

Migliorie sui beni di terzi: deducibilità e durata del contratto

di [Gianfranco Antico](#)

Pubblicato il 18 Luglio 2022

Come sono deducibili le spese per migliorie su beni di terzi (condotti in comodato o locazione) **dal reddito d'impresa** e in quanti anni si spensano?

E' la durata del contratto a guidare la deducibilità delle migliorie sui beni di terzi.

Così si esprime la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 9920 del 21 giugno 2022.

Il fatto di causa

Una s.r.l. ricorre avverso la sentenza con la quale la Commissione tributaria regionale della Lombardia ha accolto l'appello dell'ufficio, in una controversia avente ad oggetto l'impugnativa dell'avviso di accertamento ai fini Ires ed Irap per gli anni di imposta 2004 e 2005.

Con la sentenza impugnata, la C.t.r. riteneva che fosse fondato l'assunto dell'ufficio, secondo cui i costi per la manutenzione straordinaria degli immobili locati dovessero essere ammortizzati dal locatario in dodici anni, cioè per il periodo di durata della locazione, comprensivo del primo rinnovo.

Ciò in quanto la C.t.r. rilevava che la previsione pattizia della rinuncia da parte del locatore al recesso alla prima scadenza, riscontrata in alcuni contratti, e la considerazione del carattere residuale delle ipotesi di recesso previste dall'art.29 della L. 392/1978, quando il locatore, come nel caso di specie, è una società, portavano a ritenere che la rinnovazione alla prima scadenza fosse sostanzialmente dipendente dalla volontà del conduttore.



Dunque, l'interpretazione dell'ufficio non risultava in contrasto con i principi contabili.

La ricorrente – in Cassazione - contesta alla C.t.r. di aver ritenuto erroneamente che

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