

REDDITO IMPRESA E IRAP

La deducibilità degli interessi passivi per le società immobiliari

di **Dottryna**



Il 2016 è il primo periodo di imposta in cui trovano applicazione le disposizioni introdotte dal decreto internazionalizzazione relativamente alla deducibilità *extra* ROL degli interessi passivi.

Al fine di approfondire questa e le altre novità derivanti dalla nuova disciplina sul bilancio, è stata pubblicata in *Dottryna* la relativa *Scheda di studio*.

Il presente contributo affronta nello specifico le regole di deducibilità degli interessi passivi per le società immobiliari.

Per i soggetti Ires, le **regole di deduzione degli interessi passivi** sono fissate dall'[articolo 96 del Tuir](#), che, a partire dal 2008, ha sostituito la precedente disciplina (*thin capitalization*, *pro rata* patrimoniale e *pro rata* generale).

Nello specifico, il citato [articolo 96](#) prevede per i soggetti Ires quanto segue:

- gli **interessi passivi** e gli oneri assimilati sono **integralmente deducibili fino a concorrenza degli interessi attivi** e proventi assimilati;
- la **parte "eccedente"** è deducibile nel limite del **30% del risultato operativo lordo** della gestione caratteristica (ROL);
- gli **interessi passivi** e gli **oneri assimilati non deducibili** in un determinato periodo di imposta possono essere **riportati a nuovo** ed essere dedotti nei periodi di imposta successivi laddove vi sia capienza.

Con specifico riferimento alle **società di "gestione immobiliare"** si rammenta che:

- gli **interessi passivi di “funzionamento”** degli immobili patrimonio sono **indeducibili**, analogamente alle altre spese relative a tali immobili;
- gli **interessi passivi di “finanziamento”** relativi l'acquisto o la costruzione di immobili **risultano** (secondo la [circolare AdE 19/E/2009](#));
- per i soggetti Ires, **deducibili** secondo limiti e condizioni dell'[articolo 96 del Tuir](#);
- **deducibili senza limitazioni**, se riferiti ad immobili destinati alla locazione come previsto dall'[articolo 1, comma 36, della L. 244/2007](#).

In particolare, per gli interessi relativi a **finanziamenti ipotecari su immobili destinati alla locazione** l'Agenzia delle Entrate nella [circolare AdE 37/E/2009](#) ha precisato che:

- l'applicazione della disposizione citata è limitata alle **“immobiliari di gestione”**;
- la disposizione riguarda sia gli **immobili patrimoniali** che gli immobili **strumentali per natura**, purché destinati all'**attività locativa**, non essendo determinante la natura dell'immobile posto a garanzia dell'impegno assunto;
- per operare l'**esclusione** dall'applicazione dell'[articolo 96](#), è necessario che il **mutuo ipotecario** abbia ad oggetto gli stessi immobili successivamente destinati alla locazione.

Pertanto, gli interessi passivi corrisposti per l'acquisto/costruzione di immobili destinati alla locazione e garantiti da ipoteca, da parte di una società che opera nel settore immobiliare, **non sono soggetti ai limiti di deducibilità** dell'[articolo 96 del Tuir](#) e risultano **integralmente deducibili** dal reddito d'impresa indipendentemente dalla tipologia di immobile (patrimoniale o strumentale per natura) al quale si riferisce il finanziamento.

Le medesime considerazioni valgono nell'ipotesi in cui gli immobili, oggetto di locazione, siano detenuti in virtù di un **contratto di leasing**. Ciò al fine di *“assicurare nel tempo, in relazione alle mutevoli condizioni di mercato, la necessaria **neutralità fiscale** della scelta aziendale tra acquisizione dei beni proprietà e in leasing”*.

Intervenendo sul punto, l'[articolo 4, comma 4, del D.Lgs. 147/2015](#) (cd. decreto internazionalizzazione) ha inserito il riferimento alla **limitazione alle società che svolgono in via effettiva e prevalente attività immobiliare** (confermando l'interpretazione formulata dalla [circolare 37/E/2009](#), con la quale l'Agenzia aveva ritenuto applicabile la disposizione alle cd. **immobiliari di gestione**).

L'[articolo 4 del D.Lgs. 147/2015](#), infatti, integrando l'[articolo 1, comma 36, della L. 244/2007](#) secondo cui è possibile beneficiare della piena deducibilità degli *“interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione”*, precisa che la disposizione è riservata alle **“società che svolgono in via effettiva e prevalente l'attività immobiliare”**; nello specifico, si considerano tali le società:

- con un **valore dell'attivo patrimoniale** costituito per la maggior parte dal valore normale degli immobili destinati alla locazione;

- con **ricavi derivanti per almeno 2/3** da canoni di locazione o affitto di aziende il cui valore complessivo sia prevalentemente costituito dal valore normale dei fabbricati.

Nella *Scheda di studio* pubblicata su *Dottryna* sono approfonditi, tra gli altri, i seguenti aspetti:

- gli impatti della riforma dei bilanci sulla determinazione del ROL;
- i limiti e le condizioni di deducibilità degli interessi passivi;
- il riporto degli interessi indeducibili;
- le disposizioni antielusive nelle operazioni di fusione e scissione;
- alcuni esempi di compilazione del modello Redditi 2017.

OneDay Master

UNA SIMULAZIONE PRATICA DI DETERMINAZIONE DEL REDDITO D'IMPRESA

[Scopri le sedi in programmazione >](#)