



Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: TRATTAMENTO DEGLI INTERESSI PASSIVI SUI FINANZIAMENTI IMMOBILIARI

Come noto a tutti, la Finanziaria 2008 ha introdotto, con decorrenza già dal passato periodo d'imposta 2008, regole restrittive per il trattamento fiscale degli interessi passivi: i soggetti Ires (Srl e Spa in *primis*) potranno dedurre gli interessi passivi netti (ossia al netto degli interessi attivi) entro il limite del 30% del Rol (risultato operativo lordo, in pratica la differenza tra le voci A e B del Conto economico), incrementato degli ammortamenti e dei canoni di *leasing* di competenza.

Per il 2008 ed il 2009 è prevista una franchigia rispettivamente di €10.000 e di €5.000.

La stessa Finanziaria 2008 prevede una deroga, i cui confini di applicazione non erano però troppo chiari: sono interamente deducibili (quindi non partecipano alla verifica precedentemente descritta) gli ***“interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione”***.

Sul punto è recentemente intervenuta l'Agenzia delle Entrate, fornendo la propria interpretazione attraverso la **C.M. n.34/E/09** (oltre ad esprimersi sulla deducibilità degli interessi passivi sostenuti dalle *holding*, ovvero dalle imprese facenti parte di un consolidato fiscale nazionale, questioni che in questa sede non verranno trattate per focalizzare l'attenzione sulle sole immobiliari).

I chiarimenti	
Deroga ammessa solo per le IMMOBILIARI DI GESTIONE	La prima questione chiarita è quella riguardante l'ambito soggettivo della disposizione: la deduzione integrale degli interessi pagati in relazione a finanziamenti ipotecari su immobili destinati alla locazione spetta alle sole immobiliari di gestione , definite come le società il cui patrimonio (assunto a valori correnti, ossia quelli di mercato, quindi non a valori contabili) è prevalentemente costituito da beni immobili patrimonio (appartamenti) e strumentali per natura (capannoni, uffici, negozi, ecc) destinati alla locazione, quindi esclusi gli immobili merce (costruiti o acquistati per essere rivenduti) e quelli utilizzati direttamente dalla società.
Anche IMMOBILI STRUMENTALI	Mentre sul punto precedente l'interpretazione dell'Agenzia è stata

Germana Cortassa

dottore commercialista • revisore contabile

10022 Carmagnola (TO) – via Ronco 49/24 – tel. 011.9721195 – fax 011.9721474 • studiog@studiogconsulting.it • www.studiogconsulting.it

Recapiti: 10026 Santena (TO) – via Amateis, 5 – tel. 011.9492537 • 10122 Torino – via del Carmine, 28 – tel. 011.5214501

Codice Fiscale: CRT GMN 65T59 L219P – Partita IVA: 03082150016

	<p>piuttosto restrittiva, sul versante del requisito oggettivo (ossia gli immobili interessati) l'interpretazione appare più ampia: la deducibilità integrale degli interessi passivi spetta anche se l'immobile sul quale è stata costituita la garanzia è un immobile strumentale.</p> <p>Sono pertanto interessati tutti gli immobili iscritti nelle immobilizzazioni, indipendentemente dalla destinazione catastale, purché ovviamente siano destinati alla locazione.</p>
Anche LEASING	<p>L'Agenzia delle Entrate ricorda che l'agevolazione spetta anche con riferimento agli interessi (impliciti nei canoni) pagati per un leasing acceso in relazione ad un immobile destinato alla locazione, in quanto soluzione assimilata all'acquisto in proprietà. Nel <i>leasing</i> non vi può essere una garanzia ipotecaria sull'immobile in quanto la garanzia risiede nel fatto che tale immobile è di proprietà della società di <i>leasing</i>.</p>
Finanziamento per l'acquisto o la costruzione	<p>Ricordando quanto già affermato nella precedente C.M. n.19/E/09, l'Agenzia evidenzia che il finanziamento in relazione al quale viene costituita dell'ipoteca e che sarà destinato alla locazione, deve essere finalizzato all'acquisto o alla costruzione dell'immobile destinato alla locazione.</p>

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.
Cordiali saluti.

firma

Germana Cortassa

dottore commercialista • revisore contabile

10022 Carmagnola (TO) – via Ronco 49/24 – tel. 011.9721195 – fax 011.9721474 • studiog@studiogconsulting.it • www.studiogconsulting.it

Recapiti: 10026 Santena (TO) – via Amateis, 5 – tel. 011.9492537 • 10122 Torino – via del Carmine, 28 – tel. 011.5214501

Codice Fiscale: CRT GMN 65T59 L219P – Partita IVA: 03082150016