La deduzione degli interessi passivi con particolare riferimento alle società immobiliari

di Gianfranco Costa

Pubblicato il 5 Febbraio 2021

Il TUIR prevede specifiche limitazioni alla deduzioni degli interessi passivi dal reddito d'impresa. In questo articolo puntiamo il mouse sul caso delle società immobiliari, le quali, per la intrinseca tipologia della loro attività, spesso hanno negli interessi passivi un costo rilevante...
L'articolo contiene alcuni esempi pratici del calcolo del ROL da utilizzare per definire la deducibilità degli interessi passivi.

Premessa

Gli artt. 61 e 96 del TUIR disciplinano rispettivamente la deducibilità degli interessi passivi dal reddito d'esercizio dei soggetti IRPEF e dei soggetti IRES.

Con l'art. 1 del Dlgs n. 142/2018, meglio conosciuto come decreto "*Atad*" il Legislatore, intervenendo sul testo dell'art. 96 del T.U.I.R., ha modificato la metodologia per il calcolo della deducibilità degli interessi passivi dell'art. 96 del T.U.I.R.

Ebbene, in un primo momento la rinnovata normativa sembrava fosse stata estesa anche alle società immobiliari.

Diversamente, la Legge di Bilancio 2019 ha escluso questa evenienza, negando la possibilità di dedurre dal reddito gli interessi passivi corrisposti alle società immobiliari di gestione per gli immobili concessi in locazione.

Di seguito l'analisi della tematica.

NdR: Potrebbe interessarti anche...

Il nuovo ROL nel calcolo degli interessi passivi dal 2019 in poi - ROL fiscale

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Gli interessi passivi e il nuovo ROL per i soggetti IRES

Soggetti IRES e deducibilità degli interessi passivi

Come stabilito dal primo comma dell'art. 96 del TUIR gli interessi passivi e gli oneri finanziari assimilati possono essere dedotti dal reddito d'esercizio in ciascun periodo d'imposta "*fino a concorrenza dell'ammontare complessivo:*

1. *degli interessi attivi e proventi finanziari assimilati di competenza del periodo d'imposta;*
2. *degli interessi attivi e proventi finanziari assimilati riportati da periodi d'imposta precedenti ai sensi del comma 6".*

Sostanzialmente, quindi, l'ammontare degli interessi passivi deducibili si ottiene dal calcolo riportato nella sottostante tabella.

Interessi passivi e oneri finanziari del periodo d'imposta
Interessi attivi del periodo d'imposta
Gli Interessi attivi riportati dai precedenti periodi d'imposta
Interessi passivi deducibili

Al successivo secondo comma l'art. 96 prevede, inoltre, che se dall'ammontare degli interessi passivi deducibili, determinato applicando la formula di cui sopra, emerge un'eccedenza di interessi passivi rispetto a quelli attivi, questa eccedenza non è persa, ma può essere dedotta "*nel limite dell'ammontare risultante dalla somma tra il 30 per cento del risultato operativo lordo della gestione caratteristica del periodo d'imposta e il 30 per cento del risultato operativo lordo della gestione caratteristica riportato da*

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

periodi d'imposta precedenti….".

Il reddito operativo lordo della gestione caratteristica (ROL)

Il quarto comma dell'art. 96 definisce cosa debba intendersi per risultato operativo lordo della gestione caratteristica (ROL), stabilendo che questo valore è dato dalla:

> *"differenza tra il valore e i costi della produzione di cui all'articolo 2425 del Codice civile, lettere A) e B), con esclusione delle voci di cui al numero 10), lettere a) e b), e dei canoni di locazione finanziaria di beni strumentali, assunti nella misura risultante dall'applicazione delle disposizioni volte alla determinazione del reddito di impresa".*

Segnaliamo, anzitutto, che diversamente dalla previgente disciplina i valori di riferimento per il calcolo del ROL devono essere assunti tenendo conto della loro rilevanza ai fini fiscali. Si deve partire, quindi, dai valori di bilancio e a questi valori occorre applicare le variazioni in aumento o in diminuzione stabilite dalle norme fiscali.

In altri termini, in luogo del previgente "*ROL contabile*", ottenuto con i componenti positivi e negativi risultanti dal Conto Economico civilistico, occorre prendere a riferimento il "*ROL fiscale*", che richiede di utilizzare i componenti positivi e negativi risultanti dall'applicazione delle disposizioni fiscali e non più i valori contabili.

