



Giovedì 15/10/2015

La deducibilità degli interessi passivi per le immobiliari di gestione

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

D.Lgs. n. 147/2015.

Il c.d. "Decreto Internazionalizzazione" (D.Lgs. n. 147/2015) prevede anche modifiche al regime di deducibilità degli interessi passivi applicabile alle società di capitali.

In particolare, a decorrere dal periodo di imposta successivo a quello in corso alla data di entrata in vigore del decreto, e quindi dal 2016 per i soggetti "solari", saranno esclusi dalla verifica del ROL gli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione per le società che svolgono in via effettiva e prevalente attività immobiliare.

Il Decreto Internazionalizzazione ha pertanto ribadito che soltanto dal 2016, la piena deducibilità degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione riguarderà le sole società immobiliari che svolgono in via effettiva e prevalente l'attività immobiliare; l'Agenzia Entrate, con una interpretazione restrittiva, riteneva applicabile il vincolo anche negli esercizi precedenti.

Ricordiamo che si considerano società immobiliari che svolgono in via effettiva e prevalente l'attività immobiliare quelle che evidenziano:

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

Questa definizione genera criticità per le imprese del settore che svolgono sia attività di costruzione che di gestione immobiliare, che potrebbero non ricadere nelle condizioni patrimoniali e reddituali previste, risultando quindi penalizzate da una deducibilità parziale degli interessi passivi su finanziamenti ipotecari riferiti ad immobili da locare. L'ANCE ha già emesso una sua nota con la quale arriva a suggerire, in questi casi, la valutazione di procedere ad una scissione dell'impresa per separare, anche sotto il profilo soggettivo, l'attività di costruzione da quella di gestione immobiliare.