



di Fabio Ghiselli*

La deducibilità degli interessi passivi per le società immobiliari

L'articolo 4 del D.Lgs. 14 settembre 2015, n. 147, noto come "decreto internazionalizzazione delle imprese" contiene alcune significative modifiche alla disciplina che presiede alla deducibilità degli interessi passivi prevista dall'art. 96 del TUIR.

Come anticipato nell'articolo precedente, pubblicato su questa Rivista¹, esamineremo gli effetti dell'applicazione della norma in capo alle società c.d. di "gestione immobiliare" come attività unica, principale o accompagnata a quella di trading.

Si deve ricordare che, per espressa disposizione del co. 5, del citato art. 4, le modifiche in commento esplicheranno i loro effetti a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso alla data di entrata in vigore del provvedimento, in sintonia con la prescrizione imposta dall'art. 3, co. 1, della L. 212/2000 ("Statuto dei diritti del contribuente"). Per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare, il primo periodo d'imposta sarà, pertanto, il 2016.

Visto che nel precedente articolo è stata premessa una analisi storica e generale della disciplina, ad essa si può fare rinvio ove possa essere utile.

In questa sede vorrei, però, esaminare sia la disciplina previgente sia quella che entrerà in vigore dal 2016, perché gli effetti della prima – che non diventerà per questo già "vecchia" – potranno prodursi anche in futuro in caso di eventuale accertamento.

1. La disciplina vigente fino al 31 dicembre 2015

Come si ricorderà, dal 1° gennaio 2008, la L.24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), art. 1, co. 33, lett. i),

ha sostituito il precedente art. 96 del TUIR, basato sul meccanismo del pro rata generale di deducibilità, con un nuovo testo normativo che fa dipendere tale deducibilità da una diretta correlazione con gli interessi attivi e con il risultato lordo della gestione caratteristica.

Le finalità che il legislatore si era proposto di raggiungere con la nuova disciplina erano di semplificare la determinazione della base imponibile e incentivare un adeguamento della struttura patrimoniale delle imprese a favore di una maggiore capitalizzazione.

Soprattutto in tema di semplificazione, non si può dire che l'obiettivo sia stato raggiunto per i soggetti che svolgono una attività immobiliare. Questo sia perché la norma mantiene ancora almeno un elemento di incertezza (mai risolto definitivamente), sia perché a fronte di una regola ci sono ben tre eccezioni applicative. Di queste ci occuperemo in questa occasione.

1.1 La prima eccezione

La prima eccezione è contenuta nel co. 6, dell'articolo 96 del TUIR, secondo la quale "Resta ferma l'applicazione prioritaria delle regole di indeducibilità assoluta previste dall'art. 90, comma 2" del TUIR, (rubricato come "Proventi

immobiliari"): questa regola prevede che "Le spese e gli altri componenti negativi relativi ai beni immobili di cui al comma 1 non sono ammessi in deduzione".

Quali sono le spese e gli altri componenti negativi cui si rivolge la norma? Per rispondere riterrei opportuno introdurre alcune brevi note di riferimento.

1.2 Una breve analisi dell'art. 90, del TUIR e della fiscalità immobiliare. L'indeducibilità delle spese e degli altri componenti negativi. La deducibilità delle spese inerenti all'ente societario preposto all'attività di gestione degli immobili patrimoniali.

Senza dilungarmi in una accademica descrizione della tripartizione degli immobili relativi all'impresa e dei relativi redditi, sulla quale peraltro ci sarebbe ancora oggi da discutere, mi limito a ricordare che gli immobili cui si riferisce l'art. 90, co. 1, sono quelli che non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'impresa, né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa. Per effetto del combinato disposto con l'art. 43 del TUIR, si tratta, quindi, della categoria dei beni c.d. "patrimoniali" costituiti, in buona sostanza, dai soli:

- terreni non utilizzati direttamente

NOTE

* Responsabile Servizio Fiscale Italmobiliare Spa, Dottore commercialista e revisore legale.

¹ La disciplina sulla deducibilità degli interessi passivi alla luce delle modifiche del "decreto internazionalizzazione, in Rivista AIAF, n. 96, III/2015.



La deducibilità degli interessi passivi per le società immobiliari



- nell'esercizio dell'impresa²;
- fabbricati destinati a civile abitazione classificati o classificabili nelle categorie catastali del gruppo A, escluso A10, non utilizzati direttamente a titolo esclusivo per l'esercizio dell'impresa.

