

Integralmente deducibile il mutuo sul bene affittato

Per Assonime abbattimento ampio in caso di ipoteca

Gianfranco Ferranti

La deducibilità integrale degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca presenta ancora più di una difficoltà. A farne le spese, in molti casi, sono gli operatori del settore immobiliare nel trattare i contratti delle immobiliari di gestione per l'acquisizione, anche in leasing, di immobili-patrimonio e strumentali per natura destinati alla locazione.

A rilevarlo è stata la stessa Assonime (circolare n. 46/09, paragrafo 4.16). L'associazio-

I PUNTI OSCURI

Sono ancora da chiarire la tempistica e le prove della destinazione alla locazione da fornire con delibere societarie

ILIMITI

Nessun vantaggio fiscale per i prestiti ottenuti se vengono finalizzati agli interventi di manutenzione

ne delle imprese ha evidenzia-

to come la deducibilità in questione rappresenti uno dei punti controversi della disciplina fiscale della deduzione degli interessi passivi dal reddito d'impresa. E ciò perché, spiega Assonime, il sistema del mercato immobiliare induce le società del settore ad approvvisionarsi dei capitali per l'acquisto degli immobili «da dare in affitto a un tasso di interesse di poco inferiore ai canoni di locazione», sicché l'eventuale indeducibilità degli interessi «si potrebbe facilmente tradurre in un'antieconomicità di fondo delle operazioni».

Poiché l'agenzia delle Entrate ha affermato che, ai fini della deducibilità integrale degli interessi passivi è necessario che il mutuo ipotecario abbia ad oggetto gli stessi immobili successivamente concessi in locazione, la norma in esame non si applica qualora l'ipoteca sia posta non su tali immobili, ma su altri già in proprietà (ad esempio, su immobili strumentali in possesso della società): in tal caso sarebbe, però, possibile, secondo l'Assonime, spostare l'ipoteca sugli immobili da locare, una volta che gli stessi siano stati acquisiti.

Inoltre, sembrerebbero esclusi i mutui contratti per l'acquisto di immobili che vengano suc-

cessivamente rinegoziati per ottenere ulteriori finanziamenti, come è prassi nel settore.

Dovrebbero, invece, rientrare nell'ambito dell'agevolazione, a parere dell'Assonime, le ipotesi, molto frequenti, in cui il mutuo viene contratto dal promettente venditore e poi trasferito, per accordo inter partes, all'impresa immobiliare promettente acquirente, in quanto lo stesso è in ogni caso contratto nell'interesse di quest'ultima ed è funzionale all'acquisto degli immobili.

Peraltro in questi contratti l'acquirente acquisisce spesso non gli immobili, ma le partecipazioni nella società immobiliare.

In merito alla norma in esame si pongono ulteriori questioni interpretative, non affrontate dall'Assonime, quale quella relativa alla dimostrazione dell'effettiva destinazione dell'immobile alla locazione e l'eventuale tempistica della stessa. La norma parla di immobili «destinati alla locazione» e sembrerebbe, pertanto, che lo stato locativo non debba già sussistere all'atto del finanziamento.

Nella circolare n. 37/E dell'agenzia delle Entrate non è stato fatto, peraltro, alcun riferimento alla "attualità" della locazione e nella circolare n. 19/E

era stato affermato che gli immobili devono essere «successivamente concessi in locazione». La destinazione alla locazione dovrebbe comunque essere provata in modo obiettivo sulla base di delibere societarie, dell'assenza di ricorrenti atti di vendita di immobili, eccetera.

Adottando tale interpretazione non assumerebbe rilievo la circostanza che la locazione riguardi soltanto una parte dell'anno.

Inoltre la norma stabilisce che gli interessi passivi relativi agli immobili in discorso non rilevano ai fini dell'applicazione dell'articolo 96 del Tuir: in assenza di un'esplicita deroga anche al disposto del comma 2 dell'articolo 90 dello stesso Tuir sembrerebbero, quindi, restare indeducibili gli interessi sostenuti in relazione alle spese di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria.

