Migliorie immobiliari sostenute dal locatario e riduzione del canone: da tassare

di Enzo Di Giacomo, Martina Di Giacomo

Pubblicato il 9 Gennaio 2024

I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà o altri diritti reali. Analogamente i lavori di ristrutturazione dell'immobile assumono rilevanza reddituale atteso che, costituendo interventi migliorativi dell'immobile, integrano *"una forma diversa di corresponsione del canone"* e, dunque, concorrono alla definizione della capacità contributiva del locatore, in piena coerenza con i principi costituzionali in tema di concorrenza alle spese pubbliche in virtù della capacità contributiva di ogni soggetto.

I lavori per migliorie immobiliari in cambio di riduzione del canone di locazione

Diritti del conduttore su spese per lavori di migliorie immobiliari

Sul tema in esame l'**art. 1592 codice civile** al primo comma stabilisce che:

> *"Salvo disposizioni particolari della legge o degli usi, il conduttore non ha diritto ad indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata",*

intendendo per **miglioramenti ogni modifica al bene che ne aumenti il pregio ed il valore**.

> *"Se però vi è stato il consenso del locatore, questi è tenuto a pagare un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna"*

In tale concetto di miglioramenti, possono rientrano tutte quelle opere che con trasformazioni o

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

sistemazioni diverse determinano all'immobile un aumento di valore, accrescendone in modo durevole il godimento, la produttività e la redditività, senza presentare una propria individualità rispetto al bene in cui vanno ad incorporarsi.

Consenso del locatore e indennità

Nel contratto di locazione, il diritto del conduttore alla indennità per i miglioramenti della cosa locata presuppone, ai sensi dell'art. 1592 codice civile, che le relative opere siano state eseguite con il consenso del locatore, e tale consenso, importando cognizione dell'entità, anche economica, e della convenienza delle opere, non può essere implicito, né può desumersi da a

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