Così ad esempio:

- i costi delle utenze telefoniche rileveranno ai fini del ROL in misura pari all'80% del relativo ammontare, ovvero per l'importo deducibile;

- i ricavi e le variazioni di rimanenze delle opere di durata ultrannuale, valutate in base ai Principi contabili con il metodo della commessa completata, rileveranno ai fini del ROL in base alla percentuale di completamento, ex art. 93 del TUIR, a prescindere dalla mancata contabilizzazione a Conto economico.

Nella Relazione illustrativa al Dlgs n. 142/2018 è stato, altresì, precisato che:

> *"possono esserci voci incluse tra quelle da computarsi ai fini del calcolo del ROL il cui valore rilevante, ai fini della determinazione del reddito d'impresa, è determinato*

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

> *computando anche componenti contabilizzate in voci diverse da quelle che devono essere considerate ai fini del calcolo del ROL. In tali casi, il «ROL fiscale» deve essere determinato considerando il valore fiscale complessivo di tali voci" (è il caso, ad esempio, del costo annuo relativo al TFR che per i soggetti che adottano gli IAS ricomprende anche l'"interest cost" contabilizzato tra gli oneri finanziari e le "actuarial gain and losses".*

Di conseguenza, anche queste componenti dovranno essere considerate ai fini del calcolo del "*ROL fiscale*".

Segnaliamo, inoltre, che in presenza di norme che prevedono:

- la detassazione di componenti positivi di reddito, ovvero del risultato della somma algebrica di componenti positivi e negativi di reddito classificati in voci di Conto economico rilevanti ai fini del ROL, si pensi in tal senso all'esclusione di una quota di reddito per effetto del "*Patent box*" o all'esclusione del reddito delle stabili organizzazioni estere in caso di opzione per la cosiddetta "*branch exemption*", il reddito escluso da tassazione, corrispondente alle voci da computarsi ai fini del ROL va considerato con segno negativo ai fini del "*ROL fiscale*";

- la detassazione di una parte di reddito non espressamente collegabile alle voci di Conto economico rilevanti ai fini del ROL, si pensi ad esempio alla deduzione ACE, il reddito escluso dalla tassazione non deve essere computato con segno negativo ai fini del "*ROL fiscale*".

Da ultimo evidenziamo che diversamente dalla previgente normativa:

- i component

- i dividendi incassati relativi a partecipazioni detenute in società non residenti, controllate ex art. 2359, comma 1, n. 1 del c.c. non devono più essere considerati ai fini del calcolo del "*ROL fiscale*".

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Calcolo del "ROL fiscale"

ROL FISCALE

=

Valore della produzione (Voce A di Conto Economico)

-

Costi della produzione (Voce B di Conto economico)
al netto di:
- **ammortamenti di immobilizzazioni materiali ed immateriali;**
- **canoni di leasing per beni strumentali**

Il riporto degli interessi passivi eccedenti

Sempre a norma dell'art. 96 del TUIR gli interessi passivi che non trovano capienza, perché superiori sia agli interessi attivi, che al 30% del ROL, possono essere riportati negli esercizi successivi, ma non oltre il quinto e possono essere dedotti in questi periodi "*per un ammontare pari all'eventuale differenza positiva tra:*

