**Reddito d'impresa.** Con la Finanziaria 2008 per le società si apre una fase di difficile gestione

# Immobili, test su più fronti

## Cinque verifiche per valutare la sorte degli interessi passivi

**Andrea Cioccarelli**

La Finanziaria (legge 244/07) contiene due passaggi di notevole impatto sul calcolo della deducibilità degli interessi passivi per le società che detengono immobili.

Da un lato, il comma 35 dell'articolo 1 stabilisce infatti che tra le spese e gli altri componenti negativi indeducibili del comma 2 dell'articolo 90 del Tuir «non si comprendono gli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per l'acquisizione degli immobili indicati al comma 1 dello stesso articolo 90». L'effetto è che solo gli interessi passivi relativi ai finanziamenti per l'acquisizione degli immobili "patrimonio" sono deducibili, mentre restano indeducibili gli interessi di funzionamento, che possono essere identificati come quelli sostenuti per l'indebitamento generico della società, non direttamente imputabile al singolo bene.

**IL QUADRO**
La casistica è molto differenziata: distinzioni in teoria semplici si complicano sul piano pratico

Dall'altro lato, il successivo comma 36, nell'ultimo periodo, sancisce la non rilevanza ai fini dell'articolo 96 del Tuir (e quindi del nuovo calcolo di parziale indeducibilità) degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione. In questo senso si potranno quindi avere interessi passivi che non passano sotto la verifica prevista dall'articolo 96 del Tuir, in quanto deducibili a prescindere dalla loro relazione con la redditività aziendale, e interessi invece per i quali sarà necessario procedere alle condizioni di deducibilità previste dalla nuova stesura dell'articolo 96 del Tuir.

### Le conseguenze operative

Ipotizziamo il caso di una società immobiliare che detiene immobili strumentali e immobili patrimonio. Si potranno avere i tre casi:
1. interessi passivi sempre deducibili, prescindendo da qualsiasi verifica ex articolo 96 del Tuir;
2. interessi passivi deducibili, verificate però le condizioni previste dall'articolo 96 del Tuir;
3. interessi passivi sempre indeducibili.

### Il giusto percorso

Il percorso da compiere per la corretta classificazione prevede l'esame di una serie di elementi, operando delle distinzioni sulla base delle seguenti caratteristiche:
1. tipologia dell'immobile: in questo senso è opportuna la distinzione tra immobile strumentale, per il quale gli interessi passivi sono sempre deducibili, eventualmente previa verifica delle condizioni dell'articolo 96 del Tuir, e immobile patrimonio, che potrebbe anche generare interessi passivi indeducibili, a prescindere da ogni ulteriore verifica (è il caso dei cosiddetti interessi passivi di funzionamento);
2. destinazione dell'immobile: in questo caso, tanto per gli immobili strumentali che per quelli patrimonio, occorre separare quelli destinati alla locazione da quelli destinati ad altre finalità;
3. garanzie rilasciate: per evitare il conteggio dell'articolo 96 occorre verificare se i finanziamenti siano o meno garantiti da ipoteca; solo nel primo caso infatti, e sempre prescindendo dalla tipologia dell'immobile, opera la deducibilità prevista dal comma 36 dell'articolo 1 della Finanziaria 2008;
4. tipologia di interessi: nel solo caso degli immobili patrimonio rileva la distinzione tra interessi passivi di finanziamento e interessi passivi di funzionamento;
5. finalità del finanziamento: sempre con riguardo ai soli immobili patrimonio, occorre distinguere i finanziamenti erogati per l'acquisto da quelli erogati con altre finalità.

Le casistiche sono tantissime e portano a numerose, diverse soluzioni. Ma è di tutta evidenza la complessità che ne deriva, dato che gli interessi relativi agli immobili, ai fini della corretta deduzione fiscale, devono essere ripartiti in numerose diverse tipologie, mentre a livello contabile ciò non avviene. Tanto più che la distinzione può essere relativamente agevole a livello teorico, ma è complessa dal punto di vista pratico (si pensi, ad esempio, al caso in cui la destinazione alla locazione sia solo temporanea).

