

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 modificata 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 >](#)