



ASSOLOMBARDA

I Criteri di valorizzazione dei compensi in natura

Fabbricati

(Art. 51, co. 4, lett. c), del TUIR)

Marco Massenz

04/04/2019

Fabbricati concessi ai dipendenti ad uso abitativo

Disciplina Fiscale

Art. 51, comma 4, lett. c), del TUIR

La concessione in locazione, uso o comodato di un fabbricato ad un dipendente costituisce un *fringe benefit* per il medesimo.

Locazione

Contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo.

Uso

Diritto reale di godimento che dato il suo carattere personale non può essere ceduto, pertanto il bene non può essere concesso in locazione o in godimento a terzi.

Comodato

contratto col quale una parte consegna ad un'altra una cosa mobile o immobile affinché se ne serva per un tempo e per un uso determinato con l'obbligo di restituire la medesima cosa ricevuta.



Il comodato è essenzialmente gratuito

Fabbricati concessi ai dipendenti ad uso abitativo

Tipologie di Fabbricati

Art. 51, comma 4, lett. c), del TUIR

- 1 Fabbricati iscritti in **catasto**
- 2 Fabbricati **non** iscritti in **catasto**
- 3 Fabbricati concessi con **obbligo di dimora** del dipendente
- 4 Alloggi ad **uso foresteria**

Ai fini dell'applicazione degli speciali criteri di determinazione dell'importo da far concorrere a tassazione per i fabbricati **non** è richiesto che l'attribuzione degli stessi discenda da un obbligo scaturente dal **CCNL**, da **accordo o regolamento aziendale**. (Circolare Ministeriale n. 326 del 1997 (par. n. 2.3.2.3))

1

Fabbricati iscritti in catasto

Determinazione Fringe Benefit

«c) per i fabbricati concessi in locazione, in uso o 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. [...]»

Art. 51, comma 4, lett. c), 1° Periodo, del TUIR

**Fringe
Benefit**

=

**Rendita
Catastale**
(Rivalutata del 5%)

+

**Spese inerenti
il fabbricato**

-

**Eventuali somme
corrisposte dal
dipendente**

Elementi per il calcolo:

- Rendita Catastale
importo che tiene conto delle spese di ordinaria manutenzione, di assicurazione, di amministrazione del fabbricato, relative ai servizi comuni.
- Spese inerenti sostenute dal datore
tutte le spese diverse da quelle considerate in sede di determinazione della rendita catastale e non sostenute dall'utilizzatore, comprese le utenze pagate dal datore (ad esempio luce, gas, telefono, tassa rifiuti solidi urbani, condominio).
- Somme corrisposte dal dipendente
per il godimento dell'immobile, mediante versamento o trattenuta.

1 Fabbricati iscritti in catasto

Esempio n. 1
Determinazione
Fringe Benefit

Dati (locazione):

- Canone di Locazione annuo versato dal datore = 10.000 €
- Rendita Catastale = 3.000 €
- Spese inerenti datore = 1.000 €
- Somme corrisposte dal dipendente = 1.500 € (125 €/mese)

Formula:

$$\text{Fringe Benefit} = \text{Rendita Catastale} + \text{Spese inerenti il fabbricato} - \text{Eventuali somme corrisposte dal dipendente}$$

Calcolo:

$$\text{Fringe Benefit} = 3.000 \text{ €} + 1.000 \text{ €} - 1.500 \text{ €} = 2.500 \text{ €}$$

↓
Importo Tassato
in Busta Paga = 208,33 €

1

Fabbricati iscritti in catasto

Esempio n. 2
Determinazione
Fringe Benefit

Dati (locazione):

- Canone di Locazione annuo versato dal datore = 10.000 €
- Rendita Catastale = 1.000 €
- Spese inerenti datore = 600 €
- Somme corrisposte dal dipendente = 1.500 € (125 €/mese)

Formula:

$$\text{Fringe Benefit} = \text{Rendita Catastale} + \text{Spese inerenti il fabbricato} - \text{Eventuali somme corrisposte dal dipendente}$$

Calcolo:

$$\text{Fringe Benefit} = 1.000 \text{ €} + 600 \text{ €} - 1.500 \text{ €} = 100 \text{ €}$$

L'importo di 100 € non concorre alla formazione del reddito di lavoro dipendente se la somma dei *fringe benefit* concessi al dipendente non supera la soglia di 258,23 €, ai sensi di quanto previsto dall'art. 51, comma 3, del TUIR.

