

## LA CONCESSIONE DELL'ALLOGGIO A DIPENDENTI E COLLABORATORI

*Un benefit diffuso non solo presso i dipendenti ma anche presso talune tipologie di collaboratori coordinati e continuativi (ci riferiamo, in particolare, agli amministratori di società) è rappresentato dall'alloggio. Si chiede di conoscere quale sia il regime tributario per il beneficiario (a livello di impatto sul suo reddito imponibile) e per l'azienda (in termini di deducibilità degli oneri direttamente sostenuti per l'immobile).*

Sono stati rivolti quesiti intesi a conoscere il trattamento derivante, sul piano dell'imposizione diretta, dalla concessione di un appartamento dall'impresa datrice di lavoro ad un proprio prestatore d'opera. Concessioni del genere sono frequenti nel caso di trasferimento del lavoratore o di assunzione del medesimo, con abitazione precedente in località particolarmente lontana dalla sede di lavoro.

In pratica, la datrice di lavoro possiede a titolo di proprietà oppure prende l'unità immobiliare in locazione oppure in leasing (ipotesi inconsueta) e concede in uso la medesima al dipendente; la concessione, naturalmente, è legata alla sussistenza e persistenza del rapporto e della sede di lavoro.

Dal lato del **beneficiario** dell'uso di un'unità immobiliare (compreso un semplice box auto), una situazione di questo tipo è rilevante sotto l'aspetto dell'imposizione diretta e ai fini previdenziali: trattandosi di un "valore" per il dipendente, la possibilità di utilizzare l'immobile configura un "fringe benefit", vale a dire un compenso in natura che ingrossa la retribuzione imponibile che il datore di lavoro deve prendere come base di commisurazione delle ritenute per i redditi di lavoro dipendente, da operare in ogni periodo di paga (es. mensilmente) secondo le regole dell'art. 23 del DPR 29 settembre 1973, n. 600. Analogamente, detto compenso in natura rileva anche ai fini previdenziali.

Come norma particolare per la determinazione del valore del **benefit**, occorre tenere presente la lett. c) del comma 4 dell'art. 48 del T.U.I.R., approvato dal DPR 22 dicembre 1986, n. 917, successive modifiche ed integrazioni. È scritto, esattamente, 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."

Come si nota, ai fini della valorizzazione del fringe benefit occorre distinguere lo stato dell'immobile ai fini catastali (iscritto o da iscrivere in catasto oppure no); altra variabile determinante è rappresentata dall'obbligo o meno di dimora; infatti:

- l'iscrizione o l'iscrivibilità in catasto determina per il datore di lavoro l'obbligo (favorevole per il dipendente) di assumere come parametro di riferimento per la quantificazione del valore del fringe benefit tassabile la rendita catastale (e non, quindi, il canone di locazione, presumibilmente superiore alla rendita);
- se non fosse possibile prendere come riferimento la rendita catastale, vi è l'obbligo di assumere come parametro di riferimento il canone di locazione determinato in regime vincolistico (c.d. equo canone) o, in mancanza, in regime di libero mercato;
- nel solo caso di obbligo di dimora, il dipendente ha diritto ad uno "sconto", in quanto il benefit effettivamente imponibile è rappresentato dal 30% del valore calcolabile in via ordinaria come sopra indicato;

In merito alle "spese" che devono concorrere nella quantificazione del fringe benefit, il Ministero delle Finanze (rif. C.M. n. 326/E/1997, par. 2.3.2.3) ha precisato che:

- la rendita catastale deve essere aumentata di tutte le spese inerenti il fabbricato stesso non sostenute direttamente dall'utilizzatore, comprese le eventuali utenze pagate dal datore di lavoro invece che dall'utilizzatore del fabbricato; si tratta, ad esempio, degli importi pagati per luce, gas, telefono, tassa rifiuti solidi urbani, condominio, ecc.;
- sono da aggiungere solo le spese diverse da quelle considerate in sede di determinazione della rendita medesima (vale a dire diverse dalle spese di ordinaria manutenzione, di assicurazione, di amministrazione del fabbricato, relative ai servizi comuni).