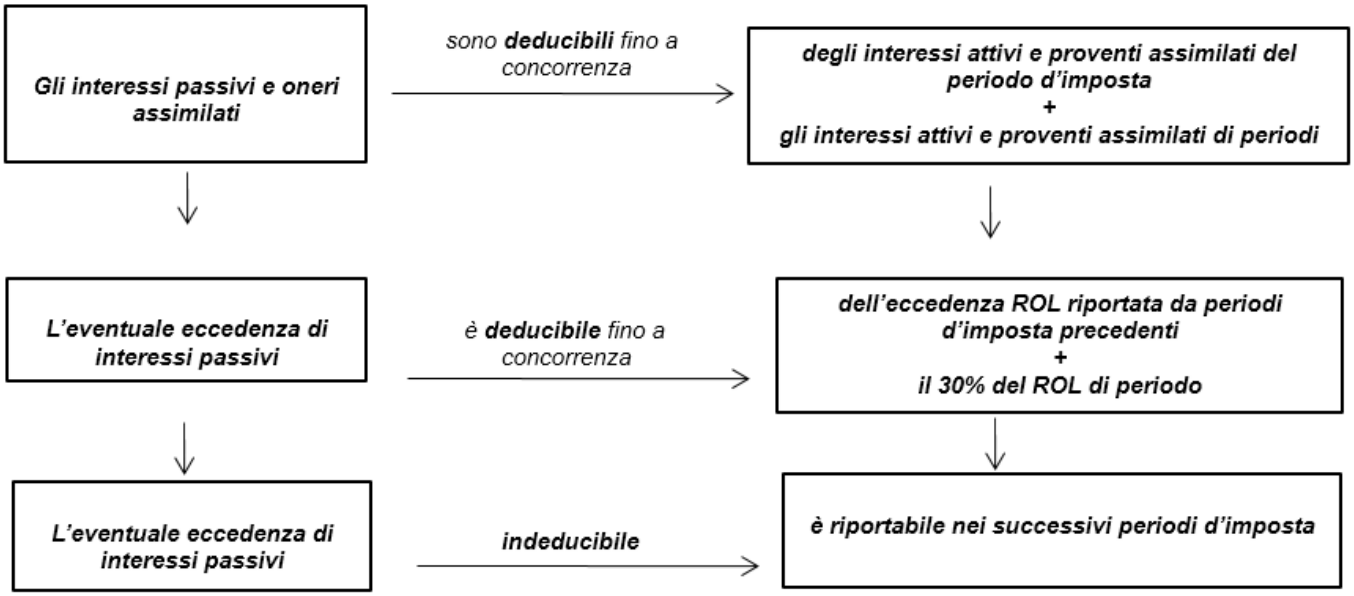
1. *la somma degli interessi attivi e dei proventi finanziari assimilati di competenza del periodo d'imposta e del 30 per cento del risultato operativo lordo della gestione caratteristica;*

2. *gli interessi passivi e gli oneri finanziari assimilati di competenza del periodo d'imposta".*

In pratica, gli interessi passivi eccedenti sono riportabili nei successivi cinque esercizi e possono essere dedotti se la somma "*interessi attivi + 30% del ROL*" del periodo è superiore all'ammontare degli interessi passivi dello stesso periodo.

Di seguito uno schema di riepilogo.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D



Tutte le tipologie di interessi passivi e attivi rientrano nell'art. 96 del TUIR?

Non tutte le categorie di interessi passivi e attivi rientrano nel campo di applicazione dell'art. 96 del TUIR.

Tradotto, esistono tipologie di interessi passivi che a prescindere dalle limitazioni normative sono interamente deducibili.

Per queste ragioni, pare opportuno distinguere nel piano dei conti delle società gli interessi passivi ex art. 96 del TUIR dagli altri.

Detto ciò, segnaliamo che nella Relazione illustrativa al Dlgs n. 142/2018 è stato rilevato che sono esclusi dal campo di applicazione dell'art. 96 del TUIR:

- gli interessi contabilizzati e riferiti ad operazioni di pronti contro termine, riguardanti titoli azionari e/o strumenti finanziari assimilati alle azioni, di cui all'art. 44, TUIR.

La ragione è semplice: queste operazioni non sono sottoposte al principio di derivazione rafforzata. Pertanto, i relativi interessi sono fiscalmente irrilevanti;

- gli interessi contabilizzati a seguito dell'attualizzazione di passività in scadenza o di ammontare incerto. Questa tipologia di interessi è qualificata, infatti, come accantonamento dall'art. 9 del DM 8.6.2011.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Sul punto, si precisa che detti interessi non rientrerebbero nel campo di applicazione della disciplina in esame, neppure se fossero qualificati come interessi ai fini fiscali, perché gli stessi non derivano da operazioni o da apporti contrattuali con causa finanziaria, ovvero da rapporti contrattuali aventi una componente di finanziamento significativa.