Secondo il co. 1 dell'art. 90, la gestione economica di tali beni immobili non concorre alla formazione del reddito imponibile secondo i ricavi e i costi effettivi ad essi riferibili, bensì nella misura del reddito catastale determinato secondo le disposizioni del capo II del titolo I dello stesso TUIR e, più in particolare per quanto riguarda i fabbricati, secondo quanto disposto dagli articoli 36 e 37³.

Dal lato delle **spese**, abbiamo già detto che il co. 2 dell'art. 90 prevede che: *“Le spese e gli altri componenti negativi relativi ai beni immobili di cui al comma 1 non sono ammessi in deduzione”*.

Anche questa disposizione, però, ammette delle eccezioni relative, rispettivamente:

NOTE

2 E sempreché i terreni fabbricabili non possano essere configurati come strumentali qualora destinati alla realizzazione di fabbricati strumentali, come in tal senso rilevato da CTR Torino, 3.4.2001, n. 16, in banca dati IPSOA.

3 Oltre naturalmente agli articoli 25 e 26 che contengono principi generali, e agli articoli 38, 39, 40 e 41, che disciplinano casi specifici. Per quanto riguarda, invece, gli immobili situati all'estero, la disposizione di riferimento è contenuta nell'art. 70 del TUIR.

4 Così come modificato dall'art. 7 co. 2, DL 203/2005, conv. L. 248/2005, e dall'art. 4, co. 5-sexies, D.L. 16/2012, conv. L. 44/2012, in banca dati IPSOA.

5 Si veda per tutte: Cass. 29.3.1996 n. 2934 e 1.4.96 n. 2990, in banca dati IPSOA.

- alle unità immobiliari di civile abitazione concesse in uso ai dipendenti. Per tali fabbricati, l'art. 95 co. 2 del TUIR ammette in deduzione le spese di manutenzione, fino a concorrenza dell'ammontare che costituisce reddito in capo al dipendente ai sensi dell'art. 51 co. 4 lett. c) del TUIR;
- alle unità immobiliari di civile abitazione locate a terzi. Per tali fabbricati, l'art. 90 co. 1 del TUIR⁴, ammette in deduzione le spese di manutenzione ordinaria, fino a concorrenza di un importo pari al 15 per cento del canone di locazione pattuito in contratto, anche perché è tale importo netto che concorre a determinare il reddito imponibile qualora lo stesso importo sia superiore al reddito medio ordinario dell'unità immobiliare;
- agli immobili riconosciuti di interesse storico artistico ex D.Lgs. 42/2004, locati a terzi. Vale la regola appena sopra descritta salvo che l'ammontare delle spese può giungere sino al 35 per cento del canone.

Per rimanere in argomento, solo per memoria aggiungerei che la problematica della componente negativa rappresentata dall'ammortamento di beni immobili patrimoniali nemmeno si pone in quanto non solo non è ammessa civilisticamente ma neanche fiscalmente, stante il correlato disposto con il comma 1, dell'art. 102.

Prima di esaminare la questione della deducibilità degli interessi, vorrei soffermarmi brevemente sulla deducibilità di alcune spese riferibili al governo dell'ente societario.

Io credo che si debba partire da un

principio di fondo che trova il suo fondamento nel meccanismo di determinazione della rendita catastale e che è già stato ampiamente sottolineato dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione⁵, secondo il quale l'indeducibilità, di cui al vigente art. 90 del TUIR, si spiegherebbe alla luce del fatto che le spese e gli altri componenti negativi di reddito afferenti gli immobili patrimoniali risultano già “scontati” dal reddito fondiario e, quindi, già considerati in sede di definizione delle tariffe d'estimo assunte a base per la determinazione della rendita catastale.

Ragione per cui sarebbero indeducibili unicamente quelli considerati nella determinazione della tariffa d'estimo, ovverosia soltanto i costi relativi a spese di riparazione e manutenzione di ciascun immobile e non anche i costi sopportati dall'impresa per il suo funzionamento, quand'anche fossero per la mera gestione del suo patrimonio immobiliare.

Da ciò ne consegue che tutte le spese che non sono, e non possono considerarsi, relative agli immobili “patrimonio”, in quanto riferite o riferibili alla gestione del soggetto societario sono da considerarsi deducibili integralmente.