**L'intreccio delle possibilità**

Immobiliari: le categorie di interessi passivi

| | Sempre deducibili | Deducibili previa verifica ex articolo 96 | Indeducibili |
|---|---|---|---|
| **Interessi passivi relativi a immobili strumentali** | | | |
| Immobili destinati alla locazione, con finanziamenti garantiti da ipoteca | X | | |
| Immobili destinati alla locazione, con finanziamenti non garantiti da ipoteca | | X | |
| Immobili non destinati alla locazione, con finanziamenti garantiti da ipoteca | | X | |
| Immobili non destinati alla locazione, con finanziamenti non garantiti da ipoteca | | X | |
| **Interessi passivi relativi a immobili patrimonio** | | | |
| Per l'acquisto di immobili destinati alla locazione, con finanziamenti garantiti da ipoteca | X | | |
| Per l'acquisto di immobili destinati alla locazione, con finanziamenti non garantiti da ipoteca | | X | |
| Per l'acquisto di immobili non destinati alla locazione, con finanziamenti garantiti da ipoteca | | X | |
| Per l'acquisto di immobili non destinati alla locazione, con finanziamenti non garantiti da ipoteca | | X | |
| Per finanziamento per finalità diverse dall'acquisto | | | X |
| Per il funzionamento della società | | | X |

**Lettera**

## Visco Sud sicura per l'anno 2007

Gentile direttore,
Il Sole 24 Ore di ieri ha riportato ampiamente la notizia dell'avvenuta approvazione in sede comunitaria del credito d'imposta per gli investimenti nel Mezzogiorno. La notizia è stata però accompagnata da un'illustrazione quasi incredula della portata della decisione, per quanto riguarda in particolare la retroattività delle spese.

Senza voler qui entrare in eccessivi tecnicismi, ritengo opportuno chiarire, soprattutto per le imprese da tempo in attesa degli incentivi previsti dalla Finanziaria 2007, che l'autorizzazione comunitaria prevede effettivamente la decorrenza delle spese ammissibili a partire dal primo gennaio 2007, così come, dalla stessa data, decorre la Carta degli aiuti a finalità regionale.

Grazie al lavoro istruttorio e al negoziato condotto dal dipartimento per le Politiche di sviluppo e coesione del ministero dello Sviluppo economico con gli uffici della Commissione, possiamo affermarlo «senza se e senza ma».

Aggiungo, a titolo del tutto personale, che se da questa esperienza potessimo recuperare anche un po' di fiducia nella capacità delle istituzioni pubbliche non sarebbe affatto male.

**Carlo Sappino**
*Capo del dipartimento per le Politiche di sviluppo e coesione del ministero dello Sviluppo economico*

**Le principali novità**

**La cabina di regia**
Il Comitato permanente di indirizzo e coordinamento della fiscalità è presieduto dal ministro o dal viceministro delegato per il Fisco, ed è composto dal direttore generale delle Finanze (che lo presiede in assenza del vertice politico) e dai direttori delle Agenzie fiscali, dal rettore della Scuola superiore, dal comandante generale della Guardia di finanza, dal direttore del Secit, dai responsabili di Sogei Spa, Sose Spa, Equitalia Spa

**Il dipartimento Finanze**
Tra i compiti dell'elaborazione delle norme tributarie, l'emanazione di direttive interpretative della legislazione tributaria; la verifica della congruità degli adempimenti e dei relativi modelli di dichiarazione; la valutazione sui progetti di legge, sugli emendamenti parlamentari

**Economia.** Pronto il regolamento

# Il Dipartimento riconquista spazio

ROMA

Chiusura soft per le sedi periferiche dell'ex ministero del Tesoro, ma anche uno spostamento di baricentro, nel settore fiscale, dalle agenzie all'ex dipartimento per le Politiche fiscali, che diventa dipartimento delle Finanze. Così, dopo anni di gestazione e diverse versioni venute alla luce già dalla passata legislatura, il regolamento del ministero dell'Economia vede la luce come atto di ordinaria amministrazione di un governo dimissionario. Tutti i pareri sono stati acquisiti, le trattative concluse, gli aggiustamenti fatti. E con molte novità nella versione finale.

