Migliorie su beni condotti in locazione: aspetti fiscali

di Giuseppe Rebecca

Pubblicato il 18 Gennaio 2021

Quali sono le implicazioni fiscali delle migliorie effettuate su beni di terzi? ...pensiamo ad esempio ai lavori sostenuti sui locali detenuti tramite contratto di locazione. In questo articolo segnaliamo le principali tematiche civilistiche e contrattuali e gli effetti relativi ad IVA ed imposte dirette.

Il trattamento fiscale delle spese per migliorie dei beni di terzi condotti in locazione

Le spese per migliorie, come pure quelle di manutenzione straordinaria, sostenute su beni di terzi detenuti in locazione, od anche in comodato, hanno un trattamento fiscale non sempre definito in modo univoco.

Le imposte che possono avere un legame con la questione sono l'IVA, le imposte dirette e l'imposta di registro.

Da un punto di **vista civilistico,** i costi sostenuti per migliorie e spese incrementative su beni di terzi sono capitalizzabili ed iscrivibili nella voce *"Altre immobilizzazioni immateriali"* dello Stato Patrimoniale, qualora le migliorie e le spese incrementative non siano separabili dai beni stessi.

In tale casistica l'ammortamento si effettua nel periodo minore **tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione**, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo se dipendente dal conduttore.

I criteri civilistici sono validi anche dal punto di vista fiscale ai fini dell'imputazione a conto economico dei relativi costi deducibili.

Pertanto, i costi di cui trattasi non possono essere considerati deducibili integralmente nell'esercizio in cui sono stati sostenuti, ma rilevano quali costi ad utilizzazione pluriennale, ai sensi del terzo comma

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

dell'art. 108, del Tuir nel limite della quota imputabile a ciascun esercizio.

Tali spese hanno ovviamente un **effetto anche fiscale**.

Esaminiamo le varie imposte interessate.

L'IVA

Per quanto concerne l'**IVA**, con sentenza a **Sezioni Unite n. 11533 dell'11 maggio 2018** (in senso conforme anche **6288 e 16223 del 2018, risolvendo così precedenti contrasti della giurisprudenza di legittimità**), la Cassazione ha stabilito che va riconosciuto il diritto alla detrazione dell'IVA per lavori di ristrutturazione o manutenzione anche in ipotesi di immobile di proprietà di terzi, condotto in locazione, purché sia presente un nesso di strumentalità con l'attività d'impresa o professionale.

E questo indipendentemente dalla classificazione catastale dell'immobile; specificatamente abitazione utilizzata come ufficio.

In questo senso anche la giurisprud

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento

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