

Migliorie su beni di terzi in ammortamento solo fino alla prima scadenza contrattuale e non anche periodo del possibile rinnovo

di [Enzo Di Giacomo](#)

Pubblicato il 22 Agosto 2022

I costi di manutenzione straordinaria su immobili condotti in locazione devono essere dedotti sulla base della durata della locazione, non tenendo conto del possibile periodo di rinnovo

Spese di manutenzione e migliorie: regime fiscale

L'art. 108 del Tuir stabilisce, al primo comma, che le **spese relative a più esercizi sono deducibili nel limite della quota imputabile a ciascun esercizio.**

Il successivo terzo comma prevede che **le quote di ammortamento dei beni acquisiti** in esito agli studi e alle ricerche sono **calcolate sul costo degli stessi diminuito dell'importo già dedotto.**

Per i contributi corrisposti a norma di legge dallo Stato o da altri enti pubblici a fronte dei costi relativi a studi e ricerche si applica il terzo comma dell'articolo 88,

Si chiarisce che le **immobilizzazioni materiali, tra cui rientrano le spese di manutenzione straordinaria e migliorie**, sono classificabili **beni di consumo durevole** facenti parte dell'organizzazione permanente e stabilmente al servizio dell'organizzazione produttiva dell'impresa.

Sono **impiegati come strumenti di produzione del reddito**, non essendo destinati alla vendita.

Infatti, il primo comma dell'articolo 2424-bis del Codice civile prevede che *“gli elementi patrimoniali destinati ad essere utilizzati durevolmente devono essere iscritti tra le immobilizzazioni”*: per il loro



acquisto vengono anticipatamente sostenuti costi che, attraverso un piano sistematico di ammortamento, concorrono alla formazione del reddito dei vari esercizi.

Il caso delle migliorie e spese incrementative su beni di terzi

I **costi sostenuti per migliorie e spese incrementative su beni di terzi**, secondo l'ambito civilistico, sono **capitalizzabili ed iscrivibili nella voce "Altre immobilizzazioni immateriali" dello sta**

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