

CASI CONTROVERSI

Nuova deduzione interessi per le immobiliari solo per il futuro?

di Comitato di redazione

L'articolo 4 del decreto crescita ed internazionalizzazione interviene a modificare talune regole **nella deduzione degli interessi passivi per i soggetti IRES**.

Trascurando, in questa sede, gli interventi che hanno frequenza meno ricorrente negli studi professionali, ci soffermiamo sulla disposizione che interessa il comparto **immobiliare**.

In particolare, si dispone una integrazione al comma 36 dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

La disposizione, peraltro ad oggi rimasta parzialmente inattuata, prevedeva:

- l'istituzione di una **commissione di studio** sulla fiscalità diretta e indiretta delle imprese immobiliari, con il compito di proporre l'adozione di modifiche normative volte alla semplificazione e alla razionalizzazione del sistema vigente, tenendo conto delle differenziazioni esistenti tra attività di gestione e attività di costruzione e della possibilità di prevedere, compatibilmente con le esigenze di gettito, disposizioni agevolative in funzione della politica di sviluppo dell'edilizia abitativa;
- la non rilevanza, ai fini dell'articolo 96 del TUIR e sino alla realizzazione delle prospettate modifiche, degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da **ipoteca su immobili** destinati alla locazione.

Le novità intervengono, materialmente sul secondo punto dell'elenco che viene così integrato:

- la non rilevanza, ai fini dell'articolo 96 del TUIR, degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione, **per le società che svolgono in via effettiva e prevalente attività immobiliare**;
- si considerano società che svolgono in via effettiva e prevalente attività immobiliare, 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.

L'integrazione normativa acquista efficacia a decorrere dal **2016**, vale a dire il periodo di imposta successivo a quello in corso alla data di entrata in vigore del decreto crescita.

Le novità che emergono dal nuovo scenario sono le seguenti:

1. si precisa che gli immobili debbono essere destinati alla **locazione**;
2. si precisa che il soggetto giuridico deve svolgere prevalentemente **attività immobiliare**;
3. si precisa cosa si intenda per attività immobiliare, sancendo una duplicità di criteri di verifica, consistenti:
 - in una analisi di **prevalenza dei valori dell'attivo patrimoniale**, che deve essere costituito da immobili destinati alla locazione;
 - in una analisi di **prevalenza dei ricavi**, che debbono essere per almeno due terzi canoni di locazione, oppure di affitto di aziende (aziende, peraltro, il cui valore complessivo sia costituito da fabbricati).

Rispetto al passato, dunque, possiamo notare più di una variabile, quantomeno rispetto alla chiave di lettura fornita dall'Agenzia delle entrate nella circolare 37/E/2009 (paragrafo 2).

Nel documento di prassi fu infatti affermato che si trattava degli interessi passivi corrisposti dalle medesime società immobiliari e derivanti da finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili dati in locazione.

L'ambito soggettivo di applicazione è limitato alle cd. "immobiliari di gestione" che, ai sensi della risoluzione n. 323/E del 9 novembre 2007, sono 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. Si tratta in sintesi delle società la cui attività consiste principalmente nella mera utilizzazione passiva degli immobili cd. "patrimonio" e strumentali per natura locati o comunque non utilizzati direttamente.

Inoltre, con la locuzione "interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione", si ritiene che **il legislatore faccia riferimento 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. Affinché la previsione di deducibilità piena degli interessi passivi ipotecari trovi applicazione è necessario, inoltre, che il mutuo ipotecario abbia ad oggetto gli stessi immobili successivamente destinati alla locazione.

Possiamo allora giungere alle seguenti conclusioni:

1. la norma si applica dal periodo 2016 e ciò contrasta con la possibilità di considerare l'intervento come avente qualsiasi effetto di **interpretazione autentica**;
2. vi sono evidenti differenze nel contenuto, rispetto all'interpretazione fornita nel passato dalle Entrate.

Tutto quanto sopra ricordato ci fa ritenere che i nuovi criteri non passano (se più favorevoli) né debbano (se meno favorevoli) essere applicati sui **periodi di imposta sino al 2015 che continueranno ad essere regolamentati dalla precedente disciplina**.

Certamente, vi potranno essere situazioni in relazione alle quali (specialmente per quanto attiene l'analisi sui ricavi) vi sarà un evidente peggioramento in termini di deduzione degli interessi passivi, con il conseguente rammarico di notare, ancora una volta, come il Legislatore cambi le carte in tavola potendo giungere a creare effetti fiscali indesiderati che possono compromettere l'equilibrio di taluni investimenti.