

Circolare n. 15 del 10 dicembre 2009

La deducibilità degli interessi passivi nelle immobiliari

Premessa

L'art. 1 della Legge 244/2007 (di seguito "Finanziaria 2008") ai commi 35 e 36 ha apportato rilevanti novità in merito al trattamento fiscale degli interessi passivi nelle società di capitali, introducendo, accanto alle altre specifiche fattispecie di indeducibilità, un tetto generalizzato alla loro deduzione, calcolato in base all'ammontare del Risultato Operativo Lordo (ROL).

Con specifico riferimento alle immobiliari, categoria che, tra l'altro, risulterebbe particolarmente colpita dalla nuova disciplina, la Finanziaria 2008 si è mossa in due direzioni:

- con una interpretazione autentica delle disposizioni di cui all'art. 90 comma 2 del TUIR, ha escluso la indeducibilità assoluta degli interessi di finanziamento, ed il loro concorso al criterio del ROL;
- ha previsto la deduzione senza alcun limite (nemmeno del ROL) per gli interessi passivi relativi a mutui ipotecari contratti per immobili destinati alla locazione.

Proprio su questo tema nell'ultimo anno l'Amministrazione Finanziaria è intervenuta a più riprese (C.M. 19/2009 e 37/2009) per chiarire gli specifici casi di esenzione ed il conseguente trattamento fiscale.

Indice

1. Disciplina generale: cenni
2. Società immobiliari

1. Disciplina generale: cenni

La nuova disciplina degli interessi passivi, contenuta nel nuovo articolo 96 del TUIR si affianca alla regola generale dell'art. 61 del TUIR¹ ed ovviamente alle altre specifiche disposizioni limitative (per esempio: interessi fuori mercato su obbligazioni non quotate).

La regola del ROL - a cui si sottraggono, con conseguenze diverse, banche e soggetti finanziari da un lato, società esercenti attività speciali dall'altro - è quella per cui gli interessi passivi e gli oneri assimilati sono deducibili in ciascun periodo di imposta prima di tutto fino a concorrenza degli interessi attivi e proventi assimilati.

¹ Si ricorda che la deducibilità degli interessi passivi in linea di principio è correlata al conseguimento di proventi imponibili o esclusi dall'imposta: gli interessi passivi inerenti l'esercizio d'impresa sono deducibili per la parte corrispondente al rapporto fra l'ammontare dei ricavi ed altri proventi che concorrono a formare il reddito d'impresa o che non vi concorrono in quanto esclusi e l'ammontare complessivo di tutti i ricavi e proventi (articolo 61, comma 1 del TUIR).

La quota residuale può abbattere il reddito nel solo limite del 30% del ROL. Nell'ipotesi, infine, vi fosse una parte di interessi passivi rimasta indeducibile, questa potrà essere dedotta, senza limiti temporali, nei periodi d'imposta successivi, qualora vi fosse un'eccedenza di ROL rispetto agli oneri finanziari di competenza.

Per i primi due periodi di imposta di applicazione delle nuove disposizioni (gli anni d'imposta 2008 e 2009 per i soggetti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare), il limite di deducibilità degli interessi passivi è aumentato, rispettivamente, di Euro 10.000 ed Euro 5.000. In ogni caso, l'eventuale eccedenza delle descritte franchigie rispetto agli interessi passivi sostenuti non è riportabile.

A partire dal terzo periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007 (dal 2010, per i soggetti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare), l'eventuale quota di ROL non utilizzata potrà incrementare, senza limiti temporali, il ROL dei successivi periodi di imposta.

Tabella 1: Esempio di riporto dell'eccedenza di ROL (fonte C.M. 19/2009)

| | | |
|---|---------|---------|
| a) Valore della produzione | 100.000 | 100.000 |
| b) Costi della produzione | 70.000 | 70.000 |
| c) Ammortamenti | 10.000 | 10.000 |
| d) Canoni di leasing | 15.000 | 15.000 |
| e) ROL dell'esercizio (a - b + c + d) | 55.000 | 55.000 |
| f) 30% del ROL | 16.500 | 16.500 |
| g) Riporto eccedenze 30% ROL anni precedenti | - | 6.500 |
| h) Limite complessivo del ROL | 16.500 | 23.000 |
| i) Interessi Passivi | 15.000 | 35.000 |
| l) Interessi Attivi | 5.000 | 5.000 |
| m) Interessi passivi netti di periodo (i-l) | 10.000 | 30.000 |
| n) Eccedenza Interessi Passivi Deducibili | 10.000 | 23.000 |
| o) Eccedenza Interessi Passivi Indeducibili (m - n) | - | 7.000 |
| p) 30% del ROL riportabile (h-m) | 6.500 | - |

A tal proposito, l'Agenzia ha precisato che, onde evitare refreshing di perdite fiscali, il cui riporto soggiace - a differenza del ROL - a limiti temporali, il mancato utilizzo dell'eccedenza di ROL in presenza di interessi passivi netti indeducibili, farà perdere al contribuente tale eccedenza, utilizzabile ma non compensata.

2. Società immobiliari

Con riferimento alle immobiliari, il legislatore con una disposizione di natura interpretativa dell'art. 90, co. 2, TUIR ha introdotto rilevanti novità in merito al trattamento fiscale degli interessi passivi di finanziamento sostenuti dalle imprese che detengono immobili patrimonio.

E' stata, infatti, prevista una esclusione dal criterio generale di assoluta indeducibilità, per gli interessi passivi derivanti da finanziamenti contratti per l'acquisizione di detti immobili.

