

ANALISI

Immobili in affitto, deducibilità ampia

di **Tommaso Di Tanno**

Le modifiche alla disciplina degli interessi passivi, introdotte con la Finanziaria 2008 (legge 244/07) ed estese al settore bancario e finanziario dal decreto legge 112/08, presentano numerose possibili interpretazioni, con le quali gli operatori si sono dovuti misurare per definire le politiche di investimento successive al 2007.

L'agenzia delle Entrate ha di recente preso posizione sull'istituto, fornendo indicazioni utili a dipanare la matassa in vista delle imminenti scadenze dichiarative e di versamento, anche se tardive rispetto alla predisposizione dei bilanci di esercizio. Infatti, la circolare 19/E del 2009 (si veda «Il Sole 24 Ore» del 22 aprile scorso) affronta gran parte delle questioni aperte. Alcuni temi restano, tuttavia, non trattati e su di essi si attendono interventi chiarificatori. E questo accade anche per i passaggi non opinabili delle norme.

Mi riferisco, in particolare, alla previsione contenuta nell'articolo 1, comma 36 della Finanziaria 2008 che fissa la «non rilevanza ai fini dell'articolo 96 del Testo unico (...) degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione». Si tratta di una disposizione dal contenuto molto ampio che, in base a un'interpretazione letterale -

ma supportata dalla *voluntas legislatoris* risultante dai lavori parlamentari - richiede, quale unica condizione, l'esistenza di un finanziamento garantito da ipoteca iscritta su immobili destinati alla locazione.

La circolare 19/E non illustra questa disposizione menzionandola tra gli interessi esclusi *tout court* dall'applicazione dell'articolo 96 (paragrafo 2.2.4), come sarebbe stato opportuno; si limita, invece, a richiamarla solo per la parte in cui la norma ha impatto sulla deducibilità degli interessi "di finanziamento", relativi agli immobili patrimoniali dei soggetti Ires (paragrafo 2.2.5).

Questo mezzo silenzio ha provocato incertezze interpretative proprio presso i soggetti (le società immobiliari) che la norma della Finanziaria 2008 intendeva confortare in attesa del riordino della fiscalità del settore a cura della commissione ministeriale di studio (i cui lavori sono stati interrotti per la fine anticipata della legislatura).

La disposizione in questione è tanto semplice e chiara, quanto assai ampio è il suo campo di applicazione. La norma non prevede distinzioni circa la natura e la tipologia (strumentale o no) degli immobili sui quali è iscritta la garanzia ipotecaria. Di conseguenza è applicabile: agli immobili strumentali, agli immobili merce e agli immobili patrimoniali. Rileva solo che gli immobili

(quale ne sia la natura) siano «destinati alla locazione». Ciò si realizza se sono effettivamente locati, sia se sono costruiti o posseduti in vista dell'attività di locazione svolta dal possessore. La norma non distingue neppure sulla tipologia di finanziamento (mutuo, scoperto di conto corrente, eccetera), ma richiede solo che il debito sia assistito da una garanzia qualificata, di tipo ipotecario. Né sono previste limitazioni circa lo scopo del finanziamento ipotecario, che può, quindi, essere stato contratto per acquisire l'immobile, o anche semplicemente per finanziare l'attività dell'impresa.

Tutte le considerazioni convergono verso un'interpretazione aderente al dato normativo, e quindi estremamente ampia, che non pone limiti sulla natura degli immobili, la tipologia dei finanziamenti e la finalità dell'indebitamento: si richiede solo l'esistenza di una garanzia qualificata (ipotecaria) e la destinazione funzionale degli immobili (alla locazione).

L'indicazione programmatica rivolta alla commissione ministeriale non legittima letture limitative della norma. Infatti, la disposizione riferisce chiaramente l'indicazione programmatica ai lavori della commissione, mentre la clausola di chiusura ha una portata più ampia e un'efficacia immediata. Si tratta, in altre parole, di due clausole distinte non vincolate l'una

all'altra e che rispondono a scopi diversi.

Ciò non toglie che il silenzio dell'Agenzia sul tema generale, insieme con la presa di posizione su quello specifico degli interessi "di finanziamento" degli immobili patrimoniali, ha creato una situazione di incertezza che occorre superare. A ciò dovrebbe contribuire l'Agenzia stessa con una presa di posizione che ne chiarisca il pensiero, confermando così gli impegni assunti dal legislatore del 2007. Peraltro, la conferma dell'Agenzia dell'interpretazione illustrata sarebbe coerente anche con le esigenze congiunturali di politica economica (ampliamenti e ricostruzioni). Infatti, in un momento in cui il settore immobiliare - che ha bisogno di elevati apporti finanziari - è sofferente più degli altri per la rarefazione della leva finanziaria, l'applicazione forzata (cioè *contra legem*) di una norma che limita la deducibilità degli interessi passivi entro un parametro (il Rol rilevante in base all'articolo 96) che è già compreso dalle svalutazioni operate in bilancio significa introdurre una sorta di moltiplicatore della penalizzazione in capo a chi avrebbe bisogno di essere sostenuto nella propria attività. Tanto che non sono ancora sopite le istanze di chi avrebbe voluto, soprattutto in relazione alle imprese immobiliari, un innalzamento ad hoc della percentuale del Rol rispetto all'attuale 30 per cento.

DA CHIARIRE

Le Entrate dovrebbero precisare l'esclusione dal test del Rol degli interessi passivi di tutti i finanziamenti