

**Collegio dei Costruttori Edili di Brescia e Provincia  
Gruppo Giovani**

---

**Le novità fiscali introdotte dalla Legge Finanziaria 2008**

**La rivalutazione delle aree edificabili  
e  
La deducibilità degli interessi passivi per i soggetti Ires**

Renato Camodeca e Luca Scalvini

Dottori Commercialisti

Studio Camodeca Scalvini – Brescia

Brescia, 3 marzo 2008

# La deducibilità degli interessi passivi per i soggetti Ires

## La nuova norma (art. 96, T.U.)

---

“Gli interessi passivi e gli oneri assimilati, **diversi** da quelli compresi nel costo dei beni ai sensi dell’art. 110, c. 1, sono deducibili in ciascun periodo di imposta **fino a concorrenza** degli **interessi attivi e proventi assimilati**. L’eccedenza è deducibile nel limite del **30%** del **risultato operativo lordo della gestione caratteristica**”.



Il criterio, salvo eccezioni specificamente individuate, è generale.  
Il criterio è fondato su un parametro quantitativo ancorato al bilancio.

# La deducibilità degli interessi passivi per i soggetti Ires

## Gli interessi passivi esclusi dalla limitazione di deducibilità

---

Sono in primo luogo esplicitamente esclusi dall'ambito di applicazione della norma gli interessi passivi capitalizzati sul costo dei beni ai sensi dell'art. 110, c. 1 del Testo Unico, ovvero:

- ✓ gli interessi passivi iscritti in aumento del costo dei beni materiali e immateriali strumentali (<immobili-**immobilizzazioni**>);
- ✓ gli interessi passivi sui prestiti contratti per la costruzione o ristrutturazione degli immobili alla cui produzione è diretta l'attività dell'impresa (<immobili-**magazzino**>).

# La deducibilità degli interessi passivi per i soggetti Ires

## Gli interessi passivi esclusi dalla limitazione di deducibilità

---

Sono poi **esclusi** dall'ambito di applicazione della norma:

- ✓ gli interessi passivi e gli oneri assimilati deducibili in quanto di importo pari a quello degli interessi attivi e oneri assimilati;
- ✓ gli interessi passivi impliciti derivanti da debiti di natura commerciale (resi espliciti in sede di bilancio e inseriti nella voce C17 di conto economico);
- ✓ *gli interessi passivi relativi a finanziamenti ipotecari su immobili destinati alla locazione nelle società immobiliari di gestione ai sensi dell'art. 1, c. 36, l. 244/2007.*

# La deducibilità degli interessi passivi per i soggetti Ires

## Gli interessi passivi oggettivamente indeducibili

---

Sono esclusi dall'ambito di applicazione della norma in quanto oggettivamente indeducibili:

- ✓ gli interessi passivi relativi ai beni immobili che generano proventi ai sensi dell'art. 90 del Testo Unico (immobili-patrimonio);
- ✓ Gli interessi passivi sulle obbligazioni aventi tassi di rendimenti effettivi superiori ai limiti di legge;
- ✓ Gli interessi passivi sugli importi versati dai soci persone fisiche alle società cooperative e ai loro consorzi alle condizioni e nei limiti stabiliti dalle norme vigenti.

# La deducibilità degli interessi passivi per i soggetti Ires

## Gli interessi rilevanti ai fini dell'applicazione della norma

---

Tenuto conto delle esclusioni di cui sopra, assumono conseguentemente rilevanza:

- ✓ tutti gli interessi passivi, e gli oneri assimilati, derivanti da un rapporto finanziario (inclusi nella voce C17 del conto economico); si considerano inoltre gli interessi impliciti nei canoni di leasing);
- ✓ tutti gli interessi attivi, e i proventi assimilati, derivanti da rapporti “aventi causa finanziaria” nonché da crediti di natura commerciale (inclusi nella voce C16 del conto economico).

# La deducibilità degli interessi passivi per i soggetti Ires

## Il “risultato operativo lordo della gestione caratteristica” (ROL)

Si tratta, in sostanza, del margine operativo lordo, ovvero della differenza fra valore e costi della produzione, questi ultimi al netto degli ammortamenti e dei canoni di locazione finanziaria.

