

## Nuove regole per la deduzione degli interessi passivi sui mutui delle società immobiliari

Con riguardo alle società di gestione immobiliare<sup>1</sup> la normativa IRES vigente prevede l'integrale deduzione degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione.

Sino ad oggi, difatti, per effetto dell'articolo 1, comma 36 della legge 244/2007<sup>2</sup>, non si applica a tali fattispecie l'art. 96 del Tuir, per il quale gli interessi passivi sono deducibili in misura limitata<sup>3</sup>.

Nondimeno, a partire dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2018 (il 2019 per i soggetti "solari"), lo schema di decreto legislativo che recepisce la direttiva dell'Unione europea 2016/1164 (cd. direttiva ATAD), adottato il 28 novembre scorso, abroga il sopracitato articolo 1, comma 36 della legge 244/2007<sup>4</sup>.

Dunque, a partire dal prossimo periodo d'imposta, gli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione non saranno più integralmente deducibili per le società di gestione immobiliare.

---

<sup>1</sup> Ai sensi dell'art. 1, comma 36, della legge finanziaria per il 2008 si considerano società che svolgono in via effettiva e prevalente attività immobiliare, le società il cui valore dell'attivo patrimoniale è costituito per la maggior parte dal valore normale degli immobili destinati alla locazione e i cui ricavi sono 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.

<sup>2</sup> «[...] ferma restando, fino all'applicazione delle suddette modifiche normative, la non rilevanza ai fini dell'articolo 96 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, degli 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».

<sup>3</sup> «Gli interessi passivi e gli oneri assimilati, diversi da quelli compresi nel costo dei beni ai sensi del comma 1, lettera b), dell'articolo 110, sono deducibili in ciascun periodo d'imposta fino a concorrenza degli interessi attivi e proventi assimilati. L'eccedenza è deducibile nel limite del 30 per cento del risultato operativo lordo della gestione caratteristica».

<sup>4</sup> Ai sensi dell'art. 14, comma 2 dello schema di D.Lgs. che recepisce la direttiva ATAD, «[a]ll'articolo 1, comma 36, della legge 24 dicembre 2007, n. 244:a) nel primo periodo, le parole da "ferma restando" e fino alla fine del periodo sono soppresse; b) il secondo periodo è soppresso».

Tali interessi rientreranno, pertanto, nell'ambito di applicazione dell'art. 96 del Tuir<sup>5</sup>, in base al quale saranno deducibili per ciascun periodo d'imposta:

(i) fino a concorrenza dell'ammontare complessivo:

- degli interessi attivi e proventi finanziari assimilati di competenza del periodo d'imposta;
- degli interessi attivi e proventi finanziari assimilati riportati da periodi d'imposta precedenti;

(ii) e, per l'eccedenza, nel limite dell'ammontare risultante dalla somma<sup>6</sup> tra:

- il 30 per cento del risultato operativo lordo della gestione caratteristica del periodo d'imposta di riferimento, e
- il 30 per cento del risultato operativo lordo della gestione caratteristica riportato da periodi d'imposta precedenti.

---




<sup>5</sup> Articolo così modificato dall'art.1 dello schema di D.Lgs. che recepisce la direttiva ATAD.

<sup>6</sup> Art. 1 dall'art.1 schema di D.Lgs. che recepisce la direttiva ATAD «[...] a tal fine si utilizza prioritariamente il 30 per cento del risultato operativo lordo della gestione caratteristica del periodo d'imposta e, successivamente, il 30 per cento del risultato operativo lordo della gestione caratteristica riportato da periodi d'imposta precedenti, a partire da quello relativo al periodo d'imposta meno recente».

Il presente documento viene consegnato esclusivamente per fini divulgativi.  
Esso non costituisce riferimento alcuno per contratti e/o impegni di qualsiasi natura.  
Per ogni ulteriore chiarimento o approfondimento Vi preghiamo di contattare:




**Daide Braghini**  
**Partner**

*Responsabile Dipartimento  
di Diritto Immobiliare*

 Milano  
 +39 02 763741  
 dbraghini@gop.it




**Domenico Tulli**  
**Partner**

*Responsabile Dipartimento  
Diritto Immobiliare*

 Roma  
 +39 06 478751  
 dtulli@gop.it




**Fabio Chiarenza**  
**Partner**

*Diritto Tributario*

 Roma  
 +39 06 478751  
 fchiarenza@gop.it




**Stefano Grilli**  
**Partner**

*Diritto Tributario*

 Milano  
 +39 02 763741  
 sgrilli@gop.it




**Andrea Batani**  
**Associate**

*Diritto Tributario*

 Milano  
 +39 02 763741  
 abatani@gop.it

**Federico Donetti**  
**Associate**

*Diritto Tributario*

 Milano  
 +39 02 763741  
 fdonetti@gop.it



**INFORMATIVA EX ART. 13 D. LGS. 196/2003 - Codice in materia di protezione dei dati personali**

I dati personali oggetto di trattamento da parte dallo studio legale Gianni, Origoni, Grippo, Cappelli & Partners (lo "Studio") sono quelli liberamente forniti nel corso di rapporti professionali o di incontri, eventi, workshop e simili, e vengono trattati anche per finalità informative e divulgative. La presente newsletter è inviata esclusivamente a soggetti che hanno manifestato il loro interesse a ricevere informazioni sulle attività dello Studio. Se Le fosse stata inviata per errore, ovvero avesse mutato opinione, può opporsi all'invio di ulteriori comunicazioni inviando una e-mail all'indirizzo: [relazioniesterne@gop.it](mailto:relazioniesterne@gop.it). Titolare del trattamento è lo studio Gianni, Origoni, Grippo, Cappelli & Partners, con sede amministrativa in Roma, Via delle Quattro Fontane 20.