A titolo di esempio, si citano le spese per la tenuta della contabilità, quelle sostenute per effettuare tutti gli adempimenti societari, le spese per le consulenze legali, fiscali, ecc., gli emolumenti per l'organo di controllo e quelli per l'organo amministrativo.

Inoltre, tra le spese integralmente deducibili devono annoverarsi anche quelle per il personale dipendente della società⁶.

Che dire degli **interessi passivi**?

Incomincerei con l'osservare che

secondo le citate disposizioni del DPR 604/1973, gli interessi passivi, in qualunque modo possano essere qualificati non rientrano tra gli elementi considerati nella determinazione degli estimi catastali. Ne consegue che dovremmo ritenere gli interessi passivi fuori dal vincolo di indeducibilità assoluta di cui al co. 2, dell'art. 90 del TUIR.

Tale tesi, alla luce dell'intervento normativo di interpretazione autentica contenuto nella L. 244/2007, che vedremo meglio più avanti, non potrebbe essere più seguito.

Per la verità questo orientamento non sembra essere mai stato adottato, tel quel, neanche dall'Amministrazione finanziaria nel passato anche meno recente: gli interventi di prassi del Ministero delle Finanze e quelli giurisprudenziali che si sono succeduti

nel tempo, non sono stati così coerenti con il dettato normativo.

Nella Ris. n. 2086, del 7.3.1977⁷, il Ministero ha sostenuto che "... nessun costo (compresi quindi gli interessi passivi di specifica imputazione e le spese di manutenzione) concernente gli immobili posseduti dalle società immobiliari (il riferimento è, naturalmente, agli immobili "patrimonio", n.d.a.) può essere portato in deduzione". Si può ben notare come la condizione di indeducibilità sia stata riferita, indistintamente, a tutti i costi e, quindi, anche agli interessi passivi derivanti da qualunque tipo di finanziamento, se di specifica imputazione agli immobili *de quibus*.

Tuttavia, pochi mesi dopo, nella Ris. n. 903, del 3.6.1977⁸, lo stesso Ministero introduceva il principio della "specifica imputazione", della relatività,

all'immobile patrimonio, per cui non sarebbero "deducibili dal reddito imponible gli interessi passivi di <specifica imputazione> intendendosi per tali gli interessi di funzionamento cioè quelli per finanziamenti occorsi in relazione a spese di manutenzione". Mentre "...gli interessi passivi di finanziamento in genere, anche se concernenti l'acquisizione di immobili o spese di manutenzione straordinaria, sono deducibili dal reddito d'impresa ai sensi e nei limiti di cui all'art. 58 del DPR 29 settembre 1973, n. 597". Come si può facilmente notare, tale principio non appare così precisamente definito nella testa degli estensori dei documenti di prassi.

Tralasciando, per il momento, ogni considerazione in merito alle modalità con cui il contribuente avrebbe dovuto dimostrare la non correlazione tra il finanziamento di "funzionamento" e le

NOTE

6 A tale proposito, tuttavia, occorre ricordare quanto l'ADC ha sostenuto nella norma di comportamento n. 156/2004 – ma la stessa conclusione era contenuta nella Norma di comportamento ADC n. 98/1998 – riportando un precedente orientamento della Corte di Cassazione, secondo cui le spese per il personale addetto ai servizi di custodia o di portineria, alla manutenzione degli edifici o dedicato all'amministrazione e gestione degli stabili, sono indeducibili in quanto legati alla corrente redditività degli immobili *de quibus* e "relative" ad essi. Si veda Cass. 27.10.2002, n. 16780, in banca dati IPSOA.

A ben leggere il documento innanzi citato si può notare come la stessa Associazione ritenga che "Per le spese diverse da quelle di riparazione e manutenzione, già espressamente considerate nelle tariffe d'estimo, occorre, quindi, verificare analiticamente per ogni tipologia di spesa la sussistenza del nesso richiesto dall'art.

90, comma 2, del DPR n. 917/1986".