Per le sedi da chiudere degli uffici locali dell'ex Tesoro infatti, spiega il sottosegretario Paolo Cento: «È stato deciso che nelle 40 sedi in cui si dovevano chiudere entrambi gli uffici sarà possibile chiuderne uno solo in modo da riassorbire il personale. Questo però comporterà la necessità di individuare altre sedi per mantenere invariato il numero degli uffici da chiudere. Poi – aggiunge – è stata trovata una collocazione dell'agenzia del Demanio più corrispondente al dettato normativo all'interno del settore Finanze del ministero».

Nella parte Finanze, in realtà, sono molti gli elementi di novità. Innanzitutto c'è la creazione di un comitato permanente di indirizzo e coordinamento della fiscalità (si veda «Il Sole 24 Ore» dell'11 gennaio) che costituirà la cabina di regia del sistema fiscale. Sarà – di fatto – guidato dal direttore generale delle Finanze (l'ex capo del dipartimento), con una forte accentuazione del ruolo di coordinamento di quest'ultima rispetto alle agenzie, visto che anche le direttive di interpretazione della legge tributaria passano al dipartimento. Il direttore generale delle Finanze sarà coadiuvato da un consiglio di esperti (la stessa cosa avviene per il direttore generale del Tesoro e per il Ragioniere generale dello Stato).

**LE MISURE IN ARRIVO**
Chiusura soft per le sedi periferiche dell'ex ministero del Tesoro
Previsto un comitato permanente per la fiscalità

Viene varata anche le nuova direzione della Giustizia tributaria, che effettuerà rilevazioni sull'andamento dei processi e sul valore economico delle controversie avviate e definite, ma anche i casi di contrasto giurisprudenziale. La direzione provvede anche all'amministrazione del personale e delle risorse degli uffici di segreteria degli organi della giurisdizione tributaria, incluso il personale del consiglio di presidenza della Giustizia tributaria.

**An.Cr.**

**Condominio**

# I proprietari «plurimi» moltiplicano il 36% Irpef

**Angelo Busani**

Se in un edificio condominiale sono effettuati lavori sulle parti comuni del fabbricato, il proprietario di una pluralità di appartamenti può calcolare il 36% di detrazione dall'Irpef sulle spese sostenute, con il limite di 48mila euro moltiplicato per ciascun appartamento di sua proprietà. È quanto affermano le Entrate nella risoluzione 19/E del 25 gennaio.

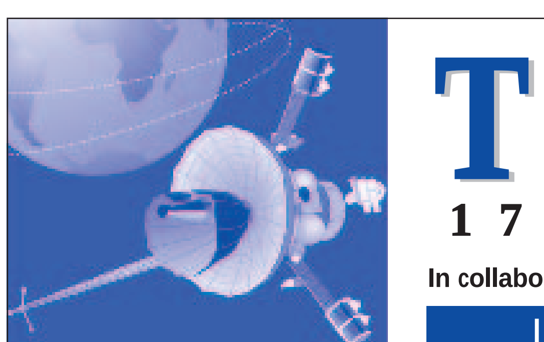
Fino al 2010 è concesso il beneficio fiscale della detrazione, dall'Irpef lorda, del 36% delle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico per la realizzazione (articolo 1, legge 497/97): a) di lavori di manutenzione, anche ordinaria, restauro e ristrutturazione, sulle parti comuni di edifici residenziali; b) di interventi di manutenzione straordinaria, recupero e ristrutturazione su singole unità immobiliari abitative.

Sono inoltre detraibili le spese per l'acquisto di autorimesse o posti auto dal costruttore, se destinati a pertinenza di un'abitazione, nonché l'acquisto di unità immobiliari facenti parte di edifici completamente ristrutturato da un'impresa.

Nel caso delle spese per lavori di recupero edilizio, il tetto massimo di spesa su cui è consentito il calcolo della detrazione del 36% è di 48mila euro per ciascuna unità immobiliare e va suddiviso tra i soggetti che hanno diritto alla detrazione (circolare 28 del 4 agosto 2006).