1 Fabbricati iscritti in catasto

Ambito Applicativo

Circolare Ministeriale n. 326 del
23 dicembre 1997 (par. n. 2.3.2.3)

1 Fabbricati iscritti in catasto, ma privi di rendita attribuita perché non ancora censiti o perché rurali



Rendita Presunta
(Art. 34, co. 4, del TUIR)

2 Unità immobiliare ad uso commerciale e vario (categoria C)



3 Unità immobiliare di categoria diversa dalla A, destinata ad abitazione



Il criterio di determinazione è applicabile a tutti i fabbricati per i quali sussiste l'obbligo di iscrizione al catasto, a prescindere dall'uso

4 Unità immobiliare concessa a più dipendenti



Ripartizione in parti uguali o in relazione alle parti di fabbricato assegnate se differenziate

2

Fabbricati non iscritti in catasto

Determinazione
Fringe Benefit

Art. 51, comma 4, lett. c), III° Periodo, del TUIR

«c) [...] 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.*»

$$\text{Fringe Benefit} = \text{Canone di Locazione} - \text{Eventuali somme corrisposte dal dipendente}$$

Elementi per il calcolo:

- Canone di locazione valore determinato con il regime vincolistico o, in mancanza, con il regime di libero mercato.
- Somme corrisposte dal dipendente per il godimento dell'immobile, mediante versamento o trattenuta.

Esempio n. 3
Determinazione
Fringe Benefit

Dati (locazione):

- Canone di Locazione annuo versato dal datore = 10.000 €
- Spese inerenti datore = 1.000 €
- Somme corrisposte dal dipendente = 1.500 € (125 €/mese)

Formula:

$$\text{Fringe Benefit} = \text{Canone di Locazione} - \text{Eventuali somme corrisposte dal dipendente}$$

Calcolo:

$$\text{Fringe Benefit} = 10.000 \text{ €} - 1.500 \text{ €} = 8.500 \text{ €}$$

↓

$$\text{Importo Tassato in Busta Paga} = 708,33 \text{ €}$$

3 Fabbricati concessi con obbligo di dimora

Determinazione *Fringe Benefit*

Art. 51, comma 4, lett. c), II° Periodo, del TUIR
e Circ. Min. n. 326 del 1997 (par. n. 2.3.2.3)

«c) [...] Per i fabbricati concessi in connessione all'obbligo di dimorare nell'alloggio stesso, si assume il 30% della predetta differenza. [...]»

Tale criterio non si applica ai fabbricati che non devono essere iscritti in catasto, concessi al dipendente in connessione all'obbligo di dimora nell'alloggio stesso.

1) Fabbricato iscritto in catasto con obbligo di dimora:

$$\text{Fringe Benefit} = \left[\begin{array}{l} \text{Rendita Catastale} \\ \text{(Rivalutata del 5\%)} \end{array} + \text{Spese inerenti il fabbricato} - \text{Eventuali somme corrisposte dal dipendente} \right] \times 30\%$$

Art. 51, comma 4, lett. c), II° Periodo, del TUIR

2) Fabbricato non iscritto in catasto con obbligo di dimora:

$$\text{Fringe Benefit} = \text{Canone di Locazione} - \text{Eventuali somme corrisposte dal dipendente}$$

Circolare Ministeriale n. 326 del 23 dicembre 1997 (par. n. 2.3.2.3)

3 Fabbricati concessi con obbligo di dimora

Esempio n. 4
Determinazione
Fringe Benefit

Dati (locazione di fabbricato iscritto in catasto):

- Canone di Locazione annuo versato dal datore = 10.000 €
- Rendita Catastale = 3.000 €
- Spese inerenti datore = 1.000 €
- Somme corrisposte dal dipendente = 1.500 € (125 €/mese)