Un esempio:

Descrizione	Lettera o numero dell'art. 2425 c.c.	€
Valore della produzione - Costi della produzione	A - B	15.000
+ Ammortamenti su beni materiali	B10a)	2.500
+ Ammortamenti su beni immateriali	B10b)	3.800
+ Canoni di leasing	B8 (di cui)	1.000
<b>Risultato operativo lordo gestione caratteristica</b>		<b>22.300</b>
30% del R.O.L.		6.690
limite massimo di deducibilità per gli interessi passivi		

# La deducibilità degli interessi passivi per i soggetti Ires

## La definizione delle regole di deducibilità attuale e futura

L'eccedenza degli interessi passivi rispetto a quelli attivi è deducibile nel limite del 30% del R.o.l.

La quota di R.o.l. prodotto a partire dal terzo periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31-12-07, non utilizzata per la deduzione degli interessi passivi, può essere portata ad incremento del R.o.l. dei successivi periodi d'imposta.

Un esempio:

Interessi passivi	4.540
Interessi attivi	-2.300
Eccedenza ex art. 96, c. 1	2.240
30% del ROL	6.690
Eccedenza di ROL riportabile	4.450

..dal 2010, poiché per il 2008 e il 2009 è prevista un altro tipo di agevolazione .....

# La deducibilità degli interessi passivi per i soggetti Ires

## La definizione delle regole di deducibilità attuale e futura

---

Con apposita norma transitoria, è stato previsto che:

- ✓ per il periodo 2008 il limite di deducibilità degli interessi passivi è aumentato di € 10.000;
- ✓ per il periodo 2009 il limite di deducibilità degli interessi passivi è aumentato di € 5.000.

Un esempio:

Interessi passivi	17.890
Interessi attivi	-250
Eccedenza ex art. 96, c. 1	17.640
30% del ROL	6.690
Franchigia fissa 2008	10.000
30% del ROL comprensivo di franchigia	16.690
Interessi deducibili	16.690
Interessi indeducibili - riportabili	950

# La deducibilità degli interessi passivi per i soggetti Ires

## La definizione delle regole di deducibilità attuale e futura

Gli interessi passivi e gli oneri finanziari assimilati indeducibili in un determinato periodo d'imposta, diventano deducibili in periodi successivi se e nei limiti in cui in tali periodi l'importo degli interessi passivi e degli oneri assimilati di competenza eccedenti gli interessi attivi e i proventi assimilati sia inferiore al 30% del risultato lordo di competenza.

Un esempio:

<b>Anno n</b>	
Interessi passivi indeducibili - riportabili	950
<b>Anno n+1</b>	
Interessi passivi (C17)	13.240
30% del ROL	34.500
Interessi deducibili (anno n +1)	13.240
Interessi deducibili (anno n)	950
Totale	14.190
Eccedenza di ROL riportabile	20.310

# La deducibilità degli interessi passivi per i soggetti Ires

## Le novità per le società di gestione immobiliare

---

L'art. 96, al c. 6, ha confermato le regole di indeducibilità assoluta degli interessi passivi se riferiti ad <immobili patrimonio> (art. 90, c. 2).

Tuttavia, in parziale deroga alla regola ricordata, nel c. 35 della l. 244/2007 è contenuta una norma di “interpretazione autentica” che ha reso deducibili i soli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per l'acquisizione degli <immobili-patrimonio>.

Infine, il c. 36 della l. 244/2007 ha dato il via a un processo di riforma integrale della fiscalità diretta e indiretta delle società immobiliari di gestione, con modifiche che dovrebbero dispiegare i propri effetti già dall'esercizio 2008.

Ad oggi, è stata già prevista la deducibilità degli interessi passivi relativi ai finanziamenti garantiti da ipoteca su <immobili-patrimonio>.