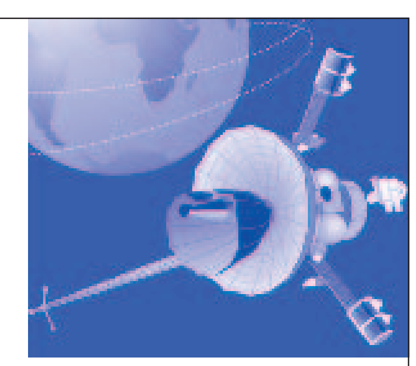
Quando si effettuano spese nelle parti condominiali di un edificio, il limite di 48mila euro su cui calcolare il 36% si applica tante volte quanti sono gli appartamenti che compongono l'edificio (risoluzione 206 del 3 agosto 2007).

Quindi, chi fosse titolare o contitolare di 10 appartamenti, può applicare la percentuale del 36% a un tetto massimo di 480mila euro, vale a dire moltiplicando per 10 volte (tanti quanti sono gli appartamenti) il limite di 48mila euro. In caso di appartamenti in comproprietà il beneficio deve essere suddiviso tra i contitolari.



# TELEFISCO 2008

**17° CONVEGNO DE "L'ESPERTO RISPONDE"**



**In collaborazione con l'Agenzia delle Entrate, il Dipartimento per le Politiche Fiscali e il Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.**

LA FINANZIARIA 2008 E LE ALTRE NOVITÀ PER IMPRESE E PROFESSIONISTI

**Martedì 29 GENNAIO 2008, dalle 9.00 alle 13.30 dalle 14.30 alle 17.00.**

*L'ingresso è gratuito. Tutti i partecipanti riceveranno la dispensa con la sintesi e gli schemi delle relazioni.*

**Su www.ilsole24ore.com/telefisco tutte le informazioni su Telefisco 2008 e la possibilità di inviare i quesiti agli esperti.**
**Telefisco 2008 è visibile anche in diretta streaming video sul proprio PC in pay per view e gratis per gli utenti Premium 24.**

**PROGRAMMA E RELATORI**

**Ore 9.00**
Apertura dei lavori
**Ferruccio de Bortoli** - *Direttore del Sole 24 ORE*
**Vincenzo Visco**
*Viceministro dell'Economia e delle Finanze*
**Claudio Siciliotti**
*Presidente Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili*
**Francesco Distefano**
*Vicepresidente Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili*

**Ore 9.20**
**Fabrizio Carotti**
*Capo del Dipartimento per le Politiche Fiscali*
Gli immobili: l'Ici, gli sconti per ristrutturazioni e risparmio energetico e le altre novità
**Angelo Busani**
L'estromissione dei beni dell'imprenditore individuale, la rivalutazione di terreni e partecipazioni
**Gian Paolo Tosoni**
Il regime fiscale per i contribuenti minori e l'opzione Ires per le società di persone
**Dario Deotto**
Il taglio all'aliquota Ires e la nuova base imponibile
**Roberto Lugano**

**Ore 11.50**
**Massimo Romano**
*Direttore Agenzia delle Entrate*
Risposta ai quesiti da parte degli Esperti dell'Agenzia delle Entrate

**Ore 12.15**
Le modifiche al consolidato fiscale e alle operazioni straordinarie
**Primo Ceppellini**
Le società di comodo e lo scioglimento agevolato
**Luca Gaiani**

**Ore 13.10**
Risposta ai quesiti da parte degli Esperti dell'Agenzia delle Entrate

**Ore 13.30**
Chiusura dei lavori del mattino

**Ore 14.30**
Apertura dei lavori del pomeriggio
Gli effetti delle modifiche Ires sui bilanci
**Franco Roscini Vitali**
Il nuovo regime della fiscalità internazionale
**Marco Piazza**
L'Irap: la riduzione dell'aliquota e il nuovo imponibile
**Raffaele Rizzardi**
Misure antievasione, antielusione e le novità dell'antiriciclaggio
**Benedetto Santacroce**
L'Iva: il reverse charge e le altre novità
**Renato Portale**

