

Il ginepraio normativo degli interessi passivi delle società immobiliari

di **Paolo Meneghetti** - Comitato Scientifico Master Breve 365

Convegno di aggiornamento

Novità modello redditi società di capitali

Scopri di più

La **deducibilità degli interessi passivi**, relativi a mutui o, in genere, a linee di credito, per le società che operano nel settore immobiliare, è da sempre **argomento complesso e controverso**, che registra una recente pronuncia della Corte di cassazione ([sentenza n. 321/2025](#)).

Ma andiamo con ordine, cercando di ricostruire l'articolato percorso di alcune norme che si sono succedute in un breve lasso temporale, creando molta confusione tra gli operatori. Il tema è anche di carattere dichiarativo, e quindi di attualità, poiché potremmo essere di fronte a **tre ipotesi di interessi passivi**:

- **interamente indeducibili** (da segnalare al rigo RF 15);
- **deducibili nel rispetto** del tetto del 30% **del Rol** (con compilazione dei righi RF 18 e seguenti);
- **deducibili senza condizioni** (indicati a Conto economico senza riprese dichiarative);

Partiamo dal combinato disposto degli [articoli 90 e 96, Tuir](#). In base all'[articolo 90, Tuir](#), vanno **isolati gli interessi passivi relativi a società che detengono immobili patrimoniali**, cioè le cosiddette **immobiliari di gestione**. Per immobili patrimoniali vanno intesi quelli che **non sono destinati alla compravendita** (immobili merce) **né quelli utilizzati direttamente nell'esercizio dell'attività** (immobili strumentali). Infatti, tali interessi rientrano tra i **costi indeducibili** citati dall'[articolo 90, Tuir](#), secondo il quale, siccome il reddito di tali immobili viene determinato in **modo forfettario**, in base alle regole fondiari, **essi non sono deducibili quali costi analitici**.

In tal senso, si è pronunciata la Corte di cassazione, con la [sentenza n. 37384/2022](#), affermando **l'ineducibilità dei costi analitici relativi a detti immobili** e comprendendo in tale accezione anche i **costi di manutenzione** sostenuti da personale dipendente, diversamente dai costi generali relativi non agli immobili, bensì all'impresa intesa nella sua globalità. A favore della **deducibilità di alcune tipologie di interessi passivi** si è pronunciata anche l'Agenzia delle entrate, con la [circolare n. 19/E/2009](#) (§ 2.2.5), andando a superare precedenti tesi che

avevano **equiparato gli interessi passivi da finanziamento a quelli da funzionamento.**

I primi sono relativi a **linee di credito destinate a finanziare sia l'acquisto sia la costruzione** degli immobili; quindi, essi **non possono essere considerati quali costi già compresi in quelli forfettizzati** nell'ambito del richiamo alla categoria dei **redditi fondiari**. Anche grazie ad una norma di interpretazione autentica ([articolo 1, comma 35, Legge di Bilancio 2008](#)), in relazione alla corretta applicazione dell'[articolo 90, Tuir](#), vanno quindi **distinti gli interessi passivi da funzionamento** (attività generale della società) **destinati ad essere indeducibili**, rispetto a quelli **contratti per prestiti finalizzati alla costruzione o all'acquisto di immobili patrimoniali** che non possono ritenersi **compresi nella forfettizzazione dei costi** disposta dal citato [articolo 90, Tuir](#). Sicché, gli interessi passivi da finanziamento possono essere dedotti, ma applicando i limiti disposti dall'[articolo 96, Tuir](#), in merito alla **generale deducibilità degli interessi passivi** applicabile da tutte le imprese: cioè la **disciplina del Rol**.

È a questo punto che interviene **l'ulteriore distinguo**, introdotto sempre dalla [Legge di Bilancio 2008 \(L. 244/2007\) articolo 1, comma 36](#), in forza del quale **non soggiacciono ai limiti** disposti dall'[articolo 96, Tuir](#) (30% del ROL fiscale), gli **interessi passivi relativi a mutui ipotecari** su immobili destinati alla locazione. Questa norma, che era nata come disposizione transitoria applicabile fino a quando non fosse stata istituita una commissione di studio sulla fiscalità immobiliare (mai generata), ha avuto una vita veramente travagliata, nel senso che ha **subito varie modifiche** che, se non ben chiarite, rischiano di **creare una notevole confusione**. In primo luogo, l'ambito soggettivo è stato circoscritto nel 2015 per effetto dell'[articolo 4, comma 4, D.Lgs. 147/2015](#), che ha limitato **la non applicazione del tetto del Rol alle sole imprese immobiliari di gestione**, cioè quelle società il cui attivo patrimoniale è costituito per la maggior parte da immobili destinati alla locazione e che presentano ricavi per **almeno 2/3 generati da canoni di locazione o affitto di aziende**, il cui valore complessivo sia prevalentemente **costituito dal valore normale di detti fabbricati**.

Ma poi l'[articolo 14, D.Lgs. 142/2018](#), aveva abrogato tale agevolazione, sicché anche questa tipologia di interessi passivi sarebbe rientrata nel **tetto di deducibilità del 30% del Rol**. L'utilizzo del condizionale "*sarebbe*" è fondamentale, poiché a stretto giro di qualche giorno (dal 29.11.2018 al 31.12.2018) interviene ulteriormente la L. 145/2018, reintroducendo la **deducibilità integrale per interessi passivi relativi a mutui ipotecari per immobili destinati alla locazione**.

Veramente un ginepraio normativo, ma questo è lo stato dell'arte oggi, in merito al quale si è posta una ulteriore **questione interpretativa di non poco conto**: la **deducibilità integrale degli interessi passivi in questione**, già limitata soggettivamente alle immobiliari di gestione, va anche limitata oggettivamente alla **finalità del mutuo ipotecario**, cioè all'obiettivo di acquisto o costruzione? Questo quesito ha generato il contenzioso risolto qualche giorno fa dalla citata [sentenza n. 321/2025](#). Il caso era rappresentato da una società che rientrava sì nel requisito soggettivo (immobiliare di gestione), ma non **in un supposto ambito oggettivo limitato alla costruzione o acquisto dell'immobile destinato alla locazione**.



Infatti, l'immobile destinato alla locazione era già in possesso della società che ne aveva ultimato la costruzione in anni precedenti, mentre ora procedeva a **stipulare un mutuo ipotecario** con l'obiettivo di utilizzare la provvista finanziaria **per finalità generali di cassa**, quindi ovviamente **estranee allo scopo di acquisto o costruzione**. Una siffatta limitazione oggettiva doveva ritenersi **sussistere nella ratio della norma** (così sosteneva l'Agenzia delle entrate, trovando conforto nella pronuncia di II grado, dopo che il I grado aveva dato ragione al contribuente), ma **di diverso avviso si è dimostrata la Suprema Corte**.

Nessuna limitazione oggettiva è lecito rinvenire nel sopra citato D.Lgs. 147/2015, che esclude l'applicabilità del tetto del Rol agli **interessi passivi derivanti da mutui ipotecari**, e quindi la finalità per l'utilizzo della provvista finanziaria ottenuta dall'istituto di credito **non è elemento sindacabile dalla Agenzia delle entrate**. Un altro tassello fondamentale nella applicazione concreta della disposizione che permette la **deducibilità integrale di interessi passivi relativi a mutui ipotecari** stipulati da **immobiliari di gestione per immobili destinati alla locazione**.