

## REDDITO IMPRESA E IRAP

### **Piena deducibilità, anche nel 2019, per gli interessi delle immobiliari di gestione**

di Fabio Garrini

La **Legge di bilancio 2019** supera la previsione contenuta nel **decreto Atad** riguardante l'abrogazione del **regime privilegiato per le immobiliari di gestione**, in forza del quale è ammessa la **piena deducibilità degli interessi passivi** dipendenti da **mutui ipotecari su immobili destinati alla locazione**; sul tema è intervenuta l'Agenzia delle Entrate attraverso la [\*\*circolare 8/E/2019\*\*](#), a commento delle disposizioni introdotte con la recente **Legge di bilancio**, affermando che dal coordinamento delle due disposizioni si deve ricavare che la disposizione agevolativa risulta **applicabile senza soluzione di continuità**.

#### L'abrogazione ad opera della Direttiva Atad

Il **D.Lgs. 142/2018** (pubblicato in **G.U. n. 300 del 28.12.2018**), con il quale è avvenuto il recepimento della **Direttiva 2016/1164/UE**, recante **norme contro le pratiche di elusione fiscale** che incidono direttamente sul funzionamento del mercato interno (la cosiddetta **Direttiva Atad 1**), ha riscritto completamente l'**articolo 96 Tuir** in materia di **deducibilità degli interessi passivi** sostenuti dai soggetti Ires.

Tra le disposizioni introdotte figura l'abrogazione (ad opera dell'[\*\*articolo 14, comma 2, D.Lgs. 142/2018\*\*](#)) dell'[\*\*articolo 1, comma 36, L. 244/2007 \(Finanziaria per il 2018\)\*\*](#) che disponeva la *"non rilevanza ai fini dell'articolo 96 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, 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."*

Tale disposizione venne modifica dal **D.Lgs. 147/2015** per fissare il **perimetro soggettivo** di applicazione: venne infatti stabilito che 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.

Tale disposizione da sempre costituisce **un'ancora di salvataggio per le immobiliari**; infatti, in un sistema dove la deducibilità degli **interessi passivi** è legata al **risultato economico della società** (in particolare, al Rol), le immobiliari avrebbero subito una **falcidia davvero insopportabile**.

La sua abrogazione, che avrebbe dovuto essere efficace a decorrere dal **1° gennaio 2019** (ossia dall'anno successivo l'entrata in vigore del decreto), sarebbe stato un problema insormontabile per tali soggetti.

### La ripristino ad opera della Legge di bilancio

La questione, come detto, è stata risolta ad opera della [L. 145/2018; l'articolo 1, comma 7](#) reca infatti una **disposizione transitoria** secondo la quale “*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.*”

Il fatto che si tratti di una **disposizione transitoria** non deve certo creare apprensione posto che, anche la precedente (quella recata dall'[articolo 1, comma 36, L. 244/2007](#)) doveva essere transitoria, in attesa di una **complessiva revisione della fiscalità immobiliare**, che non vi è stata, con la conseguenza che detta previsione da temporanea è divenuta stabile.

L'aspetto singolare è che la **Legge di bilancio** ha **confermato l'applicazione di una norma di fatto abrogata, senza eliminare la disposizione (articolo 14 della Direttiva Atad) che ne aveva disposto l'abrogazione**, in relazione alla quale si deve concludere per una “abrogazione di fatto”.

In seconda battuta, soprattutto, occorre segnalare che la Legge di bilancio risulta in vigore al **1° gennaio 2019**, quindi formalmente prima del **D.Lgs. 142/2018**; quest'ultimo, infatti, in forza della *vacatio legis*, è entrato in vigore solo dal successivo **12 gennaio 2019**. La conseguenza del tutto paradossale di tale combinato disposto sarebbe l'abrogazione successiva al ripristino.

L'intento del Legislatore appariva già da subito del tutto chiaro, ossia **confermare l'efficacia della disposizione agevolativa per le immobiliari**, ma il **coordinamento normativo ha lasciato qualche perplessità**, a causa del veicolo utilizzato (la Legge di bilancio) per operare tale ripristino.

Sul punto la [circolare 8/E/2019](#) interviene confermando la *ratio* della norma: “*In altri termini, è stata abrogata la previsione contenuta nell'articolo 14, comma 2 del decreto legislativo n. 142 del 2018, che aveva apportato modifiche al citato articolo 1, comma 36, della legge n. 244 del 2007, in quanto la disposizione della legge di bilancio 2019 è entrata in vigore il 1° gennaio 2019.*”

Le parole dell'Agenzia sono quindi chiare, nella direzione di **confermare il pieno diritto per le immobiliari di gestione** (che rispettano i requisiti richiesti) di **dedurre integralmente gli interessi passivi indipendentemente dall'ammontare del Rol** conseguito.

Seminario di specializzazione

## BITCOIN, CRIPTOVALUTE E BLOCKCHAIN: DALLA MONETA VIRTUALE AL BUSINESS REALE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)