



**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

## **PIENA DEDUCIBILITÀ DEGLI INTERESSI SUI MUTUI IPOTECARI PER IMMOBILI DA LOCAZIONE**

*Publicato il 18 Novembre 2024 di Sabatino Pizzano*



La recente ordinanza della Corte di Cassazione (n. 27862 del 29.10.2024) ha stabilito un principio fondamentale in ambito fiscale: **gli interessi passivi su finanziamenti ipotecari** contratti per l'acquisto o la costruzione di immobili destinati alla locazione sono integralmente deducibili, anche per gli immobili non abitativi posseduti da soggetti IRES. Questo chiarimento ha notevole rilevanza per le **società immobiliari di gestione**.

## La Decisione della Cassazione

La sentenza della Cassazione è intervenuta su un caso specifico riguardante una società che gestiva una galleria commerciale, concedendo i locali in affitto d'azienda. La Corte ha confermato che questa attività rientra nella definizione di gestione immobiliare "passiva" secondo l'art. 1 co. 36 della L. 244/2007, anche in presenza di servizi accessori marginali (nel caso in questione, pari al 10% dei ricavi della società). Tale decisione ha consolidato il principio che la gestione passiva degli immobili costituisce il requisito necessario per applicare la norma di deducibilità integrale degli interessi passivi.

## Il Quadro Normativo

Il fondamento giuridico è delineato dall'art. 1 co. 36 della L. 244/2007, che stabilisce una disciplina particolare per le società immobiliari di gestione. La circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 37/2009 ha ulteriormente precisato che questa norma è applicabile solo alle società che utilizzano gli immobili in modo "passivo", ossia traendo profitto principalmente dalla loro locazione. La Cassazione ha confermato questa interpretazione, specificando che anche gli immobili non abitativi rientrano in tale ambito applicativo.

## Regole per la Deducibilità Integrale

Per poter beneficiare della deducibilità integrale degli interessi passivi, le società immobiliari di gestione devono soddisfare determinati requisiti:

- **Attività prevalente:** La società deve svolgere attività immobiliare in modo effettivo e prevalente.
- **Patrimonio immobiliare:** Il valore dell'attivo patrimoniale deve essere costituito principalmente dal valore normale degli immobili destinati alla locazione.
- **Ricavi da locazione:** Almeno due terzi dei ricavi devono derivare da canoni di locazione o affitti d'azienda.

## L'Evoluzione Normativa

La norma ha attraversato un percorso legislativo significativo. Alla fine del 2018, era stata prevista la sua abrogazione con decorrenza dall'1.1.2019, ma la legge di bilancio 2019 è intervenuta tempestivamente per mantenerne la validità. Inoltre, il D.Lgs. 147/2015 ha ulteriormente definito l'ambito di applicazione, precisando i criteri soggettivi e oggettivi per le società beneficiarie.

## Esempio Pratico

Consideriamo una società che possiede una galleria commerciale del valore di 10 milioni di euro, finanziata con un mutuo ipotecario di 7 milioni. Se la società genera 800.000 euro di ricavi annui, di cui 720.000 euro provengono da affitti e solo 80.000 euro da servizi accessori, rientra perfettamente nei parametri per la deducibilità integrale degli interessi passivi sul mutuo, in quanto la componente immobiliare passiva supera i due terzi del totale dei ricavi.

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA