

Quaderno di documentazione Fiscale n.7 (3/2024)

Fabbricati concessi a dipendenti e assimilati
Regimi impositivi in capo a lavoratore e impresa

INDICE

- 1. Premessa**
- 2. Fabbricati concessi in uso al dipendente e assimilato**
- 3. Fringe benefit e amministratori**
- 4. Determinazione del valore dei fabbricati**
 - 4.1 Fabbricati iscritti in catasto senza obbligo di dimora**
 - 4.2. Fabbricati iscritti in catasto con obbligo di dimora**
 - 4.3. Fabbricati non iscritti in catasto**
- 5. Alloggio ad uso foresteria**
- 6. Trattamento fiscale in capo al datore di lavoro**

6.1.Fabbricati concessi in uso ai dipendenti

6.2.Fabbricati concessi in uso ai dipendenti che abbiano trasferito la propria residenza anagrafica per esigenze di lavoro nel comune in cui prestano l'attività (fabbricati strumentali pro-tempore)

6.3.Fabbricati ad uso foresteria

- 7. Rimborso canone d'affitto**
- 8. Indennità di trasferimento. Fattispecie e regime impositivo**
- 9. Trattamento ai fini Iva**
 - 9.1 Iva pagata**
 - 9.2. Iva riscossa**
- 10. Esempi.**
 - 10.1. Esempi. Indennità di trasferimento.**
 - 10.2. Esempi. Fabbricati.**
- 11. Conclusioni e prospetti riassuntivi**

1. Premessa

Una delle forme di utilità che il datore può corrispondere a dipendenti e assimilati è costituita dall'assegnazione di un immobile, che a sua volta può essere nella disponibilità del datore a seguito di acquisto o di locazione. Si tratta di un fringe benefit di natura 'promiscua', categoria nella quale rientra, ad es. anche l'auto (ad uso non limitato): vale a dire benefit che rispondono sia a un'esigenza lavorativa – concorrono alle condizioni predisposte al fine della produzione della prestazione lavorativa – sia al ristoro di esigenze personali del lavoratore.

Le aziende, nella corresponsione di tali benefit, incorrono in vari dubbi operativi, dall' assegnazione anche a figure assimilate al dipendente e agli amministratori, alla generazione o meno di fringe benefit parzialmente esenti a vantaggio del lavoratore. Ad esempio, qualora non si voglia generare un FB esente a vantaggi di un amministratore, l'azienda potrebbe determinare una differenza negativa tra la rendita catastale dell'appartamento addizionata di spese ed utenze non a carico dell'utilizzatore e il canone corrisposto dallo stesso, come vedremo in dettaglio più avanti.

2. Fabbricati concessi in uso al dipendente e assimilato

La concessione al dipendente di un fabbricato ad uso abitativo, nelle varie modalità che sotto si analizzeranno, costituisce normalmente (salvo che paghi un canone equivalente al valore) un *fringe benefit* per il medesimo, ossia una forma di retribuzione non monetaria ai sensi dell'art. 2099 comma 3 c.c., il quale dispone che il prestatore di lavoro può essere in tutto o in parte retribuito anche in natura, ossia tramite erogazione di beni e servizi.

La disciplina sul trattamento fiscale dei compensi in natura è contenuta in via generale all'art. 51, comma 3, del TUIR, che individua nel cosiddetto "valore normale" il criterio generale da utilizzare per valutare i compensi in natura, ovvero il "*prezzo o corrispettivo mediamente praticato per i beni o servizi della stessa specie o categoria, nel tempo e nel luogo in cui i beni e i servizi sono stati acquistati o prestati ed, in mancanza, nel tempo e nel luogo più prossimi*" (art. 9 TUIR).

Ciò considerato, 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. Rientra in quest'ultima casistica anche l'assegnazione di un immobile al dipendente.

Si ricorda che l'assegnazione dell'alloggio, in qualità di *fringe benefit* per il dipendente, è soggetta, ai fini della concorrenza al reddito di lavoro dipendente al limite previsto al comma 3 dell'articolo 51 del TUIR. Questo limite in via ordinaria è pari a 258,23 € (500.000 lire fissate nel 1997), ma, dopo varie modifiche negli anni precedenti, per il solo 2024 è stato elevato (Legge di Bilancio 2024) a:

- 2.000 €, per il lavoratore dipendente con figli fiscalmente a carico, inclusi quelli di età inferiore a 21 anni per i quali il dipendente riceve dall'INPS l'Assegno Unico e Universale per la Famiglia;
- 1.000 € per il personale senza figli o con figli conviventi, ma non fiscalmente a carico.

