Immobili vincolati – Deducibilità delle spese di ristrutturazione

15 Luglio 2003

Le spese di ristrutturazione e di manutenzione di beni immobili soggetti a vincolo storico-artistico (ai sensi della legge 1089/1939, ora D.Lgs. 490/1999), non strumentali all`esercizio dell`attività di impresa, sono deducibili interamente nell`esercizio in cui sono sostenute, ai sensi dell`art.65, comma 2, lett.c-ter), del TUIR (DPR 917/1986).

Queste le precisazioni emanate dall`Agenzia delle Entrate, in risposta ad un`istanza di interpello, con la **Risoluzione 1° luglio 2003, n. 147/E**.

In particolare, l`Agenzia ha chiarito che il regime di deducibilità, ai fini delle imposte sul reddito, dei costi sostenuti per la ristrutturazione di immobili dichiarati di interesse storico-artistico (ai sensi della legge 1089/1939, ora D.Lgs. 490/1999), è variabile in funzione della strumentalità o meno di questi ultimi all`esercizio d`impresa.

Infatti, solo nel caso in cui tali fabbricati siano beni “patrimoniali”” (ossia diversi dai beni strumentali e dai beni merce), trova applicazione l`art.65, comma 2, lett. c-ter) del TUIR, con la conseguenza che le relative spese di manutenzione o restauro sono interamente deducibili nell`esercizio nel quale vengono sostenute (quindi, secondo il criterio di cassa).

Si tratta, in questa ipotesi, di una particolare agevolazione che il Legislatore ha concesso in relazione all` “utilità sociale”” che rivestono tali oneri, altrimenti indeducibili per carenza del requisito dell`inerenza all`attività di impresa, in quanto non riguardanti beni strumentali (art.57, comma 2, del TUIR).

Diversamente, nel caso in cui gli immobili vincolati siano strumentali, i relativi costi di manutenzione o ristrutturazione sono inerenti all`attività di impresa e, come tali, deducibili in base al principio di competenza. In questa ipotesi, infatti, le spese di manutenzione o ristrutturazione, se capitalizzate ad incremento del valore dell`immobile strumentale iscritto in bilancio, vengono dedotte in concomitanza con il processo di ammortamento del cespite stesso, in base a quanto stabilito dall`art.67 del TUIR.

3923-Risoluzione 1° luglio 2003, n. 147-E.pdfApri