

Le locazioni con i dipendenti

I "*fringe benefits*" costituiscono la parte della retribuzione cosiddetta "in natura" e secondo l'art. 51.3 Tuir per quantificare il valore di detti beni o servizi occorre fare riferimento al valore normale (art. 9 c. 3 Tuir)

SPESE RELATIVE A FABBRICATI –

I canoni di locazione, anche finanziaria, e le spese di manutenzione dei fabbricati concessi in uso a dipendenti e amministratori sono deducibili nei limiti dell'importo che costituisce reddito per i dipendenti stessi (art. 51 c. 4 lett. c) del Tuir).

Sono interamente deducibili le spese relative a fabbricati utilizzati da dipendenti (art.95 c.2 e 3 Tuir):

- in trasferta temporanea (per la durata della trasferta);*
- che hanno trasferito la residenza anagrafica per esigenze di lavoro nel comune in cui svolgono l'attività, per il periodo di imposta del trasferimento e per i due anni successivi.*

Il valore da imputare a retribuzione al dipendente o amministratore per fabbricati concessi in locazione, in uso o in comodato si determina come da art. art. 51c 4.:

- Rendita catastale o, in mancanza, canone di locazione in regime vincolato o di libero mercato*
- + spese ed utenze non a carico dell'utilizzatore/dipendente*
- eventuale canone corrisposto dal dipendente.*

Obbligo di dimora

Se il dipendente ha obbligo di dimora nel fabbricato stesso (es.: custode) il beneficio

tassabile è pari al 30% della differenza di cui sopra. La riduzione al 30% non spetta se il dipendente ha soltanto l'obbligo di dimorare in una certa località (C.M. 326/97).

Qualora l'unità immobiliare sia concessa ad una pluralità di dipendenti, l'importo dovrà essere ripartito fra gli utilizzatori in parti uguali o pro-quota in relazione alle parti di fabbricato a ciascuno assegnate.

ALLOGGIO DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA

CONCESSO IN USO GRATUITO:

- 1) ad un dipendente o collaboratore (senza obbligo di dimora):
 - per l'impresa = le spese inerenti l'alloggio (manutenzioni, utenze) sono deducibili nei limiti in cui vengono considerate retribuzione in natura per il dipendente;
 - per il dipendente = diventano reddito la Rendita Catastale (effettiva o presunta) aumentata delle eventuali spese inerenti al fabbricato sostenute dall'impresa (es.: utenze acqua, gas, energia elettrica).

- 2) ad un dipendente con obbligo di dimora (es. custode, portiere):
 - per l'impresa = le eventuali spese inerenti (manutenzione, utenze) sono deducibili nella misura in cui vengono considerate retribuzione in natura per il dipendente. Ai fini contributivi l'uso dell'alloggio è imponibile in base ad un valore fissato dalla legge;
 - per il dipendente = le spese di luce, gas, rifiuti e simili devono restare a carico del dipendente, altrimenti diventano beneficio tassabile.

ALLOGGIO DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA

CONCESSO IN LOCAZIONE:

1) ad un dipendente senza obbligo di dimora:

- per l'impresa = il canone di locazione è tassato secondo "criteri catastali"; i costi sono deducibili entro il limite del benefit tassato in capo al dipendente;
- per il dipendente = l'eventuale differenza tra RC + spese a carico dell'impresa e minor canone effettivamente pagato costituisce reddito; se il canone è uguale o maggiore, nessun benefit.

2) ad un dipendente con obbligo di dimora (es. custode, portiere):

- per l'impresa = il canone di locazione è tassato secondo "criteri catastali"; i costi sono deducibili entro il limite del benefit tassato in capo al dipendente;
- per il dipendente = l'eventuale differenza tra RC + spese a carico dell'impresa e minor canone effettivamente pagato costituisce reddito nella misura del 30%; se il canone è uguale o maggiore, nessun benefit.

ALLOGGIO PRESO DALL'AZIENDA IN LOCAZIONE O LEASING

CONCESSO IN LOCAZIONE ad un canone inferiore a quello di costo:

1) ad un dipendente:

- per l'impresa = il canone pagato è costo deducibile nei limiti del benefit per il dipendente, quello riscosso ricavo;
- per il dipendente = l'eventuale differenza tra RC + costi a carico dell'impresa e canone pagato costituisce reddito.

CONCESSO IN USO GRATUITO:

1) ad un dipendente:

- per l'impresa = il canone è deducibile nella misura in cui diventa reddito per il dipendente;
- per il dipendente = reddito di lavoro dipendente ai sensi dell'art. 51 (corrisposto in natura).

2) ad un dipendente in trasferta (temporanea):

- per l'impresa = è un costo deducibile;
- per il dipendente = non costituisce reddito alla stregua di un rimborso spese.

3) L'Iva pagata dall'azienda per l'alloggio, essendo a destinazione abitativa, è indetraibile e l'eventuale somma che il dipendente deve corrispondere è da fatturare in esenzione Iva.

ALLOGGIO IN USO AL DIPENDENTE IN TRASFERTA TEMPORANEA.

Sono deducibili per l'impresa tutte le spese sostenute per la sola durata della trasferta temporanea. Nessuna tassazione in capo al dipendente.

ALLOGGIO IN USO AL DIPENDENTE CHE HA TRASFERITO LA RESIDENZA anagrafica per ragioni di lavoro nel comune in cui presta l'attività:

i canoni di locazione, anche finanziaria, e le spese di manutenzione sono interamente deducibili per il periodo di imposta in cui si verifica il trasferimento e per i due successivi. Per tutto questo periodo, tali immobili sono considerati strumentali. La deducibilità si applica anche per i lavoratori stranieri (R.M. n. 214 del 3.7.2002).

Con la medesima risoluzione, inoltre, è stato espressamente riconosciuto dall'Agenzia che la previsione normativa succitata si rivolge sia ai soggetti neo-assunti, sia a coloro che, successivamente all'instaurazione del rapporto di lavoro, debbano trasferirsi in un'altra sede situata in un Comune diverso.



Via Attiraglio 100 – Palazzolo S/Oglio (Bs)

Via Europa 6/F Palazzolo s/O. (Bs)

030.7402010 030.7400240

Fax 030.7402352

Mail bp@studiobisesti.com

www.bisestiepartners.com

www.bresciadati.it

