

IMMOBILIARE DI GESTIONE: DEDUCIBILITA' DEGLI INTERESSI PASSIVI

Il Dlgs. n. 147 del 14 settembre 2015 (il cosiddetto Decreto per la crescita e l'internazionalizzazione) ha introdotto l'integrale deducibilità degli interessi passivi concernenti finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione per le società che svolgono in via prevalente l'attività immobiliare. Le società interessate dalla normativa sono quelle 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.

Secondo l'Amministrazione Finanziaria, sono immobiliari di gestione le società il cui valore del patrimonio (considerato a valori correnti) risulta prevalentemente costituito da beni immobili diversi dagli immobili alla cui produzione o al cui scambio è effettivamente diretta l'attività, nonché dagli immobili direttamente utilizzati nell'esercizio dell'impresa. La disciplina in esame coinvolge dunque le società la cui attività consiste principalmente nella mera utilizzazione passiva degli immobili cd. "patrimonio" e strumentali per natura locati o comunque non utilizzati direttamente.

Per le immobiliari di gestione vengono considerati strumentali (per natura) gli immobili appartenenti alle categorie catastali A/10, B, C, D, E, anche se non utilizzati direttamente nell'attività d'impresa, ma concessi in locazione o comodato a terzi. Il concetto di strumentalità per natura presenta carattere oggettivo e non rileva dunque l'utilizzazione o meno del bene per l'esercizio dell'impresa.

A differenza delle immobilizzazioni strumentali per destinazione, gli immobili che rientrano nelle categorie catastali sopra citate, in virtù delle loro caratteristiche strutturali, sono da ritenersi comunque strumenti dell'attività commerciale del soggetto possessore anche quando gli stessi non sono impiegati nel ciclo produttivo dell'impresa o non lo sono direttamente, perché dati a terzi in locazione o comodato.

Concretamente la normativa in disamina considera una presunzione assoluta di strumentalità, la quale giustifica la deducibilità delle relative quote di ammortamento, in capo al possessore, indipendentemente dall'effettivo utilizzo e dalla modalità con cui i beni in parola partecipano al processo produttivo.

DOTT. PIERANGELO GRASSI

Commercialista - Revisore Legale dei Conti

Differentemente, vengono considerati patrimonio gli immobili tenuti a disposizione e non rientranti nelle categorie catastali precedentemente indicate. La distinzione nelle immobiliari di gestione tra immobili strumentali per destinazione e immobili patrimonio risulta complessa.

Assumendo che gli immobili appartenenti alle categoria catastali A/10, B, C, D ed E siano da considerarsi immobili strumentali per natura e quindi andranno a concorrere alla formazione del reddito d'impresa in base ai costi e ai ricavi, va dunque stabilito se gli immobili appartenenti alla categoria A (esclusa A/10) concessi in locazione dalle immobiliari di gestione siano da collocare tra gli immobili strumentali per destinazione o tra gli immobili patrimonio, con conseguenze fiscali di notevole rilievo. L'agenzia delle Entrate ha, a tale riguardo, chiarito con Circolare 112/E/1999 che «possono definirsi strumentali quegli immobili che hanno come unica destinazione quella di essere direttamente impiegati nell'espletamento di attività tipicamente imprenditoriali, così da non essere idonei a produrre un reddito autonomo rispetto a quello del complesso aziendale nel quale sono inseriti».

Seguendo tale orientamento, vanno esclusi dagli immobili strumentali gli immobili che, pur potendo essere in un certo senso strumentali rispetto alle finalità che il soggetto d'imposta persegue attraverso l'esercizio dell'impresa, costituiscono, nel contempo, l'oggetto della predetta attività imprenditoriale quali, in generale, gli immobili locati a terzi.

Naturale conseguenza è che gli immobili posseduti dalle immobiliari di gestione rientranti nella categoria catastale A (con esclusione della cat. A/10), concessi in locazione a terzi, non possono essere considerati strumentali. Di conseguenza, vanno annoverati tra gli immobili patrimonio.

La stessa amministrazione finanziaria nella Risoluzione ministeriale 55/E/2002 ha seguito tale impostazione, affermando che «sul tema della gestione degli immobili, l'amministrazione finanziaria è più volte intervenuta chiarendo, in modo conforme alla giurisprudenza della cassazione, che la semplice attività di locazione di appartamenti, quand'anche svolta da un'impresa, non consente di qualificare come strumentali i beni immobili dati in godimento».

Va in ogni caso considerato che nonostante l'Amministrazione finanziaria faccia riferimento alla giurisprudenza della Cassazione, vi sia un orientamento giurisprudenziale minoritario che sostiene che gli immobili concessi in locazione da

DOTT. PIERANGELO GRASSI

Commercialista - Revisore Legale dei Conti

parte delle immobiliari di gestione vadano considerarsi strumentali per destinazione e quindi vanno tassati a costi e ricavi. Infatti, la parte maggioritaria della giurisprudenza ha ribadito più volte che l'immobile locato da una società immobiliare non può essere considerato strumentale all'attività imprenditoriale, costituendo piuttosto l'oggetto della medesima attività. L'Amministrazione finanziaria ha ritenuto invece di dover classificare tali immobili tra gli immobili patrimonio, con tutte le conseguenze fiscali del caso.

Lo studio rimane a disposizione per ogni approfondimento in materia.