

REDDITO IMPRESA E IRAP

Società immobiliari di gestione: deducibilità degli interessi passivi

di **Federica Furlani**

La **deducibilità degli interessi passivi** per le società di capitali è regolata dall'**articolo 96 Tuir**.

Tale norma prevede che gli interessi passivi e 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% del **risultato operativo lordo della gestione caratteristica**, dato dalla differenza tra il valore e i costi della produzione di cui alle lettere A) e B) dell'articolo 2425 del codice civile, con esclusione degli ammortamenti e dei canoni di locazione finanziaria di beni strumentali, così come risultanti dal conto economico dell'esercizio.

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

Nel caso di **immobili strumentali**, gli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per l'acquisto o la costruzione degli stessi sono **integralmente deducibili** (attraverso le quote di ammortamento) e sono esclusi dalle limitazioni previste dall'articolo 96 del Tuir, nella misura in cui risultino compresi nel costo fiscale dei medesimi beni immobili, ai sensi dell'articolo 110, comma 1, lettera b), del Tuir.

Tale affermazione si fonda sull'articolo 96 del Tuir, che esclude dal proprio campo di applicazione gli interessi passivi che, ai sensi dell'articolo 110, comma 1, lettera b) del Tuir, sono compresi nel costo dei beni, ed è confermata dalla **circolare 19/E/2009**.

Ricordiamo che, ai fini civilistici, in base all'articolo 2426 del cod. civ. e all'OIC 16, gli interessi passivi sostenuti devono riferirsi a capitali presi a prestito specificamente per l'acquisizione/costruzione delle immobilizzazioni e possono essere iscritti in bilancio ad aumento del costo dei soli beni materiali strumentali per l'esercizio dell'impresa, **fino al momento della loro entrata in funzione**.

Nel caso di **immobili merce**, ovvero immobili alla cui produzione e/o scambio è diretta l'attività d'impresa, sempre in base al comma 1 dell'articolo 96 del Tuir, 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.

Il costo di produzione degli immobili merce 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, compresi gli **oneri relativi al finanziamento della costruzione o ristrutturazione dell'immobile**, che pertanto possono essere capitalizzati nel costo dei beni (OIC 13).

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

Per gli **immobili patrimonio**, per i quali l'articolo 90, comma 2, del Tuir sancisce l'indeducibilità delle spese e degli altri componenti negativi, l'articolo 1, comma 35, L. 244/2007, ha invece stabilito che nell'ambito di tale regime di indeducibilità non si comprendono gli **interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per l'acquisizione (sia acquisto che costruzione) di detti immobili**, che quindi sono **deducibili secondo le regole di cui all'articolo 96 del Tuir**.

L'articolo 1, comma 36, della citata L. 244/2007, ha inoltre previsto 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 quanto riguarda **l'ambito soggettivo** di applicazione di tale norma, l'articolo 4, comma 4, del D.Lgs. 147/2015, ha specificato che la piena deducibilità degli interessi passivi relativi ai suddetti finanziamenti ipotecari opera solo a favore delle **società immobiliari che svolgono in via effettiva e prevalente attività immobiliare**, ossia che abbiano le seguenti caratteristiche:

- il **valore dell'attivo patrimoniale sia costituito per la maggior parte dal valore normale** (e quindi valore corrente e non contabile) **degli immobili destinati alla locazione**, siano essi immobili patrimonio che immobili strumentali per natura, posseduti sia a titolo di proprietà che in forza di un contratto di *leasing*;
- i **ricavi siano 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.