Da quanto sopra esposto, quindi, al quesito in rubrica si deve rispondere che l'uso da parte del lavoratore dell'alloggio fornito dal datore di lavoro costituisce una forma di compenso in natura, la quale risulta imponibile in capo al beneficiario secondo un criterio forfetario. Il fatto che l'attribuzione dell'immobile discenda da un obbligo scaturente dal contratto collettivo nazionale, da un accordo o da regolamento aziendale non ha alcuna incidenza nella misura del benefit.

Per dovere di completezza va evidenziato che:

- nella diversa ipotesi in cui il datore di lavoro riconoscesse al dipendente un contributo per il pagamento dell'affitto sostenuto direttamente dal dipendente, l'intero ammontare erogato sarebbe soggetto a tassazione: questo sulla base del principio generale contenuto nel comma 1 dell'art. 48, secondo cui costituiscono reddito di lavoro dipendente tutte le somme percepite dal dipendente in relazione al rapporto di lavoro;
- ancora, nel caso di alloggio concesso in uso al dipendente in occasione di trasferte aziendali (dislocazioni temporanee dalla sede di lavoro), si rende operante la specifica disciplina di cui al comma 5 dell'art. 48 del TUIR e, quindi, l'uso dell'alloggio non rappresenta un fringe benefit da quantificare come fin qui segnalato.

Tutto quanto scritto con riferimento alla posizione dei "dipendenti", dal 1/1/2001 vale anche per i soggetti che, ai fini fiscali, si inquadrano nella classe dei collaboratori coordinati e continuativi, in virtù del combinato disposto degli artt. 47 e 48-bis del TUIR.

In merito alla deducibilità dei costi sostenuti dal **datore di lavoro**, sono da consultare, in particolare, il comma 1-bis dell'art. 62 e il comma 2, ultimo periodo, dell'art. 40 del TUIR. Sono prese in considerazione le seguenti ipotesi:

1. fabbricati concessi in uso ai dipendenti:
  - a. deducibilità limitata dei canoni di locazione anche finanziaria e delle spese di manutenzione, per un importo non superiore a quello che costituisce reddito per i dipendenti stessi a norma dell'articolo 48, comma 4, lettera c). Ne consegue quindi che i costi deducibili corrispondono al fringe benefit quantificato in capo al dipendente: in pratica, se il canone di locazione fosse superiore alla rendita, la differenza sarebbe un costo indeducibile;
2. fabbricati concessi in uso a dipendenti che abbiano trasferito la loro residenza anagrafica per esigenze di lavoro nel comune in cui prestano l'attività:
  - a. deducibilità integrale dei canoni di locazione anche finanziaria e delle spese di manutenzione, temporalmente limitata al periodo d'imposta in cui si verifica il trasferimento e ai due periodi successivi;
  - b. deducibilità integrale degli ammortamenti degli immobili di proprietà e delle spese ad essi relative, temporalmente limitata al periodo d'imposta in cui si verifica il trasferimento e ai due periodi successivi;
3. fabbricati destinati a strutture ricettive per dipendenti (in ipotesi diverse dalle precedenti):

- a. indeducibilità dei canoni di locazione anche finanziaria e delle spese di manutenzione, a meno che le strutture non siano adibite a servizi di mensa destinati alla generalità dei dipendenti o ad alloggio per i dipendenti in trasferta;
- 4. fabbricati (servizi di alloggio) destinati a dipendenti in trasferta temporanea:
  - a. deducibilità dei costi sostenuti dal datore di lavoro in base alle disposizioni contenute nel comma 1-ter dell'art. 62 del TUIR.

**a cura di Patrizia Ghini**

*Fonte: Azienda & fisco- Quindicinale di attualità e pratica tributaria, Ipsoa Editore*