

per la costruzione	
Interessi passivi di gestione	Deducibili previa verifica 30% Rol (ai sensi dell'art. 96 c. 1)
Interessi derivanti da debiti di natura commerciale	Interamente deducibili

*Anche se temporaneamente locati.

Immobili patrimonio			
	destinati alla locazione		non dest. alla locazione
Interessi passivi sostenuti per l'acquisto	Se correlati a finanziamento <u>garantito da ipoteca</u> : interamente deducibili *	Se correlati a finanziamenti <u>non garantiti da ipoteca</u> : deducibili previa verifica 30% Rol (ai sensi dell'art. 96 c. 1)	Deducibili previa verifica 30% Rol (ai sensi dell'art. 96 c. 1) a prescindere che il finanz. sia o meno garantito da ipoteca
Interessi passivi sostenuti per la costruzione capitalizzati **	Se correlati a finanziamento <u>garantito da ipoteca</u> : concorrono a formare il costo fiscale *	Se correlati a finanziamenti <u>non garantiti da ipoteca</u> : concorrono a formare il costo fiscale previa verifica 30% Rol (ai sensi dell'art. 96 c. 1)	Concorrono a formare il costo fiscale previa verifica 30% Rol (ai sensi dell'art. 96 c. 1)
Interessi passivi sostenuti per la costruzione iscritti a c/e	Se correlati a finanziamento <u>garantito da ipoteca</u> : interamente deducibili *	Se correlati a finanziamenti <u>non garantiti da ipoteca</u> : deducibili previa verifica 30% Rol (ai sensi dell'art. 96 c. 1)	Deducibili previa verifica 30% Rol (ai sensi dell'art. 96 c. 1)
Interessi passivi di gestione	Indeducibili ai sensi dell'art. 90 c. 2		Indeducibili ai sensi dell'art. 90 c. 2

* la piena deducibilità è prevista sino a che una Commissione di studio non introdurrà modifiche volte a semplificare e razionalizzare il regime fiscale delle imprese immobiliari (art. 1 comma 36 L. 244/2007). Ai fini della deducibilità integrale degli interessi passivi è necessario che il mutuo ipotecario abbia ad oggetto gli stessi immobili concessi in locazione. La norma in oggetto non si applica qualora l'ipoteca sia posta su altri immobili già in proprietà: secondo l'Assonime in tal caso sarebbe possibile spostare l'ipoteca sugli immobili da locare una volta che gli stessi siano stati acquisiti.

** la capitalizzazione, contabilizzata nella voce A4 di conto economico con le modalità indicate nel successivo §, consente inoltre di aumentare il Rol rilevante per la deducibilità ai sensi dell'art. 96.

Art. 61 – INTERESSI PASSIVI soggetti Irpef

Con riguardo ai soggetti Irpef (e quindi anche le società di persone) non si attuano le limitazioni previste dall'art. 96, mentre si applica l'art. 61 il quale dispone che gli interessi passivi (inerenti, quindi correlazione diretta) e oneri assimilati, diversi da quelli compresi nel costo dei beni (es: interessi passivi ad incremento delle rimanenze ai sensi dell'art. 110.1 b), sono deducibili in ciascuna periodo, in misura pari al rapporto tra l'ammontare di ricavi imponibili o esclusi e l'ammontare di ricavi imponibili o esclusi più i ricavi esenti.

Si evidenzia che a causare indeducibilità di interessi sono i soli ricavi esenti (es: quota di plusvalenze intassabili per regime pex) e non quelli esclusi (es: quota dividendi incassati esclusi).

$$\frac{\text{Ricavi e proventi intassabili in quanto esenti}}{\text{Ricavi e proventi totali}} = \% \text{ di interessi passivi indeducibili}$$

INTERESSI PASSIVI: CAPITALIZZAZIONE

Oic n. 16 - Gli oneri finanziari possono essere capitalizzati, e quindi aggiunti al costo delle immobilizzazioni materiali, secondo le seguenti modalità:

a) **la capitalizzazione si riferisce a capitali presi a prestito specificatamente** per l'acquisizione delle immobilizzazioni;

b) **gli interessi capitalizzabili sono quelli maturati durante il "periodo di costruzione"**. Tale termine viene qui usato per designare il periodo che va dall'esborso dei fondi ai fornitori fino al momento in cui il bene è pronto per l'uso, comprendendo montaggio e collaudo. Se scioperi, inefficienza o altre cause protraggono la costruzione oltre il periodo normale, gli oneri finanziari relativi al maggior tempo non vanno capitalizzati, ma

costituiscono costi di esercizio;

