

Deduzione spese manutenzione immobile locato: conta l'inerenza

SINTESI OPERATIVA

La Cassazione chiarisce che l'impresa può dedurre i costi sostenuti per lavori eseguiti sull'immobile locato e detrarre l'Iva anche se gli interventi non erano previsti dal contratto o hanno oltrepassato i limiti concordati con il proprietario. Il diniego non può fondarsi sulla sola violazione civilistica: occorre verificare l'inerenza, cioè il collegamento effettivo della spesa con l'attività esercitata. Anche la patrimonializzazione dei lavori non esclude il beneficio, purché siano provati utilità aziendale, documentazione, corretta imputazione e uso del bene.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

La Cassazione torna su un tema che, nella pratica professionale, crea spesso accertamenti non banali: le spese sostenute dal conduttore su un immobile preso in locazione. Secondo l'ordinanza civile n. 12362/2026, depositata il 6 maggio, la deducibilità dei costi e la detrazione dell'Iva non possono essere negate solo perché i lavori non erano previsti dal contratto di locazione, o perché il conduttore avrebbe agito oltre i limiti pattuiti con il proprietario. Il punto fiscale resta un altro: il collegamento tra la spesa e l'attività d'impresa.

IL CASO ESAMINATO DALLA CASSAZIONE

La vicenda nasce da lavori edilizi eseguiti da una società su un immobile condotto in locazione. L'Agenzia delle Entrate aveva contestato la deduzione dei costi e la detrazione dell'Iva, sostenendo che la società non avesse titolo per effettuare quegli interventi.

Secondo l'Ufficio, il contratto non autorizzava quelle opere. Da qui la conseguenza, ritenuta automatica: costo non deducibile e Iva indetraibile.

La Commissione tributaria regionale, oggi Corte di giustizia tributaria di secondo grado, aveva però dato ragione alla contribuente. L'Amministrazione finanziaria ha portato la questione in Cassazione, articolando più motivi di ricorso. Tra questi, la presunta carenza di motivazione della sentenza, la violazione delle norme civilistiche e tributarie, oltre al tema dell'onere della prova.

La Suprema Corte ha respinto il ricorso dell'Agenzia. E lo ha fatto con un ragionamento piuttosto netto, utile anche oltre il singolo caso.

DEDUZIONE SPESE MANUTENZIONE IMMOBILE LOCATO

La parola chiave della decisione è inerenza. Non proprietà. Non perfetta conformità civilistica del rapporto locatizio. Non, almeno da sola, la clausola contrattuale violata.

La Corte ha riaffermato che le spese di manutenzione, ristrutturazione o adattamento di un immobile di terzi possono essere dedotte quando servono all'attività dell'impresa. Occorre quindi verificare se il bene locato sia stato utilizzato per produrre ricavi, organizzare l'attività, migliorare la funzionalità aziendale o rendere possibile l'esercizio concreto dell'impresa.

Il fatto che l'immobile appartenga a un terzo non chiude la questione. Nella prassi, anzi, molte imprese operano in locali detenuti in forza di locazione, comodato o altro titolo di godimento. Si pensi a negozi, laboratori, studi, depositi, sedi operative, showroom.

Se l'impresa sostiene lavori per rendere quei locali idonei alla propria attività, il costo può assumere rilevanza fiscale. Naturalmente serve documentazione. E serve coerenza economica. La Cassazione non apre a una deduzione automa-

tica, ma esclude il divieto automatico.

■ IL CONTRATTO VIOLATO NON BASTA A NEGARE IL COSTO

Il passaggio più delicato riguarda il rapporto tra diritto civile e diritto tributario. L'Agenzia aveva valorizzato la violazione del contratto di locazione: se il conduttore non poteva eseguire i lavori, quei costi non avrebbero dovuto incidere sul reddito d'impresa.

La Cassazione non segue questa impostazione.

Il sistema tributario, secondo la Corte, non recepisce in modo meccanico ogni vizio o irregolarità civilistica. Una clausola violata può avere conseguenze tra locatore e conduttore. Può generare responsabilità, richiesta di ripristino, risarcimento o altre azioni civilistiche. Ma non comporta, per ciò solo, l'indeducibilità fiscale del costo.