Come stabilito dall'art. 96, comma 8 del TUIR ricordiamo, infine, che:

> *"Le disposizioni dei commi da 1 a 7 non si applicano in relazione agli interessi passivi e agli oneri finanziari assimilati che presentano tutte le seguenti caratteristiche:*
>
> 1. *sono relativi a prestiti, utilizzati per finanziare un progetto infrastrutturale pubblico a lungo termine, che non sono garantiti né da beni appartenenti al gestore del progetto infrastrutturale pubblico diversi da quelli afferenti al progetto infrastrutturale stesso né da soggetti diversi dal gestore del progetto infrastrutturale pubblico;*
> 2. *il soggetto gestore del progetto infrastrutturale pubblico a lungo termine è residente, ai fini fiscali, in uno Stato dell'Unione europea;*
> 3. *i beni utilizzati per la realizzazione del progetto infrastrutturale pubblico a lungo termine e quelli la cui realizzazione, miglioramento, mantenimento costituiscono oggetto del progetto si trovano in uno Stato dell'Unione europea".*

Sotto un profilo operativo, la presenza di questi interessi comporta l'esclusione dal calcolo del ROL, in misura pari al relativo valore fiscale, dei componenti positivi e negativi di reddito, compresi nel valore o nei costi di produzione riguardanti il progetto e classificati in voci di Conto economico.

Esempio 1

Al fine di una migliore comprensione della tematica presentiamo una esemplificazione.

La Jolly Roger srl presenta la seguente situazione:

- Valore della produzione, macroclasse (A) del Conto Economico € 150.000;
- Costi della produzione, macroclasse (B) del Conto Economico € 50.000;
- Costi non deducibili € 15.000;

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

- Ricavi non soggetti a tassazione: quota plusvalenza € 2.500;
- Ammortamenti € 10.000;
- Interessi passivi netti € 15.000.

Descrizione	Valori di Bilancio	Variazioni	Valori fiscali
Valore della produzione	€ 150.000	- € 2.500	+ € 147.500
Costi della produzione	- € 50.000	- € 15.000	- € 65.000
Ammortamenti	€ 10.000		+ € 10.000
ROL fiscale			**€ 92.500**
30% del ROL			**€ 27.750**

Determinazione degli interessi passivi deducibili	
Interessi passivi netti	€ 15.000
30% del ROL	€ 27.750
Eccedenza di ROL riportabile	**€ 12.750**

La quota di ROL eccedente e non utilizzata va a incrementare il 30% del ROL dei successivi 5 periodi d'imposta.

Diversamente dal passato dove il riporto era illimitato, la nuova disciplina prevede che la deduzione degli interessi passivi debba essere determinata:

- prioritariamente utilizzando il 30% del ROL dell'esercizio;
- secondariamente servendosi del 30% del ROL dei periodi d'imposta precedenti, partendo dal periodo più remoto.

Interessi passivi eccedenti il 30% del ROL

Riprendiamo il precedente esempio e supponiamo che gli interessi passivi siano pari € 30.000, ovvero superiori al 30% del ROL, pari a € 27.750.

Determinazione degli interessi passivi deducibili	
Interessi passivi netti	€ 30.000
30% del ROL	€ 27.750
Eccedenza interessi passivi non dedotti	**€ 2.250**

In una situazione di tal genere l'eccedenza di interessi passivi non dedotta nell'esercizio può essere portata in deduzione nel successivo esercizio a patto che in questo periodo d'imposta vi sia un'eccedenza ROL.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Per queste ragioni, ipotizzando nel successivo esercizio l'esistenza di un'eccedenza ROL pari a € 12.000 è possibile:

- compensare tramite una variazione in diminuzione in dichiarazione dei redditi l'intera eccedenza di € 2.250;
- riportare e sommare il ROL inutilizzato, pari a € 9.750 (12.000 – 2250), al ROL del successivo esercizio.

Alcune precisazioni

A ben vedere per poter determinare l'ammontare degli interessi passivi deducibili occorre:

- conoscere l'importo degli interessi passivi e oneri assimilati interessati dalla disciplina;
- conoscere l'importo degli interessi attivi rilevanti;
- calcolare gli interessi passivi al netto degli interessi attivi;
- calcolare l'importo del ROL, tenendo conto delle vigenti disposizioni fiscali. Si tratta, quindi, di applicare alle poste di bilancio le variazioni in aumento o in diminuzione stabilite dalla normativa fiscale;
- dedurre gli interessi passivi fino a concorrenza del 30% del ROL;
- riportare l'eventuale eccedenza ROL del periodo nei successivi esercizi, utilizzandola per compensare gli interessi passivi in eccedenza del 30% del ROL di quel periodo.