## L'ESTROMISSIONE DEGLI IMMOBILI DALL'IMPRESA INDIVIDUALE

Art.1, comma 37, Legge Finanziaria 2008 (n. 244/2007)

---

**Soggetto: imprenditore individuale dal 30.11.2007 all' 01.01.2008**

*NON è possibile:* affitto-usufrutto unica azienda ante 01.01.2008;  
chiusura P.Iva ante 01.01.2008 (già autofatturato)

*E' possibile:* erede dell'imprenditore deceduto post 30.11.2007 con  
prosecuzione attività de cuius;  
donatario dell'azienda con prosecuzione dell'attività del  
donante

# Oggetto:

---

- immobile strumentale per destinazione: sono quelli utilizzati direttamente ed esclusivamente per l'esercizio dell'impresa (è ininfluyente la categoria catastale)

Art. 43, c.2, 1° periodo, DPR 917/1986

- immobile strumentale per natura, anche non oggetto di diretto utilizzo da parte dell'imprenditore individuale; B, C, D, E, A/10

Art. 43, c.2, 2° periodo, DPR 917/1986

(modifica ex D.L. 248 del 31.12.2007)

*NON è possibile:*

beni "merce"

beni "patrimonio"

beni in leasing

immobile ceduto ante 01.01.2008

*E' possibile:*

immobile concesso in locazione o comodato

immobile solo parzialmente di proprietà dell'imprenditore  
(contestato col coniuge);

*utilizzati promiscuamente*

*strumentali per natura, ma non utilizzati nell'esercizio d'impresa*

# **Adempimenti:**

---

## **scelta manifestata entro il 30.04.2008:**

non sono segnalati adempimenti particolari, quindi vale il comportamento concludente; registrazioni a libro giornale, inventari e cespiti;

## **valenza dall' 01.01.2008:**

l'immobile sarà quindi indicato nel quadro RB del successivo modello Unico;

## **pagamento imposta sostitutiva:**

40% entro la presentazione di Unico 2008 (31.07.2008);  
30% + interessi al 3% entro il 16.12.2008;  
30% + interessi al 3% entro il 16.03.2009;

## Calcolo imposta sostitutiva di Irpef, Irap e Iva:

IIDD: valore normale – costo fiscalmente riconosciuto (costo – f.do amm.to) x 10%

Iva: Iva applicabile al valore normale x 30%

(es. 100.000 + iva 20% = 20.000; il 30% di 20.000 è 6.000)

NON si paga l'Iva se: acquisto ante 01.01.1973;

acquisto da privato;

immobile apportato dal patrimonio personale dell'imprenditore;

se interventi di riparazione con detrazione iva, rettifica della detrazione in dichiarazione annuale per i decimi mancanti.

Valore normale: rendita catastale x 1,05 x 40,8 (categorie C/1 ed E)

x 60 (categorie A/10 e D);

x 140 (categoria B);

x 120 (altre categorie: A esclusa A/10 e C esclusa C/1)

E' possibile: - anche per bene in comunione, col conteggio sulla sola quota di spettanza dell'imprenditore;

- anche in mancanza di imposta del 10% per differenza negativa (è il caso degli acquisti recenti)

# Conclusioni:

---

senza l'estromissione, la cessione dell'immobile verrebbe effettuata a "valore normale";

ai fini del quinquennio per la tassazione della plusvalenza, si considera la data dell'originario acquisto.

## Riferimenti normativi:

Legge 244/2007, art.1, comma 37;

Art. 38-bis D.L. 248/2007;

Circolare Agenzia Entrate n. 12/E del 19.02.2008;

Circolare n. 9/E del 30.01.2002;

Circolare n. 40/E del 13.05.2002.

# LA RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

Art.1, comma 91, Legge Finanziaria 2008 (n. 244/2007)

---

Soggetto: persone fisiche, società semplici, enti non commerciali.

Oggetto: terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti all' 01.01.2008 non in regime di impresa.

*E' possibile:* terreni posseduti a titolo di nuda proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi

# Adempimenti:

---

- entro il 30.6.2008: perizia giurata di stima che individui il valore all'1.1.2008;
- calcolo dell'imposta sostitutiva del 4% sul valore del terreno risultante dalla perizia;
- pagamento imposta sostitutiva in:
  - unica soluzione entro il 30.06.2008, oppure
  - tre rate al 30.06.2008, al 30.06.2009 + interessi al 3% e al 30.06.2010 + interessi al 3%.

