

Rol e società immobiliari di gestione: l'esonero non è applicabile agli immobili destinati a terzi mediante trasferimento del diritto di superficie

Nota Redazionale

Con la [risposta a interpello n. 110/2025](#), l'Agenzia delle Entrate ha fornito un rilevante chiarimento in merito all'applicabilità del meccanismo del Rol, di cui all'art. 96 Tuir, alle società immobiliari di gestione. L'amministrazione finanziaria ha precisato che queste società possono beneficiare dell'esclusione da Rol, prevista dall'[art. 1, comma 36, della legge 244/2007](#) (manovra 2008), solo per i finanziamenti ipotecari finalizzati all'acquisto o alla ristrutturazione di immobili da concedere in locazione e non anche a quelli per cui risulti oggetto di trasferimento il diritto di superficie.

In particolare, il già menzionato art. 1 della manovra 2008 e la prassi dell'Agenzia delle Entrate dispongono l'applicabilità del beneficio dell'esonero dal limite del Rol unicamente alle società che soddisfano contemporaneamente specifici requisiti:

- la componente prevalente del valore dell'attivo patrimoniale deve essere rappresentata da immobili destinati alla locazione;
- i ricavi devono essere costituiti, per almeno due terzi, da canoni di locazione o di affitto di azienda, a condizione che il valore complessivo dell'azienda sia prevalentemente rappresentato dal valore normale dei fabbricati;
- gli interessi passivi devono riferirsi a finanziamenti contratti per l'acquisto o la costruzione di immobili destinati alla locazione;
- detti interessi devono derivare da finanziamenti ipotecari inerenti agli immobili locati.

Nel caso di specie, l'istante – società appartenente a un gruppo il cui business consiste nell'acquisire terreni da concedere a operatori di impianti solari – rappresentava di aver individuato alcuni terreni da acquistare mediante finanziamenti garantiti da ipoteca iscritta sulle stesse proprietà, a fronte dei quali la società avrebbe sostenuto oneri finanziari sotto forma di interessi passivi a tassi di mercato. Specificava, inoltre, che sugli stessi terreni avrebbe poi costituito dei diritti di superficie in favore di soggetti terzi operanti nel settore delle energie rinnovabili.

In tale contesto, la società richiedeva il parere dell'Amministrazione finanziaria in merito al corretto trattamento fiscale da riservare agli interessi passivi relativi ai citati finanziamenti ai fini dell'applicabilità o meno del beneficio dell'esclusione da Rol, precisando non solo che,

una volta acquisiti i terreni, avrebbe potuto essere considerata una società immobiliare di gestione, ma anche che la messa a disposizione a terzi, a mezzo del trasferimento del relativo diritto di superficie, risultava necessaria agli stessi superficiari per poter accedere a finanziamenti bancari necessari per realizzare pannelli fotovoltaici.

Orbene, l'Agenzia delle Entrate, adottando una posizione rigorosa ed una interpretazione restrittiva dell'art. 1, comma 36, della legge 244/2007, ha anzitutto chiarito che, secondo tale disposizione, ai fini dell'esonero dall'applicazione del Rol, occorrono *"finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione"*; in secondo luogo, ha affermato che *"sia la legge n. 244 del 2007, che ha introdotto il comma 36, sia le norme che sono intervenute successivamente a modificare tale disposizione, richiamano espressamente l'istituto della locazione allo scopo di individuare la destinazione dell'immobile escludendo così la possibilità di utilizzare altri istituti – simili o analoghi – ai fini dell'applicazione della disposizione in parola"*.

L'amministrazione finanziaria ha, altresì, statuito che quanto sostenuto non risulta in contrasto con la precedente risposta a [interpello n. 435/2019](#), in quanto in quel caso l'assimilazione tra contratto di locazione e contratto di costituzione di diritto di superficie riguardava esclusivamente profili contabili e non anche quelli fiscali.

Di conseguenza, secondo l'Agenzia, il contratto di costituzione del diritto di superficie – diritto reale di godimento che consiste nella concessione di un terreno o di un immobile a terzi con diritto di costruire sopra o sotto il suolo – non può essere assimilato al contratto di locazione.

In conclusione, la risposta ad interpello in commento, conferma che la disciplina agevolativa non risulta applicabile ai finanziamenti ipotecari finalizzati all'acquisto o ristrutturazione di immobili destinati a terzi a mezzo diritto di superficie. Ad essi, dunque, si applicherà il regime ordinario di cui all'art. 96 Tuir.