Qui sta il punto che spesso si perde nei controlli: il Fisco non può limitarsi a dire che l'atto non è perfetto sul piano privatistico. Deve spiegare perché quella spesa non sia inerente, non sia reale, non sia documentata oppure persegua un vantaggio fiscale indebito.

Il ragionamento è coerente con il principio di non interferenza tra regole tributarie e regole civilistiche sulla validità degli atti. Anche l'art. 10-bis della legge n. 212/2000, in materia di abuso del diritto, lavora su un piano diverso: guarda alla sostanza economica dell'operazione e al vantaggio fiscale indebito, non alla semplice irregolarità formale.

■ IL PRINCIPIO DI INERENZA RESTA IL NODO CENTRALE

La decisione non deve essere letta come una sanatoria generale. Sarebbe un errore, e anche piuttosto pericoloso.

Il contribuente deve provare che il costo è collegato all'attività esercitata. Non basta avere una fattura. Non basta pagare con bonifico. Non basta registrare il costo in contabilità.

La prova dell'inerenza può passare da diversi elementi:

1. contratto di locazione o altro titolo di disponibilità dell'immobile;
2. descrizione tecnica dei lavori eseguiti;
3. fatture coerenti con gli interventi realizzati;
4. pagamenti tracciabili;
5. documentazione fotografica o tecnica, quando utile;
6. evidenza dell'utilizzo dell'immobile nell'attività d'impresa;
7. autorizzazioni amministrative, Cila, Scia o pratiche edilizie, se richieste;
8. delibere interne, preventivi, ordini e contratti con i fornitori.

Nella pratica, l'elemento decisivo è la coerenza complessiva. Un ristorante che adatta i locali presi in locazione per creare cucina, sala e servizi igienici ha una linea difensiva naturale. Diverso è il caso di lavori sproporzionati, poco documentati o riferibili a un uso personale.

La deducibilità, quindi, resta possibile. Ma va costruita bene, prima dell'accertamento.

■ IVA DETRAIBILE SE IL BENE SERVE ALL'ATTIVITÀ

Lo stesso criterio opera anche per l'Iva. L'art. 19 del D.P.R. n. 633/1972 consente la detrazione dell'imposta assolta sugli acquisti quando beni e servizi sono impiegati per operazioni soggette a imposta. Il nesso funzionale, anche qui, è essenziale.

La giurisprudenza di legittimità, già con le Sezioni Unite n. 11533/2018, ha riconosciuto la detrazione dell'Iva su lavori eseguiti su immobili di terzi. Serve però un collegamento strumentale con l'attività economica. Il principio vale anche quando il collegamento è prospettico, purché serio e dimostrabile.



Questo significa che l'Iva sui lavori può essere detratta anche se l'immobile non è di proprietà del soggetto passivo. Non conta il titolo dominicale. Conta l'impiego del bene nell'attività che genera operazioni imponibili.

Restano fermi i limiti ordinari. Se l'attività è esente, se vi sono operazioni fuori campo o se il bene viene impiegato anche per finalità estranee, la detrazione può subire limitazioni. Non è un dettaglio. In molti accertamenti la questione si gioca proprio qui.

LA PATRIMONIALIZZAZIONE DEI LAVORI NON CHIUDE IL TEMA

Un altro profilo riguarda la possibile patrimonializzazione dei costi. Nella vicenda esaminata, la Corte ha escluso che la contabilizzazione o la valorizzazione patrimoniale degli interventi potesse essere usata, da sola, per negare la rilevanza fiscale al conduttore.

Anche questo passaggio va maneggiato con attenzione.

Sul piano contabile, le migliorie su beni di terzi possono essere trattate in modo diverso a seconda della loro natura. Se non sono separabili dal bene locato, nella prassi contabile vengono spesso iscritte tra le immobilizzazioni immateriali e ammortizzate lungo il periodo di utilità. Se invece sono beni autonomi e separabili, possono seguire il regime dei beni materiali.

Fiscalmente, la deduzione segue le regole di imputazione temporale corrette. Per le imprese che redigono il bilancio secondo i principi contabili nazionali, il raccordo tra bilancio e fisco richiede prudenza. Non tutto va speso subito. Non tutto deve essere necessariamente sterilizzato.

Il tema vero è un altro: la spesa deve essere sostenuta nell'interesse dell'impresa e deve trovare una corretta collocazione contabile e fiscale.

