

CASI OPERATIVI

Ammortamento spese straordinarie su immobile condotto in locazione

di **Euroconference Centro Studi Tributari**

Domanda

Due persone fisiche proprietari di un immobile commerciale stipulano un contratto di locazione con una Sas in cui entrambi sono gli unici soci. La locazione ha inizio 1° gennaio 2017 e scadenza 31 dicembre 2022 con rinnovo di ulteriori 6 anni alla scadenza naturale del contratto.

Nel corso del 2021 la società ha sostenuto notevoli costi di manutenzioni straordinarie rimaste a suo carico.

Si chiede:

- la corretta imputazione dei costi delle manutenzioni straordinarie sostenute dal conduttore;
- se la quota di ammortamento da imputare all'esercizio è quello della residua durata del contratto (anni 2) oppure, visto che il contratto alla scadenza verrà rinnovato per ulteriori sei anni, occorre tenere conto anche del periodo di rinnovo e quindi spalmare l'ammortamento in 8 anni?.

Al riguardo si osserva che, il Ministero delle finanze, nella risoluzione n. 9/2980 del 1982 ha precisato che qualora il contratto di locazione preveda la rinnovabilità alla scadenza, le spese straordinarie di manutenzione nel limite imputabile a ciascun periodo di imposta ... interesseranno, fino ad esaurimento, anche le annualità per le quali il contratto de quo, viene rinnovato.

[LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU EVOLUTION...](#)