*E' possibile:* è ammessa una nuova rivalutazione, con pagamento dell'imposta integrale ed eventuale richiesta di rimborso di quanto già pagato (ed omissione della 3<sup>a</sup> rata).

## **L'importanza del pagamento dell'imposta sostitutiva:**

---

- 1) condizione per l'utilizzo del valore rivalutato, è il pagamento dell'imposta sostitutiva, o almeno della 1<sup>a</sup> rata;
- 2) la “rinuncia” alla rivalutazione, comporta comunque l'obbligo al pagamento integrale;
- 3) il versamento dell'imposta, o della prima rata, oltre i termini, travolgono la validità della rivalutazione;
- 4) il mancato pagamento della 2<sup>a</sup> o della 3<sup>a</sup> rata possono essere ravveduti.

# Il valore peritato:

---

1. la perizia di stima deve essere redatta anteriormente alla cessione (anche per citarla nell'atto notarile);
2. il valore di acquisto rivalutato costituisce valore normale minimo di riferimento valido ai fini delle imposte sul reddito, dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale;
3. il valore rivalutato è utilizzato anche per atti di costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento (uso, usufrutto, abitazione, superficie, enfiteusi, servitù prediale);
4. il valore iniziale da assumere per i terreni acquisiti per successione e donazione, è comunque quello indicato nell'atto di successione o donazione
5. il valore rivalutato (ad es. del terreno agricolo) può essere utilizzato anche se al momento della successiva cessione il terreno è divenuto edificabile;

## Il valore peritato: (segue)

---

6. vi può essere un atto col valore del terreno diverso da quello periziato (ad es. per nuove condizioni urbanistiche o geologiche), ma con l'obbligo di evidenza nell'atto di vendita per l'esame dell'Ufficio impositore;
7. per i trasferimenti derivanti da esproprio, ai fini dell'imposta di registro rileva il minor valore di esproprio rispetto al valore di perizia;
8. le aree possedute in comunione pro indiviso possono essere oggetto di rivalutazione parziale;
9. la perizia stragiudiziale può essere asseverata presso notai, giudici di pace, cancelleria del Tribunale, da parte di ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari, periti industriali edili;
10. è possibile una rivalutazione parziale della sola zona edificabile, con l'evidenza nella perizia allo strumento urbanistico che la delimita, senza l'obbligo di un preventivo frazionamento dell'area.

# I terreni rivalutabili

---

- terreni a destinazione agricola: indica sia i terreni agricoli, che quelli non definiti edificabili in quanto gli strumenti urbanistici non sono stati ancora adottati; generano plusvalenza se venduti entro 5 anni dall'acquisto (tranne se acquisiti per successione che non generano mai materia imponibile), oppure se ceduti oltre i 5 anni se al momento della rivendita sono edificabili;

- terreni lottizzati: quelli sui quali si è eseguita una qualsiasi operazione considerata di lottizzazione o di esecuzione di opere per l'edificabilità, anche al di fuori di strumenti urbanistici;

- terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria: sono quelli utilizzabili in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi.

(cfr. Cassazione n. 25506/2006 e Corte costituzionale ordinanza n. 41 del 25.02.2007, ai fini Ici)

## Riferimenti normativi:

---

- Legge 244/2007, art.1, comma 91;
- Circolare n. 9/E del 30 gennaio 2002;
- Risoluzione n. 31/E del 31 gennaio 2002;
- Circolare n. 15/E del 1° febbraio 2002;
- Circolare n. 55/E del 20 giugno 2002;
- Circolare n. 81/E del 6 novembre 2002;
- Circolare n. 27/E del 9 maggio 2003;
- Risoluzione n. 48/E del 27 febbraio 2003;
- Circolare n. 35/E del 4 agosto 2004;
- Risoluzione n. 119/E del 15 settembre 2004;
- Circolare n. 16/E del 22 aprile 2005;
- Circolare n. 6/E del 13 febbraio 2006.

