locazione e oggetto di mutui garantiti da ipoteca     | 100% <sup>(5)</sup><br>(solo acquisto e costruzione)                                                                                          | 100% <sup>(5)</sup><br>(solo acquisto e costruzione)           |
| <b>Immobili delle società di gestione immobiliare <sup>(4)</sup></b> | destinati alla locazione e oggetto di mutui <u>non</u> garantiti da ipoteca<br>entro 30% ROL<br>(solo acquisto e costruzione <sup>(3)</sup> ) | entro 30% ROL<br>(solo acquisto e costruzione <sup>(3)</sup> ) |
| <u>non</u> destinati alla locazione                                  | entro 30% ROL<br>(solo acquisto e costruzione <sup>(3)</sup> )                                                                                | entro 30% ROL<br>(solo acquisto e costruzione <sup>(3)</sup> ) |

<sup>(1)</sup> Art.110, co.1, lett.b, TUIR-DPR 917/1986. 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.

<sup>(2)</sup> Gli interessi relativi a finanziamenti per l'acquisto degli "immobili merce", anche nella disciplina in vigore sino al periodo d'imposta 2018, erano deducibili nei limiti e alle condizioni previste dall'art.96 del TUIR (30% del ROL).

<sup>(3)</sup> Per gli "immobili patrimonio" opera l'art.1, co.35, della legge 244/2007 che esclude dal regime di indeducibilità assoluta solo gli interessi passivi relativi a prestiti contratti per la loro acquisizione (acquisto o costruzione – cd. "interessi di finanziamento"). Di contro, gli "interessi di funzionamento", ossia quelli connessi a finanziamenti diversi da quelli stipulati per l'acquisizione sono sempre integralmente indeducibili, ai sensi dall'art.90, comma 2, del TUIR-DPR 917/1986.

<sup>(4)</sup> Si tratta delle società immobiliari aventi i requisiti patrimoniali e reddituali di cui all'art.1, co.36, della legge 244/2007 (nella versione precedente all'abrogazione parziale operata dall'art.14 del D.Lgs. 142/2018 – per l'applicabilità della disposizione anche a seguito della suddetta abrogazione, cfr. art.1, co.7-8, legge 145/2018), ossia delle società che hanno: (a) il valore dell'attivo patrimoniale costituito per la maggior parte dal valore normale degli immobili destinati alla locazione; (b) i 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.

<sup>(5)</sup> Ai sensi dell'art.1, co.36, della legge 244/2007, nella versione precedente all'abrogazione parziale operata dall'art.14 del D.Lgs. 142/2018 (per l'applicabilità della disposizione anche a seguito della suddetta abrogazione, cfr. art.1, co.7-8, legge 145/2018).