Ma leggendo questa affermazione sembra che il "nesso" di relatività contenuto nel co. 2, dell'art. 90, del TUIR, vada verificato per qualunque tipo di onere sostenuto dall'impresa: in sostanza potrebbe accadere che spese diverse da quelle che il DPR 604/1973 prevede che concorrono alla formazione del reddito catastale, siano gravate dal vincolo di indeducibilità. A mio modesto parere, peraltro, le spese che a titolo esemplificativo l'ADC elenca quali indeducibili – spese per il personale addetto ai servizi di portineria, custodia, manutenzione degli edifici, e amministrazione e gestione degli stabili – sembrerebbero già comprese tra quelle elencate nell'art. 17 del DPR 604/1973, essendo limitativo ritenere che il suddetto provvedimento abbia inteso scindere dette spese nelle componenti "materiali" e "manodopera" per riferirsi solo alle prime.

Anche se la migliore dottrina ha

sostenuto che il co. 2 citato "Trova giustificazione nel fatto che le spese relative ai suindicati immobili sono già state considerate forfetariamente nelle rendite catastali a suo tempo determinate", la tesi dell'ADC ben potrebbe trovare fondamento nel tenore letterale del citato co. 2 dell'art. 90, che non sembra affatto limitarsi alle spese comprese nella quantificazione della rendita catastale. In tal senso si veda M. Leo, F. Monacchi, M. Schiavo, *Le imposte sui redditi nel Testo Unico*, Milano. La stessa dottrina citata nella nota precedente riporta questa tesi fondata sulla considerazione che, in sede di stesura del Testo Unico, non è stata recepita la proposta a suo tempo formulata dall'On. Usellini, nel parere sullo schema di TUIR di modificare la norma stessa al fine di dare rilevanza fiscale agli oneri non considerati nelle rendite catastali.

7 In banca dati IPSOA.

8 In banca dati IPSOA.



La deducibilità degli interessi passivi per le società immobiliari



spese di manutenzione sostenute o da sostenersi sull'immobile patrimoniale, con la Ris. n. 178/E del 9.11.2001, l'Agenzia delle Entrate introduce un principio assolutamente condivisibile che merita di essere citato per intero: "Gli interessi che un'impresa corrisponde per finanziarsi rappresentano un costo che solo astrattamente è riconducibile ad uno specifico impiego. Infatti, considerando l'estrema fungibilità del danaro, l'individuazione di un nesso diretto tra un'operazione di finanziamento e l'utilizzo delle risorse finanziarie generate può apparire arbitraria. Anche quando l'impresa accende un finanziamento per sostenere un determinato costo o per svolgere una determinata attività, non è possibile individuare in modo assoluto un collegamento tra il flusso in entrata di denaro e il corrispondente flusso in uscita. Inoltre, l'accensione di un finanziamento libera eventuali diverse risorse finanziarie che l'impresa può destinare ad altre attività". A meno che l'impresa non stipuli un mutuo c.d. "di scopo", le considerazioni dell'Agenzia

appaiono perfettamente in linea con i principi dell'economia aziendale. Evidentemente questa interpretazione deve avere contribuito a produrre problemi di gettito per l'erario, tanto che dopo poco più di quattro anni la stessa Agenzia ritorna ad occuparsi della questione nella Circ. n. 6 del 13.2.2006⁹, ma con un deciso *revirement*, affermando che: "la disposizione contenuta nel comma 2 del predetto art. 90 ha carattere speciale e derogatorio rispetto al principio generale di inerenza dei componenti negativi di reddito. Tale norma contiene, infatti, un divieto assoluto di deducibilità di tutti i componenti negativi relativi agli immobili, compresi anche gli interessi passivi ad essi relativi, sia di funzionamento, sia di finanziamento"¹⁰.

1.3 La seconda e la terza eccezione

Vi è, tuttavia, una **seconda eccezione** introdotta da una norma di interpretazione autentica contenuta nell'art. 1, co. 35, della L. 244/2007, secondo la quale gli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per

l'acquisizione degli stessi immobili "patrimonio" non sono compresi tra i componenti di reddito in deducibili ex art. 90, comma 2, del TUIR, e, pertanto sottostanno alle regole di deducibilità di cui all'art. 96¹¹.

Con riguardo poi al significato da attribuire al termine "*acquisizione*" cui si riferisce il legislatore, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito, nella Circ. n. 19/E del 21.4.2009, che con tale espressione si debba avere riguardo non solo alla più attinente ipotesi di "acquisto", ma anche a quella più generale di entrata in possesso mediante la "costruzione" degli stessi immobili.