c) il finanziamento è stato realmente utilizzato per il cespite. In caso di utilizzo di finanziamenti a breve (es. c/c) gli interessi da imputare vanno determinati con ragionevole approssimazione, ricordando però di imputare prima gli oneri derivanti da eventuali finanziamenti a lungo o medio periodo. Sarebbe opportuno imputare, se inferiori, gli interessi calcolati con i tassi a medio lungo e considerare costo di esercizio la differenza;

d) il **tasso di interesse** da utilizzarsi è quello realmente sostenuto. In caso di più finanziamenti si può usare una media "ponderata";

e) le **perdite** derivanti dall'oscillazione **dei cambi** riferite a prestiti specificatamente contratti per l'acquisizione del cespite possono essere capitalizzate fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato. Le perdite su cambi successive vanno a costo di esercizio. Gli utili su cambi vanno sempre a ricavi d'esercizio;

f) il **valore** del cespite **non può mai superare** il valore recuperabile tramite l'uso.

Il totale dei costi capitalizzati per la realizzazione interna è collocato in bilancio alla voce A 4 del conto economico (Oic n. 12).

Esempio di contabilizzazione e successiva capitalizzazione di interessi passivi:

Interessi passivi	a	Banca c/c	
Fabbricati	a	Incrementi per lavori interni	c.e. A.04

Nota integrativa - L'art. 2427 punto 8 prevede che nella nota integrativa sia obbligatoriamente indicato l'ammontare degli oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale distintamente per ogni voce.

♦ **IMMOBILIZZAZIONI** - Art. 2426.1 n. 1 - "Le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto o di produzione... Può comprendere anche altri costi, per la quota ragionevolmente imputabile al prodotto, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato; con gli stessi criteri possono essere aggiunti gli *oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna o presso terzi*".

Il c.c. ammette la capitalizzazione solo nell'ipotesi di produzione delle immobilizzazioni e non per l'acquisto e con il limite della riferibilità degli interessi alla produzione del bene (indipendentemente dal fatto che il prestito sia stato specificamente contratto per la produzione del bene). Il valore di iscrizione in bilancio non deve superare il valore economicamente attribuibile.

♦ **IMMOBILIZZAZIONI** - Art. 110.1 lett. b) - "si comprendono nel costo anche gli oneri accessori di diretta imputazione, *esclusi* gli interessi passivi e le spese generali. Tuttavia per i beni materiali ed immateriali strumentali per l'esercizio dell'impresa si comprendono nel costo gli interessi passivi iscritti in bilancio ad aumento del costo stesso per effetto di disposizioni di legge".

♦ **MERCI** - Art. 2426.1 n. 9 - "Le rimanenze, i titoli e le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni, sono iscritti al costo di acquisto o di produzione calcolato secondo il n. 1), ...".

Acquisto - Civilisticamente non è prevista alcuna capitalizzazione.

Produzione - Se la costruzione o produzione del bene è stata commissionata ad un terzo e sono stati pagati degli acconti, se ci sono beni di lunga esecuzione interna (edilizia, cantieristica, ma anche magazzinaggio, stagionatura, invecchiamento, ecc.), gli oneri finanziari si possono stratificare nel costo, fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato. In ogni caso il valore del bene, aumentato degli interessi, non può superare il valore di mercato.

♦ **MERCI** - Art. 110.1 lett. b - "... per gli immobili alla cui produzione è diretta l'attività dell'impresa si comprendono nel costo gli interessi passivi sui prestiti contratti per la loro costruzione o ristrutturazione". Occorre ricordare però che non è possibile tenere comportamenti difformi da quelli civilistici. La Cass. n. 16115/2007 ha affermato che per le imprese di costruzione gli interessi passivi, relativi ad un mutuo richiesto per una ristrutturazione, sono deducibili anche se i lavori non sono ancora iniziati.

♦ **LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE** (Art. 2426 n. 11) - La valutazione delle opere e servizi in corso su ordinazione può avvenire in base ai corrispettivi contrattuali maturati con ragionevole certezza. In alternativa è possibile la valutazione al costo di produzione, con possibilità di imputare gli interessi passivi specifici (per il fisco solo a corrispettivo). Secondo gli Oic gli interessi passivi non devono essere considerati tra i costi delle commesse infrannuali (vedi § Lavori in corso su ordinazione).

♦ **LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE** (Art. 92.6, art. 93.2, art. 110) - Vedi § Lavori in corso su ordinazione.

♦ **Responsabilità penali** - Verificare che la capitalizzazione degli interessi non venga utilizzata per eludere le disposizioni degli artt. 2446 e 2447.