Tali interessi devono intendersi, pertanto, deducibili, ferme restando le altre specifiche regole del TUIR che ne possono limitare la deducibilità.

Per di più, con riferimento agli oneri finanziari relativi a mutui ipotecari contratti per immobili destinati alla locazione è ammessa la deduzione senza alcun limite (nemmeno del ROL).

L'Amministrazione Finanziaria, è tornata sull'argomento con le Circolari 19/2009 e 37/2009, aprendo nuovi scenari e fornendo ulteriori chiarimenti in materia.

In primo luogo, viene definito l'ambito soggettivo di applicazione della citata norma agevolativa, che viene fatto coincidere con le cosiddette immobiliari di gestione.

Per l'identificazione delle immobiliari di gestione bisogna fare riferimento a quelle per le quali non sussiste il requisito di commercialità ai fini della PEX.

Ciò significa che per godere dell'integrale deducibilità degli interessi passivi, sostenuti su finanziamenti contratti per l'acquisto di immobili destinati alla locazione, è necessario che il patrimonio della società a valori correnti sia composto per più del 50% da immobili non utilizzati direttamente, a nulla rilevando se questi beni siano abitativi ovvero strumentali.

Si tratta, pertanto, di immobili diversi non solo da quelli utilizzati direttamente (strumentali per destinazione), ma anche da quelli che rappresentano le rimanenze, cioè gli immobili merce.

Una volta chiarito che il soggetto è un'immobiliare di gestione, l'Agenzia afferma che l'integrale deducibilità degli interessi passivi derivanti da mutui ipotecari si applica sia agli immobili patrimonio, sia a quelli strumentali, mentre non si applica comunque agli immobili iscritti quali beni merce e locati.

Fatte queste premesse si possono delineare tre scenari:

1.

L'immobiliare di gestione concede in locazione solo immobili strumentali per natura.

- la prima conseguenza è che, a prescindere dalle indicazioni dell'oggetto sociale (potrebbe anche trattarsi sulla carta di immobiliare di compravendita), il soggetto non è commerciale ai fini della Pex;
- la seconda conseguenza è che gli interessi passivi di finanziamento sono deducibili nel limite del 30% del ROL, mentre quelli relativi a mutui ipotecari per immobili destinati alla locazione sono interamente deducibili;
- la terza conseguenza è che gli altri costi relativi agli immobili, compresi gli interessi di funzionamento, non applicandosi l'articolo 90 comma 2 del TUIR, sono integralmente deducibili.

2.

L'immobiliare di gestione detiene e ha dato in locazione solo immobili abitativi:

- ai fini PEX valgono le considerazioni sopra fatte;
- gli interessi passivi di finanziamento sono deducibili nel limite del 30% del ROL, mentre quelli relativi a mutui ipotecari sugli immobili destinati alla locazione sono interamente deducibili;
- gli altri costi relativi agli immobili abitativi, compresi gli interessi di funzionamento, non sono deducibili poiché si applica la disciplina dell'articolo 90 comma 2 del TUIR.

3.

L'immobiliare di gestione detiene e ha concesso in locazione sia immobili abitativi sia immobili commerciali:

- ai fini PEX valgono le stesse considerazioni sopra riportate;

- gli interessi passivi di finanziamento sono deducibili nel limite del 30% del ROL, mentre quelli relativi a mutui ipotecari sugli immobili destinati alla locazione sono interamente deducibili;
 - il problema riguarda gli altri costi relativi agli immobili, compresi gli interessi di funzionamento, poiché quelli relativi agli immobili abitativi non sono deducibili, mentre quelli relativi agli immobili strumentali lo sono.
- In tale circostanza, per i costi promiscuamente relativi a tutti gli immobili, un criterio ragionevole di deducibilità potrebbe essere rappresentato da una percentuale di deducibilità proporzionale al rapporto tra i ricavi da locazione commerciale rispetto a quelli da locazione abitativa.

La disciplina sopra evidenziata si applica anche nell'ipotesi in cui gli immobili, oggetto di locazione, siano detenuti in virtù di un contratto di leasing.

Ciò al fine di "assicurare nel tempo, in relazione alle mutevoli condizioni di mercato, la necessaria neutralità fiscale della scelta aziendale tra acquisizione dei beni proprietà e in leasing"².

Infatti, l'acquisto di un bene mediante un contratto di locazione finanziaria può considerarsi come un'operazione sostanzialmente equivalente, sul piano fiscale, all'acquisto del bene in proprietà.

Inoltre, per sua intrinseca natura, il contratto di leasing garantisce, ancor più di un mutuo ipotecario, quel collegamento imprescindibile tra l'immobile ed il finanziamento ricevuto, la cui sussistenza è richiesta dalla norma in esame quale presupposto necessario, per escludere i relativi interessi passivi dall'ambito applicativo dell'articolo 96 del TUIR, qualora l'immobile stesso sia destinato alla sublocazione.

Va da sé che se non vi è sublocazione, gli interessi passivi soggiacciono alla regola del ROL.

.....

Si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Dott.ssa Francesca Sanseverino
francescasanseverino@studiofiorentino.com

Dott. Marco Fiorentino
marcofiorentino@studiofiorentino.com

Dott. Maurizio Moccaldi Ruggiero
mauriziomoccaldi@studiofiorentino.com

DISCLAIMER

La presente circolare ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere tecnico né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza specifica.

² Circolare Ministeriale 37/2009 par. 2.