Nello stesso documento è stato anche precisato, come diretta conseguenza dell'eccezione di cui sopra, che continuano ad essere in deducibili ai sensi dell'art. 90, co. 2 del Tuir, tutte le altre spese e componenti negativi relativi agli immobili patrimoniali, compreso gli interessi passivi di funzionamento, tra i quali vengono citati quelli relativi a finanziamenti contratti a fronte di interventi di manutenzione straordinaria¹².

NOTE

9 In banca dati IPSOA.

10 L'Agenzia afferma, inoltre che "Ai fini dell'applicazione della disciplina generale di deducibilità degli interessi passivi di cui agli articoli 96, 97 e 98 del Tuir, quindi, occorre prima depurare gli interessi passivi di quelli relativi agli immobili, la cui in deducibilità deriva dalla norma citata. Le precisazioni contenute nei recenti documenti di prassi (cfr. Ris. n. 178/E del 2001 (in "Il Fisco" n. 45/2001, pag. 14270, n.d.r.) restano, dunque, valide in relazione alla deducibilità degli interessi passivi diversi da quelli relativi agli immobili".

11 Il testo della disposizione così recita: "Tra

le spese e gli altri componenti negativi in deducibili di cui al comma 2 dell'articolo 90 del testo unico delle imposte sui redditi di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, non si comprendono gli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per l'acquisizione degli immobili indicati al comma 1 dello stesso articolo 90."

12 In realtà a me pare molto significativa e pienamente condivisibile l'interpretazione fornita dall'A.D.C e contenuta nella Norma di comportamento n. 156, dell'aprile 2004, la quale, partendo dal fatto che l'ultima parte dell'art. 7, del D.P.R. n. 604/1973 espressamente dispone che gli interessi passivi non rientrano tra gli elementi

considerati nella determinazione degli estimi, e assumendo che gli interessi passivi "costituiscono un componente negativo del reddito di impresa generato dalla gestione finanziaria, ossia una spesa che non è riferita ad una particolare attività aziendale, né accessoria ad uno specifico onere" conclude sostenendo che tali componenti reddituali sono "tutti fiscalmente deducibili nel solo rispetto dei limiti fissati dagli artt. 96, 97 e 98 dello stesso D.P.R. n. 917/1986, indipendentemente da ogni valutazione della loro inerenza ad «attività o beni da cui derivano ricavi o altri proventi che concorrono a formare il reddito», e cioè indipendentemente dal fatto aziendale

segue

La **terza eccezione** è quella introdotta dall'art. 1, co. 36, della stessa L. 244/2007, che esclude dal vincolo di indeducibilità previsto dall'art. 96, in quanto soggetti a una disciplina specifica che ne regola la deducibilità assoluta, gli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca e contratti per l'acquisto o la costruzione di immobili destinati alla locazione. La norma in commento non contiene alcun specifico riferimento a una determinata tipologia di immobili, né tale differenziazione si rinviene nella relazione al provvedimento¹³.

Si deve ritenere, quindi, che la deducibilità piena, senza alcuna limitazione derivante dall'art. 96, riguarda gli interessi di finanziamento riferibili alle citate ipotesi di acquisizione degli immobili sia qualificabili come "patrimonio", sia qualificabili come "strumentali" o "merci" laddove, beninteso, in armonia con i principi contabili nazionali e internazionali, non siano stati capitalizzati.

2 La disciplina vigente dal 1° gennaio 2016

A questo proposito, l'art. 4, co. 4, del D.Lgs. 147/2015, ha corretto il co. 36, del suddetto art. 1, L. 244/2007, specificando che la deducibilità assoluta dei suddetti interessi vale solo per le società che svolgono in via effettiva e prevalente attività immobiliare¹⁴.

A tale riguardo, il legislatore ha espressamente previsto che tali si intendono quelle 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.

Come si può notare, il legislatore ha introdotto due parametri per la definizione di "attività immobiliare":

uno patrimoniale e uno economico.

Se l'indice economico – due terzi dei ricavi complessivi – è esattamente descritto e facilmente calcolabile, quello patrimoniale è descritto con una espressione "per la maggior parte" che lascerà spazio a determinazioni percentuali diverse.

Come ho scritto nell'articolo precedente, in assenza di ulteriori elementi di specificazione, si potrebbe ritenere che la classica percentuale del 51 per cento (del valore normale degli immobili destinati alla locazione rispetto al totale dell'attivo patrimoniale) potrebbe soddisfare la condizione prevista dal legislatore.

