

Lo sai che...
“Spese per manutenzioni ordinarie e straordinarie su beni propri o di terzi”

Lo sai che per manutenzioni (ordinarie e straordinarie) hanno un trattamento contabile e fiscale diversificato a secondo che riguardino beni di proprietà o beni di terzi?


Direttore Scientifico: Lelio Cacciapaglia
FISCAL ASSIST 2013

Per i contenuti di Fiscal Assist, Gruppo Euroconference Spa comunica di aver assolto agli obblighi derivanti dalla normativa sul diritto d'autore e sui diritti connessi. La violazione dei diritti dei titolari del diritto d'autore e dei diritti connessi comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal capo III del titolo III della legge 22.04.1941 n.633 e succ. mod. Tutti i contenuti presenti sul nostro sito web e nel materiale scientifico edito da Euroconference Spa sono soggetti a copyright. Qualsiasi riproduzione e divulgazione e/o utilizzo anche parziale, non autorizzato espressamente da Gruppo Euroconference spa è vietato.

La violazione sarà perseguita a norma di legge. Gli autori e l'Editore declinano ogni responsabilità per eventuali errori e/o inesattezze relative all'elaborazione dei contenuti presenti nelle riviste e testi editi e/o nel materiale pubblicato nelle dispense. Gli Autori, pur garantendo la massima affidabilità dell'opera, non rispondono di danni derivanti dall'uso dei dati e delle notizie ivi contenute. L'Editore non risponde di eventuali danni causati da involontari refusi o errori di stampa.



SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA

OIC 16 – par. D.VI – Trattasi delle spese di natura ricorrente che si sostengono per la pulizia, verniciatura, riparazione, sostituzione di parti deteriorate dall'uso; spese cioè che servono a mantenere i cespiti in buono stato di funzionamento. Si distinguono in:

- ➔ **costi di manutenzione** - sostenuti per mantenere in efficienza le immobilizzazioni materiali onde garantire la loro vita utile prevista, nonché la capacità e la produttività originarie;
- ➔ **costi di riparazione** - sostenuti per porre riparo a guasti e rotture e ripristinare la funzionalità.

In contabilità (sia beni propri, sia beni di terzi)	Vanno “spesate” nell’esercizio di sostenimento poiché non suscettibili di generare benefici negli anni a venire, ma solo di conservare la consistenza e la funzionalità del bene.	
Trattamento fiscale	Su beni propri	Deducibilità nei limiti del 5% del costo complessivo di tutti i beni ammortizzabili quale risulta all’inizio dell’esercizio dal registro dei beni ammortizzabili.
	Su beni di terzi	Nessun limite. Stesso dicasi per le spese (anche su beni propri) in base a contratto di manutenzione periodica (Tuir art.102) .

SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

PC 24 OIC - Trattasi di costi sostenuti per incrementi e miglioramenti effettuati sul cespite. Devono tradursi in un **aumento significativo e misurabile di capacità produttiva** ovvero di standard di sicurezza o di vita utile del cespite:

- ➔ **spese per ampliamento** – aggiunte e addizioni che possono essere apportate ad un cespite (sovente accade nei fabbricati);
- ➔ **spese per ammodernamento** – modifica di un cespite (es., la modifica degli impianti pertinenziali di un fabbricato);
- ➔ **spese per miglioramento** – modifica e ristrutturazione diverse da quelle di cui sopra effettuate per aumentarne la rispondenza agli utilizzi a cui è destinato (ad esempio una diversa divisione interna di un fabbricato locato).

Dunque: riferibili a elementi strutturali di un’immobilizzazione, incluse modifiche e ristrutturazioni tali da aumentare la rispondenza agli scopi per cui era stata acquisita.

Su cespiti di proprietà	Vanno capitalizzate a incremento del costo del bene a cui sono riferite e ammortizzate in base alla residua vita utile del cespite stesso.
Su beni di terzi (locazione, comodato, affitto di azienda o leasing)	Classe B.I “Immobilizzazioni Immateriali”, n. 7 (Altre) . OIC 24 paragrafo A.I. - sono costituite da costi che non esauriscono la loro utilità in un solo periodo, ma manifestano i benefici economici lungo un arco temporale di più esercizi. OIC 16, Paragrafo C.11.4 - spese per migliorie dei beni di terzi che non si estrinsecano in beni materiali con loro autonoma funzionalità tecnica ed economica. Banca di Italia – Provv. 16/01/95, punto 5.5, capitolo 1 - <i>“tali spese devono essere iscritte alla voce Altre immobilizzazioni immateriali e non alla voce “Costi di impianto e ampliamento”.</i>
Amm.to	OIC 24 - deve avvenire nel più breve termine tra: ➔ vita utile dell’intervento (durata dell’utilità economica della miglioria); ➔ durata residua del contratto di locazione o di comodato (salvo suo ragionevole rinnovo).
Trattamento fiscale	Art. 108 – Tuir – I criteri civili assumono valore anche ai fini fiscali (Ris. n. 9/2980 del 10/7/1982). In caso di mancato rinnovo del contratto stesso, le residue quote saranno interamente dedotte nell’esercizio in cui si verificherà tale circostanza (Ris n.400/1983)