TABELLA PRATICA PER IMPRESE E PROFESSIONISTI

ASPETTO DA VERIFICARE	COSA CONTROLLARE	RISCHIO SE MANCA LA PROVA
Disponibilità dell'immobile	Contratto di locazione, comodato o altro titolo	Contestazione sulla riferibilità del bene all'attività
Utilizzo aziendale	Sede, deposito, laboratorio, punto vendita, ufficio	Disconoscimento per carenza di inerenza
Natura dei lavori	Manutenzione, adattamento, ristrutturazione, miglioria	Errata qualificazione contabile e fiscale
Documentazione	Fatture, preventivi, bonifici, contratti, pratiche edilizie	Recupero a tassazione del costo
Iva	Operazioni imponibili o pro-rata di detrazione	Indetraibilità totale o parziale dell'imposta
Clausole contrattuali	Divieti, autorizzazioni, obblighi di ripristino	Possibili effetti civilistici, non fiscali automatici
Utilità pluriennale	Ammortamento o deduzione secondo competenza	Ripresa per errata imputazione temporale

UN ESEMPIO OPERATIVO

Si consideri una società che prende in locazione un locale commerciale per aprire un centro estetico. Il contratto non disciplina in modo espresso alcuni lavori interni. La società realizza impianti, pareti divisorie, pavimentazione tecnica e adeguamenti dei servizi.

La spesa ammonta a € 85.000 oltre Iva. I locali vengono poi utilizzati per l'attività. Le fatture descrivono gli interventi, i pagamenti sono tracciati e la Scia risulta coerente con le opere.

In uno scenario del genere, il semplice silenzio del contratto non dovrebbe bastare a negare la deduzione. L'Ufficio dovrebbe dimostrare qualcosa di più: assenza di inerenza, spesa fittizia, sproporzione non spiegata, utilizzo privato o

abuso.

Naturalmente resta da valutare il trattamento contabile. Se gli interventi producono utilità su più esercizi, la deduzione dovrà rispettare il criterio di competenza e l'eventuale piano di ammortamento. Ma questa è una questione diversa dalla deducibilità in sé.

I LIMITI DA NON SOTTOVALUTARE

L'ordinanza favorisce una lettura sostanziale, ma non elimina i presidi fiscali. Anzi, li rende più selettivi.

L'Agenzia può ancora contestare il costo quando:

I. l'immobile non è realmente usato per l'attività; II. i lavori risultano riferibili al proprietario o a soggetti terzi; III. la spesa appare antieconomica senza ragione imprenditoriale; IV. manca una descrizione concreta degli interventi; V. l'Iva è detratta su attività esenti o promiscue; VI. l'operazione è priva di sostanza economica e mira a un vantaggio fiscale indebito.

Questo è il punto cieco che talvolta emerge nelle difese frettolose. La Cassazione non dice che il contratto non conta mai. Dice che non basta, da solo, a determinare l'indeducibilità.

Per il contribuente cambia l'impostazione probatoria. Non deve difendere la "perfezione" civilistica dell'operazione. Deve dimostrare perché quel costo appartiene all'impresa.

CHE COSA CAMBIA NELLA GESTIONE DEI CONTROLLI

In sede di verifica, la contestazione non può fermarsi alla clausola del contratto. Serve un'analisi sostanziale della funzione economica dei lavori.

Per le imprese, questo significa preparare un fascicolo documentale già al momento dell'intervento. Non dopo. Dopo, come spesso accade, i documenti si recuperano male e le spiegazioni sembrano costruite per l'occasione.

Un buon fascicolo dovrebbe contenere almeno:

1. copia del contratto di locazione;
2. eventuale autorizzazione del locatore, anche successiva;
3. relazione interna sulle ragioni dei lavori;
4. preventivi e computi metrici;
5. fatture con descrizione non generica;
6. prove di pagamento;
7. documentazione edilizia;
8. evidenza dell'uso effettivo dei locali;
9. criterio contabile adottato;
10. trattamento Iva applicato.

La prudenza resta necessaria. Un'autorizzazione del proprietario, anche se non decisiva per il Fisco, riduce il rischio civilistico. E aiuta anche sul piano probatorio. Nella pratica, conviene averla.



STUDIO PIZZANO **STUDIO SABATINO PIZZANO**
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (27/05/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
via
Sant'Alessio,
5,
83030

STUDIO PIZZANO