

Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria: disciplina generale e caso particolare dell'affitto di azienda

di [Fabio Balestra](#)

Pubblicato il 4 Ottobre 2024

Nella gestione patrimoniale e contabile, distinguere tra spese di manutenzione ordinaria e straordinaria è cruciale sia dal punto di vista civilistico che fiscale. Mentre le spese ordinarie mantengono l'efficienza di un bene senza modificarlo, quelle straordinarie apportano miglioramenti significativi. Il trattamento fiscale varia se le spese riguardano beni di proprietà aziendale o beni di terzi. Scopriamo come queste differenze influiscono sulla contabilità e sui benefici fiscali, e quali sono le implicazioni nel caso di beni in affitto.

Nell'ambito della gestione patrimoniale e della contabilità aziendale, la distinzione tra spese di manutenzione ordinaria e straordinaria assume una rilevanza fondamentale dal punto di vista civilistico e fiscale. Le spese di **manutenzione ordinaria** sono quelle destinate a garantire il mantenimento in efficienza e in sicurezza di un bene, consentendone il normale utilizzo senza modificare la sua struttura o funzione. Al contrario, le spese di **manutenzione straordinaria** riguardano interventi di natura eccezionale che comportano un miglioramento significativo, un aumento della capacità o una modifica strutturale del bene. In particolare la disciplina fiscale delle spese di manutenzione, riparazione ammodernamento varia a seconda che esse si riferiscano a beni **di proprietà dell'impresa** o a beni utilizzati dall'impresa, ma **di proprietà di terzi**.

Manutenzione ordinaria e straordinaria: inquadramento civilistico

Sulla scorta di quanto indicato dal [principio contabile nazionale OIC n. 16](#) occorre ricordare quali sono le principali differenze fra le spese di manutenzione ordinaria e quelle di manutenzione straordinaria. Le **spese di manutenzione ordinaria** sono costi di natura ricorrente atte a integrare o mantenere in efficienza le immobilizzazioni; contabilmente sono **addebitate in conto economico** fra i **costi per servizi** ed esauriscono i propri effetti nell'esercizio in cui sono sostenute. Al contrario le **spese di natura**

straordinaria rappresentano spese di natura non ricorrente sostenute per apportare migliorie ai cespiti esistenti e che producono di fatto incremento della capacità produttività ed un allungamento della vita del bene. Tali spese vanno ad **aumentare il costo storico del bene** su cui sono stati eseguiti gli interventi stessi. Va sottolineato che nel caso in cui le spese incrementative abbiano l'



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