In fondo, se leggiamo un qualunque dizionario dei sinonimi e dei contrari¹⁵, l'espressione "maggior parte" è associata a "maggioranza" e, come sappiamo, la "maggioranza" può essere rappresentata anche dal limite più rigoroso del 50 per cento più 1 (in valore assoluto) di qualcosa. Ma uno dei

NOTE

12 *Segue nota*: che li ha generati o dalla deducibilità del costo al quale siano eventualmente collegati". Sulla stessa linea, per la verità, sembra essere la stessa Amministrazione finanziaria, nella Risoluzione n. 178/E del 9 novembre 2001. Si vedano al riguardo le differenti posizioni assunte dalla Corte di Cassazione che, da un lato, esclude la deducibilità di qualunque spesa nella Sent. 7 giugno 1994, n. 5501, fa i distinguo sulla diversa destinazione delle spese nella Sent. n. 16780, del 27 ottobre 2002, e, dall'altra afferma la deducibilità integrale nella Sent. n. 1430, del 25 gennaio 2006.

13 Il testo della disposizione così recita: "con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze è istituita una commissione di studio sulla fiscalità diretta e indiretta delle imprese immobiliari, con il compito

di proporre, entro il 30 giugno 2008, l'adozione di modifiche normative, con effetto anche a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007, volte alla semplificazione e alla razionalizzazione del sistema vigente, tenendo conto delle differenziazioni esistenti tra attività di gestione e attività di costruzione e della possibilità di prevedere, compatibilmente con le esigenze di gettito, disposizioni agevolative in funzione della politica di sviluppo dell'edilizia abitativa, 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." Come è noto, la Commissione, di cui non si ricorda la sua costituzione,

non ha in ogni caso, mai prodotto le proposte di riforma della tassazione immobiliare.

14 La disposizione prevede che sia aggiunta alla fine del testo dell'articolo 1, co. 36, la seguente espressione: "per le società che svolgono in via effettiva e prevalente attività immobiliare. 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". In banca dati IPSOA.

15 Nel caso di specie, mi sono riferito al *Dizionario dei Sinonimi e Contrari*, Garzanti, 2006.



La deducibilità degli interessi passivi per le società immobiliari



sinonimi che può essere associato al termine “maggioranza” è anche la “prevalenza”, che però sembra esprimere al meglio il suo significato o la sua portata, laddove la suddetta “maggioranza” sia, diciamo così, “qualificata”, più significativa di un semplice 50 per cento più 1. Infatti, non per niente il termine “prevalenza” è stato usato dal legislatore per esprimere valori ben più elevati.

In particolare, per rimanere nell’ambito dell’attività di gestione immobiliare, il pensiero va al regime speciale civile e fiscale per le SIIQ (acronimo di Società di Investimento Immobiliare Quotata) di cui all’art. 119, e seguenti della L. 27.12.2006, n. 296¹⁶, previsto per le società che svolgono “in via prevalente l’attività di locazione immobiliare”. Il co. 121, primo periodo, prevede che tale attività “si considera svolta in via prevalente se gli immobili posseduti a titolo di proprietà o di altro di diritto reale ad essa destinati rappresentano almeno l’80 per cento dell’attivo patrimoniale e se, in ciascun esercizio, i ricavi da essa provenienti rappresentano almeno l’80 per cento dei componenti positivi del conto economico”¹⁷ (c.d.

“profit test”).

Un altro punto di riferimento – anche se il settore target non è quello immobiliare – lo si trova nell’ambito della disciplina dello stesso art. 96 e, in particolare, nel co. 5, che si occupa di individuare il regime di deducibilità degli interessi passivi applicabile alle società holding di partecipazioni, e negli interventi di prassi dell’Agenzia delle Entrate¹⁸.

Tra questi, vi è la Circ. n. 37/E del 22.7.2009, ma, soprattutto, la Circ. n. 19/E del 21.4.2009, nella quale si legge che “... detto esercizio prevalente risulti verificato quando il valore contabile delle partecipazioni in società “industriali” risultante dal bilancio di esercizio ecceda il 50 per cento del totale dell’attivo patrimoniale”.

