

Terreni concessi in diritto di superficie e deduzione degli interessi

di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari



"Where your home
comes to life"

Secondo una recente [risposta a interpello \(n. 110/2025\)](#), gli **interessi passivi maturati su finanziamenti garantiti da ipoteca su terreno** concessi in diritto di superficie a tempo determinato **non rientrano nella norma agevolativa**, di cui all'[articolo 1, comma 36, L. 244/2007](#), con conseguente deducibilità in base alle disposizioni di cui all'[articolo 96, Tuir](#). Si ricorda che la citata disposizione aveva introdotto una **norma transitoria che prevedeva**, in attesa di una revisione complessiva della fiscalità immobiliare, la deducibilità integrale (senza limiti dell'[articolo 96, Tuir](#)) degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione. Successivamente, il D.Lgs. 147/2015 ha ristretto l'ambito soggettivo di tale agevolazione alle sole società immobiliari di gestione, definite come quelle che soddisfano entrambe le seguenti condizioni:

- il **valore dell'attivo patrimoniale** è costituito per la maggior parte dal valore normale degli immobili destinati alla locazione;
- i **ricavi derivano per almeno due terzi da canoni di locazione** o affitto di aziende il cui valore complessivo sia prevalentemente costituito dal valore normale di fabbricati.

La [circolare n. 37/E/2009](#) dell'Agenzia delle entrate ha precisato che la disposizione transitoria sull'integrale deducibilità degli interessi passivi si applica esclusivamente alle **società immobiliari di gestione**. Rientrano nell'ambito applicativo sia gli immobili patrimonio sia quelli strumentali per natura, purché destinati all'attività locatizia, **indipendentemente dalla natura del bene posto a garanzia del finanziamento**.

Questa precisazione ha ampliato il perimetro della norma rispetto a quanto precedentemente interpretato, **includendo anche gli immobili strumentali per natura**, oltre agli immobili patrimonio. **Restano invece esclusi dall'agevolazione gli immobili merce**, anche se locati e gli immobili strumentali per destinazione. Un ulteriore chiarimento fornito dalla [circolare n. 37/E/2009](#) riguarda **gli immobili detenuti in locazione finanziaria**: anche questi rientrano nell'ambito applicativo dell'agevolazione, sia che si tratti di **immobili abitativi sia di immobili strumentali**. Questa interpretazione si discosta da una lettura letterale della norma, che sembrava limitare **l'agevolazione ai soli immobili detenuti in proprietà**, in quanto si richiedeva

un finanziamento garantito da ipoteca.

Per completezza, si ricorda che l'[articolo 90, Tuir](#), disciplina il **regime fiscale degli immobili non strumentali**, tra cui rientrano gli immobili abitativi detenuti dalle società immobiliari di gestione, tipicamente destinati alla locazione. Per questi immobili, la normativa prevede che i **costi legati al loro possesso**, come ammortamenti e spese di gestione, **non siano deducibili dal reddito d'impresa**. Il reddito imponibile viene determinato considerando il **maggiore tra la rendita catastale rivalutata e il canone di locazione, quest'ultimo eventualmente ridotto, fino a un massimo del 15%**, delle spese di manutenzione ordinaria effettivamente sostenute e documentate.

Un punto centrale riguarda la **deducibilità degli interessi passivi** relativi a tali immobili. L'[articolo 1, comma 35, L. 244/2007](#), con norma di interpretazione autentica, ha chiarito che gli interessi passivi collegati ai finanziamenti per l'acquisizione degli immobili non rientrano tra le spese indeducibili previste dall'[articolo 90, comma 2, Tuir](#). L'Agenzia delle entrate, nella [circolare n. 47/E/2008](#), ha ulteriormente specificato che occorre distinguere tra due tipologie di interessi passivi:

- interessi relativi a finanziamenti per l'acquisto o la costruzione dell'immobile: non sono indeducibili ai sensi dell'[articolo 90, Tuir](#), ma restano soggetti alle limitazioni generali dell'[articolo 96, Tuir](#);
- interessi relativi a finanziamenti per la gestione dell'immobile: questi sono invece indeducibili, poiché considerati tra le spese relative agli immobili di cui all'[articolo 90, comma 2, Tuir](#).

Nella recente [risposta a interpello n. 110/2025](#), l'Agenzia delle entrate precisa che **rientrano nell'ambito della regola generale** di cui all'[articolo 96, Tuir](#), anche **gli interessi passivi pagati da una società in relazione al finanziamento garantito da ipoteca su terreni concessi** in diritto di superficie per 20 anni con pagamento di un canone periodico. Secondo l'Agenzia, infatti, la concessione del diritto di superficie riguarda un diritto reale e non un mero diritto di godimento **come accade nella locazione**. Tuttavia, poiché l'[articolo 1, comma 36, L. 244/2007](#), si riferisce espressamente alla concessione in locazione dell'immobile, gli interessi in questione non possono fruire della deduzione totale di cui alla predetta norma, ma devono essere inclusi nella regola generale di cui all'[articolo 96, Tuir](#), con conseguente deduzione **entro i limiti del 30% del ROL**.