Qualora il valore del fabbricato, sommato agli altri *benefit* erogati nel medesimo periodo d'imposta, superi i suddetti limiti, l'importo concorre integralmente alla formazione del reddito. Le soglie di esenzione sopra riportate, infatti, non operano come "franchigia" esente da imposizione, bensì come vero e proprio limite assoluto oltre il quale l'intero *benefit* viene assunto a tassazione (Circ. AdE 23 dicembre 1997 n. 326/E).

In merito all'ambito soggettivo di applicazione, si ricorda che i lavoratori beneficiari dei *fringe benefit* sono quelli individuati dall'articolo 51, comma 3, del TUIR. In altri termini, tale disposizione si applica ai titolari di redditi di lavoro dipendente e di redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente per i quali il reddito è determinato secondo le disposizioni contenute nell'articolo 51 del TUIR. Tra i redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente il Testo Unico delle imposte sui redditi ricomprende anche le somme e i valori in genere, a qualunque titolo percepiti nel periodo d'imposta, anche sotto forma di erogazioni liberali, in relazione agli uffici di amministratore, sindaco o revisore di società, associazioni e altri enti con o senza personalità. Inoltre, posto che la circolare n. 35/E del 2022 dell'Agenzia delle Entrate, chiarisce che i *fringe benefit* di cui all'articolo 51, comma 3, del TUIR possono essere corrisposti dal datore di lavoro anche *ad personam*, sembra plausibile affermare che il riconoscimento di beni o servizi possa avvenire anche nei confronti dell'amministratore unico.

3. Fringe benefit e amministratori

Tra i redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente, il Testo Unico delle imposte sui redditi ricomprende le somme e i valori in genere, a qualunque titolo percepiti nel periodo d'imposta, anche sotto forma di erogazioni liberali, in relazione agli uffici di amministratore, sindaco o revisore di società, associazioni e altri enti con o senza personalità. I fringe benefit possono essere riconosciuti anche ad personam e, pertanto, il riconoscimento di beni o servizi può avvenire altresì nei confronti dell'amministratore unico.

Conseguentemente, i fringe benefit possano essere riconosciuti anche agli amministratori di società e, più in generale, a tutti i percettori di reddito assimilato al reddito di lavoro dipendente. Tale possibilità è stata confermata di recente, dall'Agenzia delle Entrate con propria Circolare del 4 novembre 2022, n. 35, con la quale è intervenuta a fornire chiarimenti in merito all'innalzamento della soglia ordinaria di esenzione da contribuzione e imposizione fiscale per il riconoscimento di benefit, nel periodo d'imposta 2022, da 258,23 € a 600 €. Successivamente, il Decreto Aiuti-quater ha nuovamente modificato il predetto limite di esenzione portandolo a 3.000 €, sempre limitatamente all'anno 2022. Pertanto, le indicazioni fornite dall'amministrazione finanziaria per la soglia dei 600 € erano state ritenute valide anche per il riconoscimento di importi più elevati nel limite di 3.000 € nel periodo d'imposta. Attualmente per il 2024, si ripete, tale limite ammonta a 2.000 € o 1.000 € a seconda del requisito dei figli a carico.

In assenza di ulteriori limiti soggettivi, si ritiene appunto che la disposizione del comma 3, con tutte le sue successive modificazioni si applichi ai titolari di redditi di lavoro dipendente e di redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente per i quali il reddito è determinato secondo le disposizioni previste per la determinazione del reddito di lavoro dipendente.

4. Determinazione del valore dei fabbricati

Le regole per determinare il valore del fabbricato concesso al dipendente, (ex all'art. 51, comma 4, lettera c) del TUIR) variano a seconda che si tratti di:

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

Le previsioni normative, che andremo di seguito ad analizzare, attengono ai fabbricati di proprietà dell'azienda o presi in locazione dalla stessa concessi ai dipendenti in locazione, uso o comodato.

4.1 Fabbricati iscritti in catasto senza obbligo di dimora

Ai sensi dell'articolo 51, comma 4, lettera c) del TUIR, il valore del fabbricato iscritto in catasto e per il quale non sussiste un obbligo di dimora per il dipendente, è calcolato, ai fini della concorrenza alla formazione del reddito da lavoro dipendente, quale differenza tra:

- la rendita catastale del fabbricato, effettiva o, in mancanza, presunta, aumentata di tutte le spese inerenti al fabbricato, diverse da quelle già considerate per la determinazione della rendita, purché non sostenute dal dipendente utilizzatore (es. spese condominiali, utenze per gas, energia elettrica, acqua, ecc.);
- quanto corrisposto dal dipendente stesso per il suo godimento: il dipendente può pagare un canone per l'immobile.