Se, da un lato, l’intervento dell’Agenzia delle Entrate è stato da molti criticato in quanto “creatore” del diritto positivo in assenza di specifiche disposizioni normative – critica condivisibile, in linea di principio – dall’altro lato ha due pregi: a) quello di aver semplificato l’applicazione concreta della norma, grazie al riferimento ai soli “valori contabili” senza la necessità, quindi, di

andare alla ricerca del “valore normale” sempre opinabile;

b) quello di non aver inventato nessuna nuova proporzione, perché riprende quanto previsto dal DM 6.7.1994 che stabiliva i criteri per l’iscrizione delle holding nel registro dei soggetti finanziari di cui all’art. 113, del D.Lgs. 385/1993.

Ritengo che attribuire sostanza e concretezza numerica all’espressione “per la maggior parte” sia un aspetto di particolare rilevanza che dovrebbe, peraltro, essere risolto piuttosto in fretta perché la quantificazione delle imposte in bilancio o nelle situazioni o relazioni informative periodiche, potrebbe dipendere anche in misura significativa da come si dovrà applicare la disciplina sulla deducibilità degli interessi, e non collima con i tempi della presentazione della dichiarazione dei redditi¹⁹.

Premesso che a parere di chi scrive si potrebbero ritenere coerenti e validi i parametri dettati dalla disciplina in materia di SIIQ, mi sembra che su questo aspetto di particolare rilievo, sia auspicabile un intervento interpretativo dell’Agenzia delle Entrate²⁰.

NOTE

16 In banca dati IPSOA.

17 Solo per memoria, ricordo che la legge dispone che, agli effetti della verifica dei suddetti parametri, assumono rilevanza anche le partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie ai sensi dell’art. 11, co. 2, del D.Lgs. 38/2005 detenute in altre SIIQ, e i relativi proventi distribuiti, nonché le quote di partecipazione nei fondi immobiliari indicati nell’art. 1, co. 131 della L. 296/2006, e i relativi proventi. Sull’argomento si rinvia anche alla Circ. 17.9.2015, n. 32/E dell’Agenzia delle Entrate. In banca dati IPSOA.

18 La disposizione citata fa riferimento alle “società che esercitano in via esclusiva o prevalente l’attività di assunzione di partecipazioni in società esercenti attività diversa da quella creditizia o finanziaria ...” per escluderle dal campo di applicazione della disciplina speciale prevista per i soggetti finanziari di cui al co. 5-bis, e farle rientrare in quella ordinaria.

19 Il “perimetro soggettivo” non è proprio così definito dall’intervento del legislatore in commento, come qualcuno in dottrina ha sostenuto: G.P. Tosoni, *Immobiliari, interessi dedotti al 100%*, in *Il Sole 24 Ore*, del 18.8.2015.

20 Detto questo, rimango sempre dell’idea che il ruolo di interprete dovrebbe essere affidato alla struttura del MEF e non a un soggetto non qualificato in tal senso come l’Agenzia delle Entrate, (e come da più parti viene ora sostenuto). Anche su questo mi permetto di rinviare a: I. Caraccioli, F. Ghiselli, S. Mattia, R. Rizzardi, P. Valente, “Proposta di un manifesto generale per la <tax compliance> e i rapporti tra Stato e cittadino –contribuente”, in *Corr. Trib.* 22/2014, nonché, degli stessi autori, “Proposte per una politica fiscale più equa, una riforma della giustizia e uno Statuto del contribuente europeo”, in *Corr. Trib.* 23/2014.

Un altro problema sarà rappresentato dalla necessità di valutare, come già accennato, sia gli immobili destinati alla locazione, sia la restante parte dell'attivo patrimoniale, qualora sia costituito da beni o attività diverse. Come riportato innanzi, la norma si riferisce espressamente al "valore normale" degli immobili, la cui declinazione è contenuta nell'art. 9, del TUIR che, in sostanza, esprime il concetto di "valore di mercato"^{21 22}. Ma un utile punto di riferimento potrebbe essere rappresentato dai Valori OMI che, in sede di giudizio di merito, assumono un rilievo non indifferente.

Ovvio che qualora ci si voglia discostare, la perizia dovrà essere fortemente autorevole ed estremamente professionale. Su questo mi permetto di rinviare a quanto nell'insieme è stato scritto da diversi autori, nel Quaderno AIAF n. 155/2013, "Le perizie valutative quale supporto fiscale al prezzo delle transazioni".

