STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

IMMOBILIARI DI GESTIONE E DEDUCIBILITÀ DEGLI INTERESSI PASSIVI: COSA CAMBIA DOPO I NUOVI ORIENTAMENTI DELLA CASSAZIONE

Pubblicato il13 Febbraio 2025 di Sabatino Pizzano

La deducibilità degli interessi passivi rappresenta un tema centrale per le società immobiliari di gestione, soprattutto in relazione alle recenti interpretazioni normative e giurisprudenziali. Le pronunce della Corte di Cassazione, insieme alle circolari dell'Agenzia delle Entrate, hanno delineato un quadro complesso, ma ricco di opportunità per i contribuenti.

Definizione di immobiliari di gestione: requisiti e caratteristiche

Per comprendere chi può beneficiare della deducibilità integrale degli interessi passivi, è necessario partire dalla definizione di "immobiliare di gestione". Secondo la **Risoluzione n. 323/E del 9 novembre 2007** dell'Agenzia delle Entrate, una società può essere considerata tale se la sua attività prevalente consiste nella gestione passiva di immobili. Questo significa che gli immobili non devono essere utilizzati direttamente per l'attività d'impresa (come sedi operative) né destinati alla vendita (immobili merce).

Per qualificarsi come immobiliare di gestione, devono essere rispettati due requisiti fondamentali:

1. **Composizione del patrimonio**: il valore degli immobili destinati alla locazione deve costituire **almeno il 50% del patrimonio totale** della società.
2. **Composizione dei ricavi**: almeno **due terzi dei ricavi complessivi** devono provenire da canoni di locazione o affitto d'azienda.

> *Ad esempio, una società che possiede quattro immobili del valore complessivo di 8 milioni di euro, con tre di questi concessi in locazione e uno in affitto d'azienda, soddisfa il requisito patrimoniale. Se i ricavi derivanti da queste attività ammontano a 720.000 euro, superando i due terzi del totale, la società può essere considerata un'immobiliare di gestione.*

Invece, una società che possiede un immobile strumentale utilizzato come albergo e un altro dato in locazione, con il 60% dei ricavi derivanti dall'attività alberghiera, non soddisfa i requisiti: né il valore patrimoniale né la composizione dei ricavi rispettano le proporzioni previste.

Le regole generali per la deducibilità degli interessi passivi

L'articolo 96 del **Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR)** disciplina in modo generale la deducibilità degli interessi passivi. Per i soggetti IRES, gli interessi passivi e gli oneri assimilati sono deducibili fino a concorrenza degli interessi attivi. L'eccedenza è deducibile entro il limite del **30% del reddito operativo lordo (ROL)**.

Il ROL rappresenta la differenza tra il valore della produzione e i costi della produzione (esclusi ammortamenti e canoni di leasing). A partire dal 2019, il calcolo del ROL deve essere effettuato con criteri fiscali, che sostituiscono i precedenti criteri civilistici.

Un aspetto importante è che l'eccedenza di interessi passivi non deducibile in un esercizio non è persa: può essere riportata nei successivi periodi d'imposta, a condizione che vi sia capienza nel 30% del ROL futuro. Allo stesso modo, l'eccedenza di ROL non utilizzata può essere riportata nei cinque esercizi successivi.

La deroga per le immobiliari di gestione: deducibilità senza limiti

Una delle agevolazioni più rilevanti per le immobiliari di gestione riguarda la possibilità di dedurre integralmente gli interessi passivi relativi a mutui ipotecari per immobili destinati alla locazione. Questa deroga, introdotta dall'articolo 1, comma 36, della **Legge n. 244/2007**, esclude tali interessi dalla disciplina dell'articolo 96 TUIR.

Per beneficiare di questa deroga, devono essere rispettate alcune condizioni:

- Gli interessi devono derivare da mutui garantiti da ipoteca sugli stessi immobili locati.
- Gli immobili oggetto del mutuo devono essere destinati alla locazione.

Secondo la **circolare n. 37/E del 22 luglio 2009**, la norma si applica a tutte le tipologie di immobili, siano essi patrimoniali (abitazioni) o strumentali per natura (locali commerciali).

> *Ad esempio, una società che stipula un mutuo ipotecario per acquistare tre immobili destinati alla locazione può dedurre integralmente gli interessi passivi, senza sottostare ai limiti del 30% del ROL. Tuttavia, se il mutuo è finalizzato alla ristrutturazione di un immobile, l'Agenzia delle Entrate ritiene che gli interessi passivi siano soggetti alle limitazioni dell'articolo 96 TUIR.*

Le recenti pronunce della Corte di Cassazione

Le ordinanze della Corte di Cassazione n. 28804 e n. 28810 dell'8 novembre 2024 e n. 321 dell'8 gennaio 2025 hanno introdotto una lettura più ampia e favorevole ai contribuenti. La Corte ha chiarito che la normativa non prevede limitazioni oggettive o funzionali per la deducibilità degli interessi passivi.

In particolare, la Cassazione ha disatteso l'interpretazione restrittiva dell'Agenzia delle Entrate, affermando che:

- La deducibilità non è limitata ai mutui per l'acquisto o la costruzione di immobili.
- Gli interessi relativi a mutui stipulati successivamente alla costruzione o all'acquisto di un immobile possono comunque beneficiare dell'agevolazione, purché garantiti da ipoteca.

Un caso concreto riguarda una società che aveva stipulato un mutuo nel 2008, successivamente alla costruzione di un complesso commerciale completato nel 2006. L'Agenzia delle Entrate aveva contestato la deducibilità degli interessi, poiché il mutuo non era direttamente collegato alla costruzione dell'immobile. La Corte ha respinto questa interpretazione, riconoscendo la deducibilità.

Immobili sfitti, leasing e terreni: ulteriori chiarimenti

Un aspetto interessante riguarda gli immobili sfitti. La normativa non richiede che un immobile sia effettivamente locato al momento della stipula del mutuo, ma solo che sia destinato alla locazione. Questo significa che anche un immobile temporaneamente sfitto può beneficiare dell'agevolazione.

La **circolare n. 19/E del 2009** ha inoltre esteso la deducibilità agli interessi passivi relativi a immobili detenuti in leasing. Questo assicura neutralità fiscale tra l'acquisto in proprietà e l'acquisizione in leasing.

Infine, anche i terreni possono rientrare nell'agevolazione, purché destinati alla locazione. Ad esempio, un terreno concesso in locazione a un supermercato per essere utilizzato come parcheggio può beneficiare della deducibilità degli interessi passivi.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA