

IMPOSTE SUL REDDITO

La gestione degli immobili concessi ai dipendenti

di **Leonardo Pietrobon**

L'[articolo 51 del Tuir](#) prevede, al **sussistere di analitiche condizioni**, specifiche regole di **tassazione o esenzione in capo al dipendente beneficiario di un immobile**. La stessa norma, al comma 4, richiamando i concetti di **"fabbricati concessi in locazione, uso o comodato"** disciplina il c.d. *fringe benefit* costituito dall'alloggio **messo a disposizione del dipendente** da parte del sostituto d'imposta, individuando anche il relativo criterio di valorizzazione per la tassazione in capo al beneficiario.

La [lettera c\) del citato comma 4](#) stabilisce infatti che *"per i fabbricati concessi in locazione, in uso o in comodato, si assume la differenza tra la rendita catastale del fabbricato aumentata di tutte le spese inerenti il fabbricato stesso, comprese le utenze non a carico dell'utilizzatore e quanto corrisposto per il godimento del fabbricato stesso. Per i fabbricati concessi in connessione all'obbligo di dimorare nell'alloggio stesso, si assume il 30 per cento della predetta differenza. Per i fabbricati che non devono essere iscritti nel catasto si assume la differenza tra il valore del canone di locazione determinato in regime vincolistico o, in mancanza, quello determinato in regime di libero mercato, e quanto corrisposto per il godimento del fabbricato"*.

Sulla base di quanto sopra, occorre quindi, al fine di individuare l'imposizione in capo ai dipendenti, distinguere le seguenti fattispecie ([articolo 51, comma 4, lett. c\), Tuir](#)):

- **fabbricati iscritti in catasto senza alcun obbligo di dimorarvi;**
- **fabbricati iscritti in catasto con obbligo di dimorarvi;**
- **fabbricati che non devono essere iscritti in catasto.**

Dal lato dell'impresa, l'[articolo 95, comma 2, del Tuir](#), invece, detta una particolare disciplina per i **canoni di locazione**, anche finanziaria, e le **spese di manutenzione dei fabbricati** concessi in uso ai dipendenti, prevedendone, quale regola generale, la deducibilità per un ammontare non superiore a quello che **costituisce reddito per i lavoratori dipendenti medesimi**.

L'[articolo 51, comma 3, del Tuir](#) stabilisce che **non concorre a formare il reddito il valore dei beni ceduti e dei servizi prestati se complessivamente di importo non superiore**, nel periodo di imposta, **ad € 258,23**.

Il Ministero delle Finanze ha chiarito che la suddetta franchigia vale per tutte le tipologie di *benefit*, in quanto costituisce l'applicazione di un **principio generale** ([C.M. 18/1998](#)). Alla determinazione di tale importo non tassabile concorre, quindi, **anche il valore concesso in uso gratuito al dipendente** che, se non supera, insieme ad altri eventuali *benefit*, la soglia di €

258,23 nell'esercizio, non sarà soggetto ad imposizione.

Fatta tale premessa è utile ricordare che l'[articolo 51, comma 4, lettera c\), del Tuir](#) stabilisce il **valore** che deve essere **attribuito all'utilizzo**, da parte dei dipendenti, dell'alloggio fornito dal datore di lavoro.

Alla base del calcolo viene **assunta la rendita catastale e, in mancanza di questa, il valore dell'alloggio ad equo canone o ancora quello corrente in regime di libero mercato**. A tale valore devono essere sommate tutte le **spese inerenti** all'alloggio, sostenute dal datore di lavoro (ad esempio, le spese di manutenzione ordinaria e per la manutenzione e la pulizia delle parti condominiali, eventuali utenze pagate dal datore di lavoro invece che dall'utilizzatore del fabbricato, ecc.). Il **fringe benefit è dunque determinato dalla differenza tra tale valore e l'importo corrisposto** dal dipendente (mediante versamento o trattenuta) per il godimento del fabbricato stesso.

Nella determinazione delle spese inerenti all'alloggio, si tiene conto delle **spese di ordinaria manutenzione**, di **assicurazione**, di **amministrazione del fabbricato** e delle spese relative ai **servizi comuni**, invece, le spese che la società sostiene per acquistare l'arredamento dell'immobile non sembrerebbero rientrare nel computo delle spese rilevanti ai fini della determinazione del *benefit*. Pertanto, l'arredo ed i mobili costituiscono un *benefit* in natura tassato come reddito di lavoro dipendente in capo all'individuo.

Ai fini della quantificazione dell'importo da tassare in capo al soggetto, l'[articolo 9 del Tuir](#) stabilisce un criterio generale, per cui **i redditi in natura sono valutati in base al valore normale dei beni e dei servizi da cui sono costituiti**.

Qualora l'unità immobiliare sia concessa in locazione, uso o comodato a più dipendenti, l'importo, come sopra determinato, dovrà essere ripartito fra gli utilizzatori in parti uguali, o in relazione alle parti di fabbricato a ciascuno assegnate, se queste sono differenziate.

Nel caso in cui il fabbricato sia **messo a disposizione del lavoratore con l'obbligo di dimorarvi** per ragioni di lavoro (ad esempio, nei casi del portiere di uno stabile o del custode di un'azienda), il *fringe benefit* si **riduce al 30% dell'importo come sopra determinato**.

Dal **lato dell'impresa**, come detto, l'[articolo 95, comma 2, del Tuir](#) detta una particolare disciplina per i **canoni di locazione**, anche finanziaria, e le **spese di manutenzione** dei fabbricati concessi in uso ai dipendenti, **prevedendone la deducibilità per un ammontare non superiore a quello che costituisce reddito per i lavoratori dipendenti** medesimi a norma dell'[articolo 51, comma 4, lett. c\), del Tuir](#). Di conseguenza, la deduzione consentita è pari alla somma tra il valore della rendita catastale dell'unità immobiliare e le inerenti spese a carico dell'impresa.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

CONVEGNO DI AGGIORNAMENTO

**LA GESTIONE DEI DIPENDENTI E AMMINISTRATORI:
TRASFERTE, RIMBORSI SPESE E FRINGE BENEFITS**