A differenza, però, di quanto prevede la norma sul regime speciale per le SIIQ, la valutazione non potrebbe essere una tantum, bensì ricorrente, perché i due parametri economici e patrimoniali introdotti dal D.Lgs. 145/2015 devono essere verificati e sussistere alla fine di ogni esercizio, al fine di consentire la deducibilità periodica degli interessi passivi. Giova ricordare che nulla vieta che i due parametri si modifichino nel

corso del tempo e che la deducibilità degli interessi cambi, divenendo più o meno favorevole.

Come sembrerebbe logico, però, per gli anni successivi al 2016, e qualora non siano intervenute variazioni nella composizione del portafoglio immobiliare, la perizia "di partenza" dovrebbe essere solo brevemente aggiornata, e non ripetuta nella sua interezza, applicando, ai valori determinati al 31.12.2016, i coefficienti di variazione che si ritengono siano intervenuti nel corso dell'anno successivo (di ogni anno successivo).

Naturalmente tutto ciò che si assume a base della valutazione dovrà essere documentato e dovrà pervenire da fonti autorevoli di studi e analisi economiche e finanziarie.

(riproduzione riservata)

NOTE

21 La norma precisa che "Per valore normale, ... si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per i beni e i servizi della stessa specie o similari, in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in

quanto possibile, ai listini o alle tariffe del soggetto che ha fornito i beni e i servizi, e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini delle camere di commercio ...", in banca dati IPSOA.

22 Il problema di valutare gli immobili è sorto anche in seguito all'introduzione della legge agevolativa sulle SIIQ già citata, perché il co. 126, L. 296/2006, prevede che l'ingresso nel regime

speciale ivi previsto comporta il realizzo (solo figurativo naturalmente) a valore normale dei beni immobili e dei diritti reali sugli immobili destinati alla locazione presenti nell'ultimo bilancio chiuso in regime ordinario. Ciò al fine di provvedere alla determinazione della base imponibile su cui applicare l'imposta sostitutiva dell'Ires e Irap del 20 per cento.

Corso di Formazione in Finanza d'Impresa

Diploma Aiaf di Consulente in Finanza d'Impresa

Milano, dal 1 aprile al 28 maggio 2016 – 7 Moduli

Obiettivi

Il Corso si propone di formare esperti in Finanza d'Impresa in grado di svolgere, sia dall'interno dell'impresa, sia dall'esterno (consulenti), una aggiornata operatività in merito alle opportune scelte/soluzioni delle varie problematiche finanziarie dell'impresa/gruppo, specie per quanto riguarda i rapporti con il sistema bancario.

Il Corso intende anche integrare il patrimonio di conoscenze di un analista fidi di banca o di un gestore imprese, per consentirgli di meglio valutare i clienti impresa della banca e far evolvere opportunamente le relazioni e le modalità di interazione banca – impresa.

Contenuti

- L'analisi del bilancio
- Le decisioni finanziarie di impresa
- La pianificazione ed il controllo del *cash-flow*
- La valutazione del merito di credito da parte delle banche e la gestione della relazione con la banca
- La gestione dei crediti, il *Supply Chain Financing* e il *Cash Management*
- La gestione dei rischi finanziari
- La gestione delle crisi aziendali

Destinatari

Il Corso si rivolge a tutte le figure aziendali cui è demandato il compito di relazionarsi con i potenziali finanziatori, in particolare con le banche, figure che possono essere diverse in relazione all'organizzazione ed alle dimensioni dell'impresa di riferimento.

Durata e Orario

La durata complessiva del Corso sarà di 70 ore suddivise in 7 moduli.
Ciascun modulo sarà di 10 ore: sei ore e trenta minuti il venerdì – dalle ore 10:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:30 – e tre ore e trenta minuti il sabato dalle ore 10:00 alle ore 13:30.

Esame

Al termine del Corso si terrà un esame scritto della durata di tre ore finalizzato alla verifica dell'apprendimento dei partecipanti.

Diploma Aiaf

AIAF rilascerà ai partecipanti che avranno superato l'esame il Diploma di
"Consulente in Finanza d'Impresa"

Iscrizione all'Aiaf

L'ottenimento del Diploma dà diritto a richiedere l'iscrizione all'AIAF come Socio Ordinario.