Formula:

$$\text{Fringe Benefit} = \left[\begin{array}{l} \text{Rendita} \\ \text{Catastale} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Spese inerenti} \\ \text{il fabbricato} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Eventuali somme} \\ \text{corrisposte dal} \\ \text{dipendente} \end{array} \right] \times 30\%$$

Calcolo:

$$\text{Fringe Benefit} = \left(3.000 \text{ €} + 1.000 \text{ €} - 1.500 \text{ €} \right) \times 30\% = 750 \text{ €}$$

↓
Importo Tassato
in Busta Paga = 62,50 €

Fabbricati concessi ai dipendenti ad uso abitativo

Deducibilità dei costi
per l'impresa

Art. 95, comma 2, del TUIR

Regola Generale

I canoni di locazione, anche finanziaria, e le spese di manutenzione dei fabbricati concessi in uso ai dipendenti sono **deducibili** dal reddito d'impresa per un **importo non superiore al compenso in natura** determinato ai fini della tassazione in capo al dipendente.

Deducibilità = *Fringe Benefit* Dipendente

Dipendenti che trasferiscono la loro residenza anagrafica per esigenze di lavoro nel Comune in cui prestano l'attività

I canoni di locazione, anche finanziaria, e le spese di manutenzione dei fabbricati concessi in uso ai dipendenti di cui sopra sono **deducibili** dal reddito d'impresa in via **integrale** per il periodo d'imposta in cui si verifica il trasferimento e i due periodi successivi.

Deducibilità = Integrale
(limitatamente ai primi 3 periodi d'imposta)

Fabbricati concessi ai dipendenti ad uso abitativo

Esempio n. 5
Calcolo Deducibilità
dei costi per l'impresa

Dati (locazione di fabbricato iscritto in catasto + regola generale):

- Canone di Locazione annuo versato dal datore = 10.000 €
- Rendita Catastale = 3.000 €
- Spese inerenti datore = 1.000 €
- Somme corrisposte dal dipendente = 1.500 € (125 €/mese)

Formula Fringe Benefit:

$$\text{Fringe Benefit} = \text{Rendita Catastale} + \text{Spese inerenti il fabbricato} - \text{Eventuali somme corrisposte dal dipendente}$$

Calcolo Fringe Benefit:

$$\text{Fringe Benefit} = 3.000 \text{ €} + 1.000 \text{ €} - 1.500 \text{ €} = 2.500 \text{ €}$$

Spese sostenute dal datore:

$$\text{Spese Datore} = 10.000 \text{ €} + 1.000 \text{ €} = \mathbf{11.000 \text{ €}}$$

Calcolo Importo Deducibile per l'impresa:

Deducibilità = *Fringe Benefit* Dipendente



2.500 €

Importo Indeducibile = 8.500 €

Disciplina Fiscale

Art. 51, comma 5, del TUIR
e Art. 95, comma 2, del TUIR

- Alloggi destinati ai dipendenti in trasferta
- Nella prassi aziendale è frequente che la società prenda in locazione un'unità immobiliare stipulando un contratto di locazione ad «uso foresteria»
- Solitamente, si preferisce tale soluzione rispetto alla sistemazione alberghiera, in quanto più onerosa dal punto di vista economico

Reddito di Lavoro Dipendente

In tale ipotesi non si configura un *fringe benefit* in capo al dipendente, in quanto la concessione dell'immobile è a mero titolo transitorio e legata ad esigenze di spostamento temporaneo.

Pertanto, si applicheranno le disposizioni previste per le trasferte, regolate dall'art. 51, comma 5, del TUIR.

**Non concorre alla formazione
del reddito di lavoro dipendente**

Reddito d'Impresa

Ai sensi dell'art. 95, comma 2, del TUIR:

«2. Non sono deducibili i canoni di locazione anche finanziaria e le spese relative al funzionamento di strutture recettive, salvo quelle relative a servizi di mensa destinati alla generalità dei dipendenti o a servizi di alloggio destinati a dipendenti in trasferta temporanea.»

Deducibilità = Integrale



ASSOLOMBARDA

Grazie per l'attenzione

Marco Massenz

Tel. 02.58370.771 - marco.massenz@assolombarda.it

www.assolombarda.it
www.assolombardanews.it
Seguici su     