



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TRIBUTARIA

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Maria Luisa De Rosa - Presidente -
Valentino Lenoci - Consigliere -
Federico Lume - Consigliere -
Rosanna Angarano - Consigliere -
Giuliano Tartaglione - Consigliere Rel.

Oggetto: IRES 2008 e 2010 -
Interessi passivi - Deducibilità -
Art. 1 comma 36 l. 244/2007 -
Apertura di credito
*Principio di diritto

R.G.N. 38095/2019

AC – 05/12/2025

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 38095/2019 R.G. proposto da:

ALED s.p.a., in persona del legale rappresentante pro tempore,
rappresentata e difesa, in virtù di procura speciale in calce al ricorso,
dall'Avv. Umberto La Commara, elettivamente domiciliata in Roma,
Lungotevere della Vittoria n. 9, presso lo studio del difensore;

– *ricorrente* –

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE, in persona del Direttore *pro tempore*,
domiciliata in Roma alla Via dei Portoghesi n. 12 presso l'Avvocatura
generale dello Stato dalla quale è rappresentata e difesa *ope legis*

– *controricorrente* –

avverso la sentenza della Commissione tributaria regionale del Lazio,
n. 2992/11/2019, depositata in data 16 maggio 2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 5 dicembre
2025 dal Consigliere Giuliano Tartaglione.

Rilevato che:

1. La ALED s.p.a. - società immobiliare attiva anche nella
locazione di immobili di proprietà - per l'anno di imposta 2008



portava in deduzione l'intero importo degli interessi passivi corrisposti sui contratti di finanziamento stipulati con svariati intermediari finanziari, avvalendosi del regime fiscale di cui all'art. 1, comma 36, legge 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008) che consentiva la deduzione totale degli interessi «relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione». L'Ufficio riteneva, invece, che gli interessi fossero indeducibili, secondo il disposto di cui all'art. 96 t.u.i.r. e negava, per mancanza dei presupposti soggettivi e oggettivi, l'applicabilità alla contribuente del regime fiscale agevolativo di cui all'art. 1, comma 36, cit.; per l'effetto, notificava alla contribuente avviso di accertamento (TK3035201945/2013) con il quale rettificava la perdita di esercizio dell'anno 2008 (da Euro 2.089.761,00 ad Euro 1.382.576,00).

La società utilizzava, nella dichiarazione relativa all'anno 2010, la perdita di cui sopra per l'importo di Euro 600.941,00 ad integrale compensazione del reddito conseguito; l'Ufficio notificava, quindi, l'avviso di accertamento n. TK30E6102789/2015, con il quale recuperava a tassazione la perdita dichiarata di Euro 600.941,00, liquidando maggiore IRES per Euro 165.259,00.

La società proponeva, innanzi alla Commissione tributaria provinciale di Roma, due distinti ricorsi avverso i detti atti impositivi, affermando la deducibilità integrale degli interessi passivi ai sensi dell'art. 1, comma 36, l. 244/2007.

La CTP rigettava, con distinte sentenze, i ricorsi, evidenziando che la contribuente non aveva svolto, nel 2008, come attività prevalente, quella di locazione immobiliare.

2. Avverso le due sentenze proponeva appello la contribuente. La Commissione tributaria regionale del Lazio, riunite le impugnazioni, le rigettava rilevando che: a) la società non aveva provato che gli immobili, acquistati con i prestiti garantiti da ipoteca, fossero destinati ad essere concessi in locazione; b) l'attività di



locazione rappresentava un'attività sussidiaria della società; c) non erano stati stipulati contratti di mutuo, bensì aperture di credito.

3. Contro la decisione della CTR ha proposto ricorso per cassazione la contribuente, affidato ad un motivo. L'Ufficio resiste con controricorso.

È stata, quindi, fissata l'adunanza camerale per il 5 dicembre 2025.

La ricorrente ha depositato, in data 24 novembre 2025, memoria ex art. 380bis1 cod. proc. civ..

Considerato che

1. Con l'unico motivo la ricorrente denuncia, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., la violazione e la falsa applicazione dell'art. 1, comma 36, legge 24 dicembre 2007, n. 244. Censura la sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto che non fossero deducibili gli interessi passivi corrisposti dalla contribuente sui finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili di proprietà dati (o da dare) in locazione. Opina, di contro, che il dato letterale della norma in scrutinio non pone alcuna limitazione sul versante soggettivo (non prevedendo che solo le cd. immobiliari di gestione possano usufruire del beneficio) né su quello oggettivo (prevedendo solo che gli immobili, acquistati con contratti di finanziamento, siano 'destinati alla locazione').

2. Il motivo è fondato.

2.1. L'art. 1, comma 36, legge n. 244 del 2007 - dopo aver previsto l'istituzione a mezzo di successivo D.M. di una Commissione di studio sulla fiscalità delle imprese immobiliari al fine di proporre modifiche normative agevolative in funzione della politica di sviluppo dell'edilizia abitativa - stabilisce, sino all'applicazione delle suddette modifiche, «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». Per effetto della citata disposizione, pertanto, gli



interessi passivi, corrisposti per «finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione» sono totalmente deducibili, in deroga al regime di parziale deducibilità previsto dall'art. 96 t.u.i.r.

2.2. In ordine alle sorti di tale disciplina, va evidenziato che l'art. 4, comma 4, d.lgs. 14 settembre 2015, n. 147 (Disposizioni recanti misure per la crescita e l'internazionalizzazione delle imprese) ha limitato soggettivamente la portata della disposizione in quanto, dopo le parole: «immobili destinati alla locazione» ha aggiunto le seguenti: «per le società che svolgono in via effettiva e prevalente attività immobiliare» ed ha precisato che si considerano tali «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».