Per quanto riguarda le spese inerenti al fabbricato, si devono considerare tali anche le utenze pagate dal datore di lavoro (ad esempio luce, gas, telefono, tassa rifiuti, ecc). Non vanno, invece, considerate le spese che, per definizione, rientrano nella determinazione della rendita catastale, come ad esempio quelle di ordinaria manutenzione (Circ. AdE 23 dicembre 1997 n. 326/E).

Nel caso in cui l'immobile venga concesso in uso a più dipendenti, l'importo, determinato sulla base di quanto sopra affermato, deve essere ripartito in parti uguali o in relazione alle parti di fabbricato assegnate a ciascuno, se queste sono di dimensioni diverse tra loro.

Qualora l'immobile sia sprovvisto di rendita catastale, al fine di determinare il reddito di lavoro dipendente, occorre considerare la rendita presunta attribuibile all'immobile sulla base delle comuni regole valevoli in materia di imposta sui redditi.

4.2. Fabbricati iscritti in catasto con obbligo di dimora

Nell'ipotesi di fabbricati concessi al dipendente in connessione all'obbligo di dimora (ad esempio è il caso del custode dell'azienda), il valore da far concorrere alla formazione del reddito, ai sensi dell'articolo 51, comma 4, lettera c) del TUIR è dato dal 30% della differenza tra:

- la rendita catastale, aumentata di tutte le spese inerenti, comprese le utenze non a carico dell'utilizzatore,
- quanto corrisposto per il godimento del fabbricato.

Qualora l'immobile sia sprovvisto di rendita catastale, si deve tener conto della rendita presunta attribuibile allo stesso.

4.3. Fabbricati non iscritti in catasto

Per i fabbricati che non devono essere iscritti nel catasto, quali, ad esempio, quelli situati all'estero, il reddito di lavoro dipendente è calcolato quale differenza tra:

- canone di locazione determinato in regime vincolistico o, in mancanza, quello determinato in regime di libero mercato;
- somma versata o trattenuta al dipendente.

Il suddetto criterio si applica, senza alcuna riduzione, anche ai fabbricati concessi in connessione all'obbligo di dimorare nell'alloggio stesso.

In tutti e tre i casi suddetti, qualora la somma trattenuta o versata dal dipendente a titolo di canone corrisposto dallo stesso sia pari al valore del *fringe benefit* così determinato, il valore di quest'ultimo si azzerà e la prestazione del datore, costituita dall'assegnazione dell'immobile, resterà interamente non imponibile.

5. Alloggio ad uso foresteria

Il contratto uso foresteria rappresenta un accordo particolare. Si tratta infatti di una pattuizione che presenta le seguenti caratteristiche fondamentali:

- solo le imprese possono figurare sul contratto uso foresteria nella qualità di conduttore/locatario;
- importo del canone completamente libero;
- assenza della possibilità di optare per il regime di cedolare secca;
- durata del contratto non prevista dalla legge ma dagli stessi contraenti e inserita all'interno del contratto uso foresteria.

Con il contratto ad uso foresteria, normalmente il datore di lavoro concede ai propri dipendenti un immobile per esigenze abitative transitorie. Il caso ricorre in particolare quando il dipendente viene inviato per brevi periodi in un'altra sede di lavoro, ad es. viene utilizzato spesso per permettere ai lavoratori di una società di usufruire di un immobile e abitarlo in occasione di una nuova apertura o un progetto da effettuare in una città diversa da quella della sede principale.

Perciò, sebbene all'interno dell'accordo alla sezione "conduttore/locatario" figuri l'azienda, il contratto uso foresteria prevede che siano i suoi dipendenti, collaboratori o funzionari a beneficiare della permanenza nell'immobile.

In tali casi non è applicabile al lavoratore dipendente e con redditi assimilati il trattamento fiscale descritto in precedenza, in quanto la concessione in uso dell'immobile non è autonomamente tassata in capo al dipendente. Tale ipotesi, rientra, infatti, nel più generale regime fiscale della trasferta di cui all'art. 51, comma 5, TUIR.