**Ore 16.25**
Risposta ai quesiti da parte degli Esperti dell'Agenzia delle Entrate

**Ore 17.00**
Chiusura dei lavori

**SEDI**

**ACIREALE (CT)** *Centro Direzionale Credito Siciliano Via Sclafani, 40*
**ALCAMO (TP)** *Sala Assemblee Banca Don Rizzo Via Manzoni, 14*
**ANCONA** *Auditorium Banca delle Marche Via A. Ghisleri, 6 - Jesi (AN)*
**BARI** *Hotel Sheraton Nicolaus Via Cardinale Agostino Ciasca, 9*
**BERGAMO** *Sala Caravaggio - Centro Fieristico - Via Lunga*
**BOLOGNA** *Paladozza - Piazza Azzarita, 3*
**BRESCIA** *UBI BANCA - Piazza Mons. Almici, 11*
**CAGLIARI** *Hotel Mediterraneo Lungomare Cristoforo Colombo, 46*
**CANTU' (CO)** *Sala Convegni Giovanni Zampese Corso Unità D'Italia, 11*
**CARATE BRIANZA (MI)** *Auditorium (residenza il parco) della Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza - Viale Garibaldi, 37*
**CARUGATE (MI)** *Auditorium della Banca di Credito Cooperativo di Carugate - Via San Giovanni Bosco, 12*
**CASCINA (PI)** *Eurohotel - Viale Europa, 6*
**CERIGNOLA (FG)** *Auditorium Istituto Agrario Corso Scuola Agraria*
**COMO** *Auditorium Don Guanella - Via Tommaso Grossi, 18*
**COSENZA** *Camera di Commercio di Cosenza Sala Convegni Pietro Mancini - Via Alimena, 35*
**CREMONA** *Camera di Commercio di Cremona Sala Maffei - Via Lanaioli, 7*
**EMPOLI** *Palazzo delle Esposizioni - Piazza Guido Guerra*
**ERBA (CO)** *Lariofiere - Sala Porro - Viale Resegone*
**FIRENZE** *Hilton Florence Metropole - Via del Cavallaccio, 36*
**GENOVA** *Sheraton Genova - Via Pionieri e Aviatori d'Italia, 44*
**GRAVINA IN PUGLIA (BA)** *Sala Convegni Della Banca Popolare di Puglia e Basilicata - Piazza Cavour, 20*
**LECCO** *Camera di Commercio Lecco Sala Ticozzi - Via Ongania, 4*
**LOCOROTONDO (BA)** *Banca di Credito Cooperativo di Locorotondo, Presso Sala Polifunzionale I.T.A.S. Via Cisternino, 284*
**MANFREDONIA** *Regiohotel Manfredi - S.P. 58 Km 12 per S.Giovanni Rotondo*
**MANTOVA** *Auditorium Bam (Banca Agricola Mantovana) Via Luzio, 5C*
**MATERA** *Centro Servizi e Formazione Banca Popolare del Materano Sala Conferenze - Piazza della Concordia*
**MELFI (PZ)** *Liceo Scientifico Statale - Federico II Di Svevia Via Verdi - Rione Valleverde*
**MILANO** *Marriott Milan Hotel - Via Washington, 66*
**NAPOLI** *New Europe Hotel Ramada Naples Via Galileo Ferraris, 40*
**NOLA** *Hotel dei Platani Via Nazionale delle Puglie Km 50,300*
**NOVARA** *Auditorium Banca Popolare di Novara - Via Negroni, 11*
**PADOVA** Centro Congressi Papa Luciani - Via Forcellini, 170/a
**PALERMO** *Astoria Palace Hotel - Via Monte Pellegrino, 62*
**PARMA** *Auditorium Centro Congressi Cavagnari Cariparma e Piacenza - Via La Spezia, 138/A*
**PERUGIA** *Centro Congressi Golf Hotel Quattro Torri Via Corcianese, 260*
**PIACENZA** *Sala Convegni Banca di Piacenza - Via 1° Maggio 37*
**PIACENZA** *Sala Conferentia - Via Farnesiana, 5*
**PINEROLO (TO)** *EMME 5 Consulenze - Via Molino delle Lime 4/F*
**POLIZZI GENEROSA (PA)** *Cinema Cristallo - Via Garibaldi, 56*
**POTENZA** *Park Hotel Centro Congressi Raccordo Autostradale Basentana*
**PRATO** Forum Center - Via Eugenio Barsanti, 24
**RAVENNA** Sala Rossa - Pala De Andrè - Viale Europa, 1
**ROMA** *Auditorium del Massimo - Via M. Massimo, 1*
**SAN SALVO (CH)** *Banca Di Credito Cooperativo della Valle del Trigno - Via Duca Degli Abruzzi, 103*
**SAN SEVERO (FG)** *Sala Auditorium, Parrocchia Sacra Famiglia Via Padre Matteo D'Agnone (ex via Fortore)*
**SAN TERENZO DI LERICI (SP)** *Centro Congressi Villa Marigola - Via Biaggini, 1*
**SANT'ELENA (PD)** Banca di Credito Cooperativo di Sant' Elena - Via Roma, 10
**SAVONA** Sala convegni Unioni Industriali di Savona Ente Scuola Edile - Via Al Molinero, 25
**SIENA** Auditorium Banca Monte Dei Paschi di Siena Viale Mazzini, 23
**SONDRIO** Auditorium Policampus - Via Tirano
**TARANTO** Cittadella Delle Imprese - Viale Virgilio, 152
**TARANTO** Grand Hotel Delfino - Sala Italia - Viale Virgilio, 66
**TERAMO** Università degli Studi di Teramo Aula Magna Campus - Coste S. Agostino
**TIVOLI TERME (RM)** Grand Hotel Duca D'este - Via Tiburtina Valeria, 330
**TORINO** *Starhotels Majestic - C.so Vittorio Emanuele, 54*
**TORRE DEL GRECO (NA)** *Banca di Credito Popolare - Palazzo Vallelonga Corso Vittorio Emanuele, 92/100*