Successivamente, l'art. 14, comma 2, d.lgs. 29 novembre 2018, n. 142 ne aveva disposto l'abrogazione; tuttavia, l'art. 1, comma 7, legge 30 dicembre 2018, n. 145 (legge di bilancio per il 2019) ne ha fatta salva l'applicazione «nelle more della mancata adozione della revisione della normativa sulla fiscalità diretta ed indiretta delle imprese immobiliari».

2.3. Nella controversia in esame, trattandosi di IRES relativa agli anni di imposta 2008 e 2010, trova applicazione la norma nella formulazione vigente prima della modifica del 2015 (art. 4, comma 4, d.lgs. 147/2015).

Inoltre, vengono in rilievo sia i presupposti soggettivi sia quelli oggettivi per l'applicazione della disciplina di favore.

Sotto il primo profilo, la tesi dell'Ufficio secondo cui solo le società immobiliari di gestione sono destinatarie della norma in commento, con esclusione delle società, come la contribuente, che eserciti l'attività di locazione di immobili non in via prevalente, non può essere accolta. Invero, nessuna limitazione in tal senso è prevista nell'originaria formulazione della norma, applicabile *ratione*



temporis. Questa Corte ha, infatti, al riguardo affermato che «prima della modifica di cui all'art. 4, comma 4 cit., l'integrale deduzione degli interessi passivi inerenti a mutui ipotecari interessi su immobili destinati alla locazione non conosceva i limiti successivamente introdotti, riguardanti il contenuto dell'attivo patrimoniale e la formazione dei ricavi, sicché, diversamente da quanto ritenuto dall'Agenzia delle entrate, alcuna dimostrazione la società ricorrente doveva dare sulla natura della sua attività, quale attività di gestione, essendo sufficiente, ai fini dell'integrale deducibilità, che si trattasse di impresa operante nel settore immobiliare e che il finanziamento fosse garantito da ipoteca e riguardasse immobili destinati alla locazione» (Cass. 17/12/2024, n. 32902).

Sotto l'altro profilo, secondo la tesi dell'Ufficio (anche alla luce della Circolare 37/E/2009), solo gli interessi passivi corrisposti in virtù di contratti di mutuo possono essere dedotti ai sensi dell'art. 1, comma 36, cit., essendo di contro esclusi dal beneficio gli interessi passivi di contratti di apertura di credito. La tesi non può essere accolta, in quanto muove da una lettura restrittiva della norma, ove non vi è un riferimento espresso (ed esclusivo) al contratto di mutuo; nella norma si parla, infatti, di 'finanziamenti' in generale, garantiti da ipoteca; pertanto, ciò che rileva è che il finanziamento (ottenuto mediante i contratti più vari, ovvero mutuo, apertura di credito, o leasing) sia garantito da ipoteca.

2.4. L'art. 1, comma 36, cit. è stato già interpretato da questa Corte in termini ampi, affermandosi come sia del tutto indifferente che gli immobili siano o meno già locati al momento della stipula del finanziamento e che l'ambito oggettivo di applicazione della norma non può essere limitato agli interessi passivi corrisposti su finanziamenti contratti esclusivamente per l'acquisto o per la costruzione degli immobili destinati alla locazione, trattandosi di limitazione che non trova alcun riscontro nel testo normativo (Cass. 08/11/2024, n. 28804). Inoltre, con riferimento a fattispecie in cui veniva in rilievo la diversa questione dell'applicabilità del beneficio in



caso di rinegoziazione del mutuo, si è evidenziato che «la portata di tale disposizione, quale ricavabile dalla sua interpretazione letterale e teleologica, è estremamente ampia, tanto da non giustificare limitazioni né sul piano oggettivo, delle tipologie di immobili considerate, né sul piano funzionale, degli obiettivi dell'indebitamento. Altresì, nei lavori preparatori, si è detto che, pur ipotizzandosi possibili manovre elusive da parte dei contribuenti volte a garantirsi un più ampio valore di deducibilità degli interessi passivi, va rimarcato che la deducibilità ha come fine anche quello di incentivare la capitalizzazione aziendale» (Cass. 21/07/2023, nn. 21885 e 21880 seguite da Cass. 24/07/2023, n. 22191 e Cass. 27/07/2023, n. 22735).

3. La decisione della CTR, limitando l'applicazione della norma alle società che esercitano esclusivamente (o prevalentemente) l'attività di locazione ed agli interessi derivanti da mutui ipotecari, non è conforme ai principi sopra esposti e va, per l'effetto, cassata con rinvio alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, in diversa composizione, perché provveda a nuovo esame ed alla liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

4. Il giudice del rinvio si atterrà ai seguenti principi di diritto:

-«prima della modifica di cui all'art. 4, comma 4, d.lgs. 147/2015, l'integrale deduzione degli interessi passivi inerenti a finanziamenti su immobili destinati alla locazione non conosceva i limiti successivamente introdotti, riguardanti il contenuto dell'attivo patrimoniale e la formazione dei ricavi, sicché, alcuna dimostrazione la società ricorrente doveva dare sulla natura della sua attività, quale attività di gestione, essendo sufficiente, ai fini dell'integrale deducibilità, che si trattasse di impresa operante nel settore immobiliare e che il finanziamento fosse garantito da ipoteca e riguardasse immobili destinati alla locazione»;

-«nella nozione di 'finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione' di cui all'art. 1, comma 36, l.



244/2007, deve ritenersi compreso anche il contratto di apertura di credito in conto corrente».

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, in diversa composizione, perché provveda a nuovo esame nel rispetto dei principi esposti ed alla liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 5 dicembre 2025.

Il Presidente

Maria Luisa De Rosa

