

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...](#)