6. Trattamento fiscale in capo al datore di lavoro

6.1. Fabbricati concessi in uso ai dipendenti

Nell'ipotesi di un immobile concesso in uso e forme affini ad un dipendente, l'art. 95, comma 2, TUIR prevede che i canoni di locazione anche finanziaria e le spese di manutenzione dei fabbricati (non a carico del conduttore) sono deducibili per un importo non superiore a quello che costituisce reddito per i dipendenti (o coloro con reddito assimilato per questi fini a quello di lavoro dipendente), ai sensi dell'art. 51, comma 4, lett. c), TUIR.

In altri termini - fuori dal caso della foresteria, che vedremo sotto - la concessione in uso di un immobile ad un dipendente configura un *fringe benefit* con la conseguenza che le spese inerenti all'alloggio sono deducibili dal reddito d'impresa solo nei limiti in cui tale *benefit* è imponibile in capo al lavoratore.

In particolare, si ripete, il valore del *fringe benefit* è quantificato nel seguente modo: si assume la differenza tra la rendita catastale del fabbricato, aumentata di tutte le spese inerenti il fabbricato (a carico dell'impresa), e quanto eventualmente corrisposto dal lavoratore per il godimento dello stesso. Nel caso in cui il lavoratore abbia l'obbligo di dimora (è il caso del custode o del portiere) si assume il 30% della predetta differenza.

Non assumendo rilevanza, ai fini della quantificazione del *fringe benefit*, l'importo del canone di locazione pagato dall'impresa, quest'ultima, di fatto, potrà dedurre solo una quota marginale del costo complessivamente sostenuto per l'immobile.

Per fare un esempio, si consideri un'impresa che affitti un appartamento per un proprio collaboratore ad un canone annuo di 10.000 € e sostiene spese inerenti al fabbricato per 1.200 €. La rendita catastale dell'unità immobiliare è di 2.000 €. È prevista una quota annua a carico del lavoratore pari a 1.500 €.

Supponendo che il lavoratore non abbia l'obbligo di dimora, il *fringe benefit* sarà pari a 1.700 €, come illustrato nell'esempio al punto 8) più avanti.

6.2. Fabbricati concessi in uso ai dipendenti che abbiano trasferito la propria residenza anagrafica per esigenze di lavoro nel comune in cui prestano l'attività (fabbricati strumentali pro-tempore)

Un caso particolare riguarda i fabbricati concessi in uso a dipendenti che abbiano trasferito la propria residenza anagrafica per esigenze di lavoro nel comune in cui prestano l'attività.

L'articolo 95, comma 2 del TUIR in tal caso prevede un trattamento fiscale privilegiato, svincolato dalla disciplina dei *fringe benefit*, in base al quale i canoni di locazione e le altre spese connesse al fabbricato sono totalmente deducibili dal reddito d'impresa limitatamente all'anno d'imposta del trasferimento e ai due anni d'imposta successivi.

Peraltro, l'agevolazione spetta non solo per gli immobili locati ma anche per quelli di proprietà, con la conseguenza che l'impresa potrà dedurre anche le relative quote di ammortamento (diversamente dall'ipotesi dell'uso foresteria).

Ciò in quanto, per tale triennio, l'immobile concesso in uso ai dipendenti acquisisce la qualifica di fabbricato strumentale pro-tempore e, pertanto, tutti i costi diventano deducibili secondo le regole ordinarie.

Se al termine del triennio l'immobile è ancora concesso allo stesso dipendente, oppure se il dipendente lascia l'immobile prima del decorso dei tre anni senza che questo sia nuovamente affittato, il fabbricato perde la natura di bene strumentale e si rende applicabile la disciplina di parziale deducibilità legata ai *fringe benefit*.

La *ratio* della norma è quella di incentivare la mobilità dei dipendenti fornendo ai datori di lavoro uno strumento competitivo per attrarre lavoratori, sia italiani che stranieri. In particolare, la norma si rivolge ai neoassunti ma anche ai lavoratori che, in costanza di rapporto, si trovino a dover trasferire la propria residenza in un comune diverso per esigenze lavorative.

6.3. Fabbricati ad uso foresteria

Ai fini della determinazione del reddito d'impresa per il datore di lavoro, nel caso delle foresterie, l'art. 95, comma 2, TUIR stabilisce che non sono deducibili i canoni di locazione anche finanziaria e le spese relative al funzionamento di strutture ricettive, salvo quelle relative a servizi di alloggio destinati a dipendenti in trasferta temporanea, che quindi trasferiscono temporaneamente la loro sede abituale lavorativa. Pertanto, se l'azienda mette a disposizione dei suddetti lavoratori un appartamento e ne sostiene i relativi costi, essi saranno deducibili dal reddito di impresa senza alcuna condizione.