# BREVI SPUNTI IN TEMA DI ACCERTAMENTO

## 1) La ristretta base societaria.

---

- Cassazione n. 14917 del 28.06.2007: “in tema di accertamento delle imposte sui redditi, è legittima la presunzione di attribuzione pro quota ai soci , nel corso dello stesso esercizio, degli utili extra bilancio prodotti da società di capitali a ristretta base azionaria”.
- Cassazione n. 6248 del 16.03.2007: costituisce orientamento giurisprudenziale consolidato e condiviso ... in tema di accertamento, nel caso di società di capitali a ristretta base azionaria, in caso di accertamento di utili non contabilizzati, la presunzione di attribuzione pro quota ai soci ... fondata sul disposto del DPR 600, art.39, e tale presunzione induce inversione dell'onere della prova a carico del contribuente.

# BREVI SPUNTI IN TEMA DI ACCERTAMENTO

## 2) Il concetto di antieconomicità.

---

- Cassazione n. 20422 del 21.10.2005: in tema di accertamento delle imposte sui redditi, anche in presenza di una contabilità formalmente regolare, i ricavi possono essere ritenuti falsi in base alla loro sproporzione per difetto rispetto ai costi, ed in tale contesto è ammissibile un accertamento analitico-induttivo.
- Cassazione n. 20422 del 21.10.2005: la giurisprudenza costante ritiene che anche in presenza di una contabilità formalmente regolare, i ricavi possano essere ritenuti falsi in base alla loro sproporzione per difetto rispetto ai costi .... da indurre a ritenere antieconomica la gestione .... e la contabilità possa essere considerate inattendibile.
- Cassazione n. 19150 del 15.12.2003: in presenza di un comportamento del contribuente manifestamente ed inspiegabilmente antieconomico, è legittimo l'accertamento del reddito d'impresa ai sensi dell'art.39 del DPR 600/73, il quale consente di desumere l'esistenza di ricavi non dichiarati anche sulla base di presunzioni.

# BREVI SPUNTI IN TEMA DI ACCERTAMENTO

## 3) Il rischio “ricatto” dell’acquirente privato.

---

- Art.60-bis, comma 3-bis, DPR 633/72: “qualora l’importo del corrispettivo indicato nell’atto di cessione avente ad oggetto un immobile e nella relative fattura sia diverso da quello effettivo, il cessionario, anche se non agisce nell’esercizio di imprese, arti e professioni, è responsabile in solido con il cedente per il pagamento dell’imposta relative alla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato, nonchè della relative sanzione”.
- solamente l’acquirente privato può spontaneamente regolarizzare;
- entro 60 gg. dalla stipula dell’atto versa l’iva e presenta all’Agenzia delle Entrate la copia dell’F24 e delle fatture regolarizzate;
- così non rischia la sanzione dal 100% al 200% della maggiore imposta.

# BREVI SPUNTI IN TEMA DI ACCERTAMENTO

## 4) Il valore normale.

---

- Art.39, comma 1, lett.d), DPR 600/1973: redditi determinati in base alle scritture contabili: “... per le cessioni aventi ad oggetto beni immobili ovvero la costituzione o il trasferimento di diritti reali di godimento sui medesimi beni ... l’infedeltà dei relativi ricavi viene desunta sulla base del valore normale dei predetti beni ...”.
- ricavi e non plusvalenze;
- beni merce e non beni strumentali o patrimonio.

# BREVI SPUNTI IN TEMA DI ACCERTAMENTO

## 5) Il “trasferimento” degli immobili con l’azienda

---

Art. 176 DPR 917/1986: il conferimento.

- l’operazione, anche se comprensiva di immobili, è neutrale, quindi senza l’emersione di plusvalenze;
- l’imprenditore individuale che conferisce l’unica azienda perde lo *status*, e la successiva cessione della partecipazione è assoggettata sempre a capital gain qualificato (concorre al 40%);
- il conferimento d’azienda e la successiva cessione della partecipazione, è esclusa da accertamenti ex art. 37-bis DPR 600/73, anche se beneficia di agevolazioni fiscali (es. Pex).

Art. 176 DPR 917/1986: scissione di società.