

REDDITO IMPRESA E IRAP

Interessi passivi e immobili patrimonio: regime fiscale

di Sandro Cerato



I **proventi** derivanti dal possesso di **immobili patrimonio**, intendendosi per tali i fabbricati che non sono strumentali per l'esercizio dell'impresa (per destinazione e/o per natura) e sono diversi da quelli c.d. merce (al cui scambio o produzione è diretta l'attività dell'impresa), sono **imponibili** nel rispetto di quanto prescritto dall'[articolo 90 Tuir](#), ovvero **concorrono alla formazione del reddito d'impresa** nel rispetto delle regole proprie dei **redditi fondiari** e non sulla base dei costi e ricavi ad essi afferenti (come invece previsto per gli immobili strumentali e quelli merce).

Tralasciando la tassazione "catastale" degli stessi, un approfondimento merita di essere dedicato alla disciplina degli **interessi passivi** relativi agli immobili patrimonio, la quale risulta essere differente a seconda che si tratti di **interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per la costruzione** (o per l'acquisto) di immobili patrimonio tenuti a disposizione, ovvero **destinati alla locazione**.

Diversamente, gli **oneri finanziari relativi ai predetti "immobili patrimonio"** sostenuti per **altre finalità diverse dalla loro acquisizione** (ad esempio, se relativi a finanziamenti contratti per poter dare corso a interventi di manutenzione o di recupero) risulteranno totalmente **indeducibili**.

L'[articolo 1, comma 35, L. 244/2007](#), prevede che tra i componenti in deducibili di cui all'[articolo 90, comma 2, Tuir](#), **non debbano essere ricompresi gli interessi passivi** relativi ai finanziamenti contratti per **l'acquisizione degli immobili patrimonio**, il che vuol dire che tali interessi risulteranno deducibili secondo le ordinarie disposizioni di cui all'[articolo 96 Tuir](#) (30% del ROL).

Per effetto delle novità introdotte dal D.Lgs. 142/2018, a decorrere dal 2019 (per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare) opera una **nuova modalità di calcolo del ROL**, il quale deve essere determinato dalla differenza tra il valore e i costi della produzione di cui

all'[articolo 2425 cod. civ.](#), lett. a) e b), con esclusione delle voci di cui al numero 10), lett. a) e b), e dei canoni di locazione finanziaria di beni strumentali, assumendo le singole voci del conto economico ***“nella misura risultante dall'applicazione delle disposizioni volte alla determinazione del reddito di impresa”***.

Il trattamento fiscale applicabile agli **interessi passivi degli immobili patrimonio destinati alla locazione** è stato oggetto di intervento da parte della Legge di Bilancio 2019, la quale ha ristabilito le disposizioni contenute nell'[articolo 1, comma 36, L. 244/2007](#), ai sensi delle quali **non sono soggetti alle limitazioni alla deducibilità** contenute nell'[articolo 96 Tuir](#) (legate all'ammontare degli interessi attivi e del ROL) ***“gli 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”***.

Conseguentemente, se gli interessi passivi derivano da un **finanziamento**:

- **non garantito da ipoteca** su immobili destinati alla locazione, tali interessi permettono un **abbattimento del reddito imponibile solo se superano il test del ROL**, di cui all'articolo 96 Tuir;
- **garantito da ipoteca su immobili destinati alla locazione**, gli interessi passivi concorrono all'abbattimento del reddito imponibile, **senza bisogno del superamento del test del ROL**, insieme alle spese di manutenzione ordinaria rientranti nel tetto del 15%.

La possibilità di **dedurre gli interessi passivi relativi a mutui ipotecari** (o leasing) su immobili patrimonio destinati alla locazione (senza sottostare alle regole di cui all'[articolo 96 Tuir](#)) è riservata esclusivamente alle **società immobiliari di gestione passiva**, vale a dire quelle società:

- il cui attivo patrimoniale è costituito per la maggior parte dal **valore normale degli immobili destinati alla locazione** e i cui ricavi sono rappresentati per almeno due terzi da canoni di locazione;
- che **effettuano affitti di rami d'azienda immobiliare**, il cui valore complessivo sia prevalentemente costituito dal valore normale dei fabbricati.