Per quanto concerne, infine, i contratti di finanziamento stipulati prima dell'entrata in vigore della norma in esame, si ritiene, in assenza di un'espresa disciplina transitoria, che non dovrebbe assumere rilievo il momento in cui è stipulato il contratto di finanziamento, a condizione che risultino rispettati tutti i requisiti richiesti dalla norma.

I chiarimenti

TEMINI SOTTO ESAME

L'Assonime prova a sciogliere alcuni dei nodi che accompagnano ancora la corretta applicazione della deducibilità parziale degli interessi passivi. A farne le spese soprattutto le società immobiliari di gestione. Anche per le holding industriali il percorso di determinazione del regime da applicare, ovvero quello ordinario o quello riservato a banche e istituti finanziari non è poi così agevole. Per chiudere ci sono i problemi legati ai regimi fiscali di tassazione come quello del consolidato, soprattutto in fase di accertamento, o quello della trasparenza.

L'APERTURA

INTEGRALE DEDUCIBILITÀ INTERESSI SOCIETÀ IMMOBILIARI

Il finanziamento deve essere garantito da ipoteca sugli immobili acquistati

Deve trattarsi di immobili-patrimonio e strumentali, in proprietà e in leasing, destinati alla locazione

IL PARERE DELL'ASSONIME

L'ipoteca accesa su immobili già di proprietà si può spostare su quelli da locare

SONO ESCLUSI

gli interessi per l'acquisto di immobili poi rinegoziati per ottenere nuovi finanziamenti

SONO COMPRESI

i mutui contratti dal promettente venditore e poi trasferiti al promettente acquirente

LE PERDITE DELLE SOCIETÀ DI PERSONE ATTRIBUITE AI SOCI DI SOCIETÀ DI CAPITALI

Sono utilizzabili dai soci **SOLO** per abbattere gli utili attribuiti nei **5** periodi successivi dalla stessa società

Si pone il problema se la norma possa essere disapplicata se la società **NON HA** finanziamenti o le perdite derivino solo in parte dagli interessi passivi

CRITERIO PER LA VERIFICA DELLA NATURA «INDUSTRIALE» DELLA HOLDING

Partecipazioni in società industriali

+

Altri elementi dell'attivo relativi a rapporti con consociate (Es: crediti di finanziamento)

>

50% attivo patrimoniale

Si applica a

Holding di vertice

Sub - holding

Soggetti che svolgono attività finanziaria **NON** nei confronti del pubblico iscritti e non iscritti nella sezione speciale degli intermediari

NON

si applica a

Soggetti che svolgono attività finanziaria nei confronti del pubblico iscritti nell'elenco di cui all'articolo 106 Tub

**UTILIZZO DEGLI INTERESSI PASSIVI NETTI FORMATI
PRIMA E DURANTE IL CONSOLIDATO**

Anno 2010	Società A consolidata nel 2010	Società B	Società C
Rol	100.000	400.000	200.000
Riporto interessi passivi netti 2009 ante consolidato	20.000		
30 % del Rol	30.000	120.000	60.000
Interessi passivi netti 2009 deducibili	20.000		
Rol disponibile	10.000	120.000	60.000
Interessi passivi netti 2010	15.000	100.000	75.000
Interessi deducibili	10.000	100.000	60.000
Interessi indeducibili	5.000		15.000
30 % Rol inutilizzato		20.000	

Gli interessi indeducibili di 5.000 euro della società A e di 15.000 euro della società C si rendono deducibili nell'ambito del consolidato grazie al Rol inutilizzato della società B. In particolare, la società A, utilizzando il Rol prioritariamente a scomputo degli Ipn *ante consolidato*, è riuscita a «liberare» l'importo di 5.000 euro da destinare alla *fiscal unit*.