Ovviamente, in presenza di un ROL negativo, gli interessi passivi risultano interamente indeducibili e devono essere riportati nei periodi di imposta successivi.

Disciplina transitoria

Al fine di scongiurare possibili distorsioni nel passaggio dal "*ROL contabile*" al "*ROL fiscale*" l'art. 13, commi da 2 a 5 del Dlgs n. 142/2018[1] ha introdotto una disciplina transitoria.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

In particolare:

- è stata riconosciuta la facoltà di dedurre nei periodi d'imposta successivi gli interessi passivi e/o gli oneri finanziari non dedotti al termine del periodo d'imposta in corso al 31.12.2018 per effetto della disciplina previgente.

Premesso ciò, rileviamo che la deducibilità è calcolata adottando le nuove regole, ovvero per un ammontare pari alla seguente differenza positiva: "*interessi attivi/proventi finanziari di competenza + 30% del ROL - interessi passivi/oneri finanziari di competenza*";

- ai fini del calcolo del "*ROL fiscale*" non si deve tener conto, dall'1.1.2019, dei proventi e/o oneri rilevati nel valore della produzione o nei costi di produzione del Conto economico dell'esercizio in corso al 31.12.2018 o negli esercizi precedenti che:
  - hanno contribuito alla determinazione del ROL dell'esercizio in cui sono stati rilevati contabilmente;
  - non hanno ancora assunto, in tutto o in parte, rilevanza fiscale, perché l'assumeranno negli esercizi successivi. È il caso, ad esempio, del compenso dell'amministratore, rilevato per competenza nel 2018 e dedotto nel 2019 in quanto pagato in tale anno.

Sostanzialmente, il tutto è stato creato ad hoc per evitare che uno stesso componente positivo o negativo fosse conteggiato due volte nella determinazione del ROL.

Ed è questa la ragione per cui:

- le voci del valore/costi della produzione iscritte nei Conti economici degli esercizi successivi a quello in corso al 31.12.2018, che rappresentano una rettifica con segno opposto di voci del valore/costi della produzione rilevate nel Conto economico dell'esercizio in corso al 31.12.2018 o degli esercizi precedenti, sono assunte per il relativo valore contabile, indipendentemente dal valore fiscale.
  Si pensi in tal senso all'accantonamento ad un fondo rischi fiscalmente indeducibile, contabilizzato nel bilancio al 31.12.2018.
  Fondo rischi che scompare nell'esercizio successivo per effetto dell'eliminazione del rischio e che contabilmente diventa una sopravvenienza attiva non imponibile.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Gli interessi su prestiti stipulati prima del 17.6.2016

Come noto, a partire dal 1.1.2019 gli interessi passivi e/o gli oneri finanziari relativi a prestiti contratti precedentemente al 17.6.2016, la cui durata o il cui importo non sono stati modificati successivamente a tale data a seguito di variazioni contrattuali, sono deducibili per un importo corrispondente alla somma tra:

- il 30% del "*ROL contabile*" prodotto a partire dal 2010, che al termine del periodo d'imposta in corso al 31.12.2018, in vigenza della vecchia normativa, non era stato utilizzato per la deduzione degli interessi passivi e/o oneri finanziari;

- l'importo che risulta deducibile in applicazione delle nuove disposizioni dell'art. 96, TUIR.

Ebbene, per poter dedurre gli interessi relativi ai prestiti in oggetto è possibile scegliere nel modello UNICO se utilizzare l'ammontare di cui al punto 1, ovvero quello di cui al punto 2.

In altri termini, bisogna decidere se utilizzare in via prioritaria il "*ROL fiscale*", tenuto conto che lo stesso è riportabile solamente nei successivi cinque periodi d'imposta, ovvero utilizzare il "*ROL contabile*" pregresso, consci del fatto che quest'ultimo è riportabile senza alcun limite temporale.

Si ricorda, però, che l'utilizzo dell'eccedenza "*ROL contabile inutilizzato*" è permessa solo in presenza di interessi per prestiti stipulati prima del 17.6.2016. Sul punto si riporta quanto precisato nella Risposta all'Interrogazione parlamentare n. 3-00502 del 30.1.2019 dove è stato chiarito che:

- i prestiti stipulati prima del 17.6.2016 sono rappresentati dai rapporti di finanziamento passivi, con scadenza definita, in essere alla predetta data, da cui originano posizioni debitorie del contribuente. In particolare, trattasi degli interessi passivi derivanti da rapporti debitori aventi causa finanziaria, come individuati dal previgente comma 3 del citato art. 96, TUIR;

- il riporto del "*ROL contabile*" pregresso è consentito senza alcun limite temporale (non opera la previsione di riporto entro il limite quinquennale previsto per il *"ROL fiscale"*).