***In collaborazione con:*** *Banca di Credito Cooperativo Don Rizzo • Camera di Commercio di Bergamo - Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bergamo - Credito Bergamasco Gruppo Banco Popolare • Banco di Brescia • Cassa Rurale ed Artigiana di Cantù Banca di Credito Cooperativo • Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza • Banca di Cascina - Credito Cooperativo S.C. • Abaco Informatica srl • Sisco Service di Berteramo Francesco Matteo • Cassa Rurale ed Artigiana di Cantù Banca di Credito Cooperativo • Camera di Commercio Industria Artigianato Agricolura di Cosenza • Camera di Commercio di Cremona • ASI - Associazione Studi di Impresa • Banca di Credito Cooperativo dell' Alta Brianza - Alzate Brianza - Società Cooperativa • A.D.E.C.L. (associazione dottori commercialisti-esperti contabili-consulenti del lavoro di Gravina In Puglia) Banca Popolare di Puglia e Basilicata • Camera di Commercio di Lecco, Provincia di Lecco, ALPL e l'Ordine dei Commercialisti di Lecco • P.F. Group Spa • Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili della provincia di Matera e Banca Popolare del Materano • Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Melfi - Banca Popolare di Matera Spa • Ordine Dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili Circospezione Territoriale del Tribunale di Nola • Banca Popolare di Novara • Ordine Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Parma - Fondazione Dottori Commercialisti di Parma - Consulenti del lavoro di Parma • Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Perugia • Banca di Piacenza • Studio Squeri - Dottori Commercialisti • EMME 5 Consulenze SAS • Associazione Ezo - Bcc San Giuseppe di Petralia Sottana • Banca Popolare del Materano Spa • Forum Executive • Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili della provincia di Ravenna • Banca di Credito Cooperativo della Valle del Trigno • Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Foggia • Cassa Risparmio della Spezia Spa • Banca di Credito Cooperativo di Sant'Elena • Ordine Consulenti del Lavoro di Savona e Ordine dei Commercialisti ed Esperti Contabili di Savona • Associazione Industriali di Siena • Associazione Nazionale Tributaristi Lapet e Bcc di San Marzano di San Giuseppe • Consiglio Provinciale Ordine Consulenti del Lavoro di Taranto • Banca TERCAS - Università degli Studi di Teramo - Ordine e Fondazione dei Dottori Commercialisti di Teramo • ADERC - Associazione Dottori e Ragionieri Commercialisti • Banca di Credito Popolare.*

Gruppo Il Sole 24 ORE La cultura dei fatti.
In collaborazione con RADIO 24 LA PASSIONE SI SENTE.
www.ilsole24ore.com