

REDDITO IMPRESA E IRAP***Gli interessi passivi relativi agli immobili patrimonio***di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Convegno di aggiornamento

La derivazione nel reddito d'impresa: semplice e rafforzata

Scopri di più

L'[articolo 90, Tuir](#), prevede una particolare **modalità di tassazione**, nell'ambito del reddito d'impresa, per gli **immobili non strumentali**, nel cui ambito rientrano gli **immobili abitativi detenuti dalle immobiliari di gestione** (normalmente locati). Per tali beni, infatti, è stabilito che **non sono deducibili i costi afferenti al possesso degli stessi** (ammortamenti, spese di gestione, ecc.), concorrendo alla formazione del reddito d'impresa il **reddito fondiario**, il quale è determinato nel maggiore tra **la rendita catastale** rivalutata ed il canone di locazione, quest'ultimo eventualmente ridotto, per **un importo massimo del 15%**, delle spese di manutenzione ordinaria **effettivamente sostenute e documentate**.

Premesso ciò, è necessario chiedersi se **gli interessi passivi** relativi a tali beni immobili siano da annoverarsi tra i **costi indeducibili**, di cui all'[articolo 90, comma 2, Tuir](#). Sul punto, l'articolo 1, comma 35, L. 244/2007, con una **norma di interpretazione autentica**, ha stabilito che **non rientrano nel novero delle spese relative agli immobili**, di cui all'[articolo 90, comma 2, Tuir](#), gli **interessi passivi collegati a finanziamenti relativi all'acquisizione dei predetti beni**. A tale proposito, nella circolare n. 47/E/2008, l'Agenzia ha, quindi, precisato che **per gli immobili abitativi-patrimonio**, è necessario distinguere le **due seguenti tipologie di interessi passivi**:

- quelli relativi a **finanziamenti contratti per l'acquisto o la costruzione dello stesso**: non rientrano nei costi indeducibili di cui all'[articolo 90, Tuir](#), ferma restando la loro **inclusione in quelli di cui alla norma "generale"**, di cui all'[articolo 96, Tuir](#);
- quelli relativi a **finanziamenti contratti per la gestione dell'immobile**: tali interessi sono **indeducibili ai sensi dell'articolo 90, Tuir**, in quanto considerati tra le spese relative agli immobili di cui al comma 2, dello stesso [articolo 90, Tuir](#).

Per le **imprese immobiliari di gestione**, quindi, si pongono particolari problemi per l'individuazione degli interessi passivi direttamente riferibili agli immobili patrimonio. Infatti, normalmente tali imprese possono contrarre **finanziamenti "ad hoc" per l'acquisto o la gestione dell'immobile abitativo**, ma possono più generalmente contabilizzare interessi passivi "generici", ossia derivanti da **scoperti di conto corrente e relativi all'attività in generale**.

L'[articolo 1, comma 36, L. 244/2007](#), nel prevedere l'istituzione, con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, di una commissione di studio sulla fiscalità diretta ed indiretta delle imprese immobiliari, che avrebbe dovuto rivedere e razionalizzare il sistema vigente, ha introdotto una **norma transitoria**, secondo cui non rilevano, ai fini dell'[articolo 96, Tuir](#) (e sono quindi **deducibili senza alcuna limitazione**) gli interessi passivi relativi a **finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione**.

L'[articolo 1, comma 36, L. 244/2007](#), è stata oggetto di modifiche ad opera del D.Lgs. 147/2015 che ne ha **delimitato l'ambito soggettivo alle sole immobiliari di gestione**, definendo tali quelle società che presentano entrambi i seguenti requisiti:

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

Nella circolare n. 37/E/2009, l'Agenzia delle entrate ha affermato che la disposizione "transitoria", di cui all'[articolo 1, comma 36, L. 244/2007](#), si rende applicabile alle **sole imprese immobiliari di gestione**. A tale riguardo, l'indiretta conferma deriva dallo stesso documento di prassi, laddove, in relazione agli immobili interessati dalla disposizione in commento, si precisa che trattasi dei seguenti beni: **immobili patrimonio** e **immobili strumentali per natura**, purché **destinati all'attività locativa**, non essendo rilevante la natura del bene posto a garanzia dell'impegno assunto.

La precisazione secondo cui rientrano in tale ambito anche gli **immobili strumentali per natura** assume particolare rilievo, in quanto dalla lettura della precedente [circolare n. 19/E/2009](#) sembrava che rientrassero nell'ambito applicativo della succitata disposizione **solamente gli immobili "patrimonio"**. Nella citata [circolare n. 19/E/2009](#), infatti, il tema in esame è trattato nel **paragrafo dedicato alla "deducibilità degli interessi passivi per l'acquisizione di immobili patrimoniali"**.

Restano esclusi, invece, dall'ambito applicativo della disposizione "agevolativa", di cui all'[articolo 1, comma 36, L. 244/2007](#), sia **gli immobili merce**, anche se locati, sia gli **immobili strumentali per destinazione**. La [circolare n. 37/E/2009](#) ha precisato, altresì, che rientrano nell'ambito applicativo della disposizione "speciale", di cui all'[articolo 1, comma 36, L. 244/2007](#), anche **gli immobili** (abitativi o strumentali) detenuti in **locazione finanziaria**. La precisazione è stata alquanto preziosa, in quanto, interpretando letteralmente la disposizione normativa, tali immobili potevano essere esclusi, in quanto è richiesta la presenza di un **finanziamento garantito da ipoteca**, con conseguente inclusione dei soli immobili detenuti a **titolo di proprietà**.