FINE PRIMA PARTE... segue nella prossima circolare settimanale

***

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Se desideri approfondire ancora, ti invitiamo a leggere: Modello SC2020: calcolo del ROL

***

NOTA

[1] L'art. 13, commi da 2 a 5 del Dlgs n. 142/2018 afferma che: "2. Il comma 5 dell'art. 96 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al DPR n. 917/1986 , come modificato dall'art. 1 del presente decreto, si applica anche agli interessi passivi e oneri finanziari assimilati che al termine del periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2018 non sono stati dedotti per effetto della disciplina contenuta nell'art. 96 del testo unico delle imposte sui redditi nella formulazione vigente anteriormente alle modifiche apportate con il medesimo art. 1.

3) Per la determinazione del risultato operativo lordo della gestione caratteristica di cui al comma 4 dell'art. 96 del testo unico delle imposte sui redditi, come modificato dall'art. 1 del presente decreto:

a. non si tiene conto dei proventi e degli oneri rilevati all'interno del valore e dei costi della produzione nel conto economico dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2018 o degli esercizi precedenti e per i quali sussistono tutte le seguenti condizioni: ai fini dell'articolo 96, nel testo vigente anteriormente alle modifiche apportate dall'articolo 1, hanno concorso alla formazione del risultato operativo lordo dell'esercizio in cui sono stati rilevati contabilmente; al termine dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2018 non hanno ancora assunto, in tutto o in parte, rilevanza fiscale e assumono rilevanza fiscale negli esercizi successivi;

b. le voci del valore e dei costi della produzione rilevate nei conti economici degli esercizi successivi a quello in corso al 31 dicembre 2018 che rappresentano una rettifica con segno opposto di voci del valore e dei costi della produzione rilevate nel conto economico dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2018 o degli esercizi precedenti sono assunte per il loro valore contabile, indipendentemente dal valore, eventualmente diverso, risultante dall'applicazione delle disposizioni volte alla determinazione del reddito di impresa.

4) A decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2018 gli interessi passivi e gli oneri finanziari assimilati, sostenuti in relazione a prestiti stipulati prima del 17 giugno 2016 la cui durata o il cui importo non sono stati modificati successivamente a tale data a seguito di variazioni contrattuali sono deducibili per un importo corrispondente alla somma tra:

a. il 30 per cento del risultato operativo lordo prodotto a partire dal terzo periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007 e che, al termine del periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2018, non era stato utilizzato per la deduzione degli interessi passivi e degli oneri finanziari ai sensi della disciplina contenuta nell'art. 96 del testo unico delle imposte sui redditi nella formulazione vigente anteriormente alle

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

modifiche apportate con l'art. 1 del presente decreto;

b. l'importo che risulta deducibile in applicazione delle disposizioni dell'art. 96 del testo unico delle imposte sui redditi come modificato dall'art. 1 del presente decreto.

5) Nelle dichiarazioni dei redditi relative ai periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2018 il contribuente può scegliere, ai fini della deduzione degli interessi passivi indicati nel comma 4, se utilizzare prioritariamente l'ammontare di cui alla lett. a) o l'importo di cui alla lett. b) del comma 4".

A cura di Gianfranco Costa e Alessandro Marcolla

Venerdì 5 febbraio 2021

Questo intervento è la prima parte di un articolo più ampio, tratto dalla circolare settimanale di CommercialistaTelematico:

Abbonamento annuale Circolari Settimanali

per i clienti dello studio

Abbonandoti per un anno alle Circolari Settimanali, ogni settimana riceverai comodamente **nella tua casella di posta elettronica** una circolare con **tutte le novità dei 7 giorni** precedenti e gli **approfondimenti** di assoluta urgenza.

Le circolari settimanali sono in formato Word per essere **facilmente modificabili** con il tuo logo ed i tuoi dati e **girate ai clienti del tuo studio**.

SCOPRI DI PIU' >

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D