

La disciplina fiscale degli immobili concessi in uso al dipendente

di [Sandro Cerato](#)

Pubblicato il 6 Dicembre 2012

Analisi della disciplina fiscale di un particolare tipo di fringe benefit: quando il datore di lavoro concede in uso un immobile al proprio dipendente.

Come già commentato in un precedente intervento, il datore di lavoro può attribuire al proprio dipendente ulteriori compensi "in natura" (anche sottoforma di erogazioni liberali) riconducibili all'utilizzo di un bene o servizio, meglio definiti dall'art. 51 c. 1 del TUIR come fringe benefit.

Tali compensi extra sono tassati se, nel medesimo periodo d'imposta, eccedono l'importo di € 258,23: al di sotto del predetto limite, invece, il bene o il servizio ricevuto dal dipendente non genera reddito tassabile.



Il successivo comma 3 dell'articolo 51 del TUIR individua, quale principale criterio di determinazione in denaro dei beni e servizi, il "valore normale" così come definito dall'art. 9 del TUIR, ovvero

“il prezzo corrispettivo mediamente praticato per i beni e servizi della stessa specie o simili, in condizione di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui i beni o servizi sono stati acquistati o prestati”.

Tuttavia, per determinate tipologie di beni e servizi concessi ai dipendenti, il legislatore ha stabilito, in deroga al predetto criterio del valore normale, particolari metodi di determinazione forfettaria dei valori da assoggettare a tassazione.

In altre parole, analogamente a quanto previsto per i prestiti concessi a condizioni di favore rispetto a quelli praticati in condizioni di libero mercato, anche in caso di assegnazione di un immobile al dipendente, è previsto un valore convenzionale.

Nello specifico, l'art. 51, c. 4, lett. c, del Tuir prevede che, per i fabbricati concessi al dipendente (in locazione, in uso o in comodato) si assume come valore del fringe benefit imponibile la differenza tra:

- la rendita catastale del fabbricato, aumentata di tutte le spese inerenti allo stesso, ivi comprese le utenze non a carico dell'utilizzatore. Sul punto, l'Amministrazione Finanziaria ha precisato che per spese inerenti al fabbricato s'intendono tutte quelle spese che non vengono considerate in sede di determinazione di rendita catastale quali, ad esempio, la luce, il gas, il telefono, la tassa di rifiuti solidi urbani.

Al contrario non si devono considerare, perché già incluse nella rendita, le spese di ordinaria manutenzione, di assicurazione, di amministrazione del fabbricato relative ai servizi comuni del condominio;

- l'ammontare corrisposto dal dipendente per l'utilizzo del fabbricato stesso. Tale importo - che dovrà essere detratto dal valore della rendita catastale del fabbricato - dovrà essere corrisposto dal dipendente attraverso un versamento diretto, ovvero tramite una trattenuta in busta paga.

La differenza delle predette grandezze concorrerà alla formazione della franchigia di € 258,23 superata la quale l'intero importo subirà il prelievo fiscale.

Per fare un esempio, si ipotizzi il caso di un'azienda che conceda in locazione, ad un lavoratore dipendente, un immobile ad uso di civile abitazione addebitando a quest'ultimo l'importo annuo di € 1.200 per l'utilizzo dello stesso.

Si assuma, inoltre, che la rendita catastale dell'immobile locato risulti essere pari ad € 2.500 e che le spese inerenti al fabbricato stesso ammontino ad € 1.000.

Il fringe benefit risulterà essere pari ad € 2.300 (interamente imponibile ai fini fiscali e contributivi perché eccedente la soglia di € 258,23) così calcolato: € 2.500 +€ 1.000 - € 1.200.

Vale la pena precisare, inoltre, che, nel caso in cui il fabbricato venga concesso in godimento a più dipendenti, il valore del fringe benefit, come sopra determinato, dovrà essere ripartito in parti uguali oppure in base alle parti a ciascuno assegnate, anche con un criterio proporzionale, se queste sono differenziate: in maniera analoga si procederà qualora al dipendente sia assegnata non l'intera unità immobiliare, ma soltanto una parte della stessa.

Un criterio differente di determinazione del fringe benefit è previsto nel caso in cui, unitamente alla concessione dell'immobile, sussista anche l'obbligo del dipendente di dimorararvi: è il caso questo del custode a cui viene assegnato un immobile, adiacente alla fabbrica, con l'obbligo di quest'ultimo di effettuare attività di custodia e sorveglianza.

Nello specifico è previsto che l'importo che dovrà essere assoggettato a tassazione sarà pari al 30% della differenza tra:

- la rendita catastale del fabbricato, aumentata di tutte le spese inerenti allo stesso (comprese le utenze non a carico dell'utilizzatore);
- l'importo corrisposto dal dipendente per l'utilizzo del fabbricato stesso.

Per fare un esempio, si ipotizzi il caso di un'azienda che conceda in comodato d'uso (a titolo gratuito) al custode un alloggio ad uso di civile abitazione. Si assuma, inoltre, che la rendita catastale dell'immobile concesso in comodato risulti essere pari ad € 1.500 e che il costo annuo di manutenzione e delle utenze ammonti ad € 2.200.

Il fringe benefit a carico del custode risulterà essere pari ad € 1.110 (interamente imponibile ai fini fiscali e contributivi perché eccedente la soglia di € 258,23) così determinato: $(€ 1.500 + € 2.200) * 30\%$.

L'applicazione della riduzione al 30% non verrà operata, invece, per coloro che sono obbligati a dimorare, non in una determinata abitazione, ma in una determinata località.

Ad ogni modo, la regola di determinazione del benefit in commento si rende applicabile indipendentemente dal titolo al quale l'impresa dispone del fabbricato (proprietà, usufrutto, locazione, leasing) e per tutti i fabbricati per i quali sussiste l'obbligo di iscrizione al catasto (abitazioni, unità immobiliari ad uso commerciale e vario).

Al riguardo, bisogna precisare che in caso di assegnazione di un immobile privo di rendita, occorrerà utilizzare, ai fini della determinazione del fringe benefit, la rendita presunta calcolata su fabbricati simili, mentre per i fabbricati siti all'estero andrà assunto, come valore del fringe benefit imponibile, la differenza tra il valore del canone di locazione determinato in regime vincolistico o in mancanza in regime di libero mercato e quanto corrisposto dal dipendente.

6 dicembre 2012

Sandro Cerato