7. Rimborso canone d'affitto

Qualora il lavoratore modifichi il proprio domicilio per esigenze di servizio e il datore di lavoro decida di riconoscere un contributo per il pagamento dell'affitto, quest'ultimo concorre integralmente alla determinazione del reddito di lavoro dipendente.

La configurabilità del contributo alloggio come retribuzione, fa sì che da un punto di vista fiscale l'importo erogato e i relativi oneri contributivi e assicurativi rientrino nel costo del lavoro con conseguente deducibilità integrale in capo al datore di lavoro.

8. Indennità di trasferimento. Fattispecie e regime impositivo

Diversamente dalla trasferta, che, come noto, riguarda ipotesi connesse ad esigente di carattere puntuale e transitorio, nel caso del trasferimento, invece, si realizza uno spostamento definitivo e senza limiti di durata del lavoratore da una sede di lavoro a un'altra unità produttiva. Nell'ambito delle modalità gestionali relative alla cd «mobilità geografica del lavoratore», a differenza degli altri due istituti della trasferta e del distacco, tipicamente di carattere temporaneo, il trasferimento si differenzia per la definitività dello spostamento del lavoratore. La fattispecie si identifica attraverso i seguenti elementi:

- Motivazioni tecniche, organizzative e produttive
- Mutamento definitivo del luogo di lavoro
- Presenza di due unità produttive (provenienza e destinazione)

(cfr. Cassazione, Sent. 23 aprile 1985, n. 2681; Cassazione, Sent. 14 giugno 1999, n. 5892)

In luogo, o in aggiunta all'assegnazione di un immobile, il datore di lavoro può anche corrispondere una somma che sostenga il dipendente nelle spese di trasferimento, affitto, acquisto di una nuova abitazione, la quale viene rubricata nell'ambito del generale trattamento reddituale come indennità di trasferimento e gode, per il primo anno, di una agevolazione fiscale, in termini percentuali e assoluti.

Art. 51, comma 7, del TUIR, come interpretato dalla già citata fondamentale Circolare n. 326 del 1997 del Ministero delle Finanze (par. n. 2.4.4), prevede infatti che le indennità corrisposte ai lavoratori che vengono trasferiti in una sede di lavoro diversa da quella stabilita contrattualmente, anche nell'ipotesi in cui la corresponsione avvenga in occasione di un trasferimento a richiesta del dipendente, oppure nel caso di una assegnazione del dipendente ad una sede diversa da quella originaria in relazione al trasferimento in altro comune del datore stesso, concorrono alla formazione del reddito nella misura del 50% del loro ammontare, limitatamente ai primi 365 giorni di corresponsione in relazione allo stesso trasferimento.

L'indennità tassata parzialmente non può comunque essere di importo complessivo annuo superiore a:

- € 1.549,37 (3 milioni di lire) per i trasferimenti all'interno del territorio italiano
- € 4.648,11 (9 milioni di lire) per quelli all'estero o per quelli con partenza dall'estero e destinazione in Italia
- € 6.197,48 (12 milioni di lire) se nello stesso anno il dipendente subisce un trasferimento all'estero e uno in Italia.

Una volta fissato l'importo dell'indennità e la relativa quota esente, valida appunto per un solo anno d'imposta, la materiale erogazione può anche avvenire in più periodi d'imposta se ciò è più agevole per la parte.

La parte dell'indennità di trasferimento in esubero rispetto a questi tetti sarà assoggettata alle imposizioni di legge al 100%.

9. Trattamento ai fini Iva

9.1 Iva pagata.

Ai sensi dell'art. 19-bis 1, c. 1, lett. 1), DPR 633/1972, non è ammessa in detrazione l'IVA relativa all'acquisto, locazione, leasing, manutenzione, recupero, gestione dei fabbricati abitativi, ad eccezione delle imprese costruttrici.

9.2. Iva riscossa.

Per i canoni eventualmente percepiti, l'azienda deve emettere fattura esente IVA, ex art. 10, DPR 633/1972, che può essere considerata occasionale e quindi non generare pro rata. Eventuali oneri accessori (acqua, luce, portierato, ecc.) addebitati al conduttore indistintamente insieme al canone sono da considerarsi prestazioni accessorie alla locazione e quindi anch'esse esenti IVA. Invece, il rimborso delle mere utenze, svincolato dal canone, è da assoggettare ad IVA

10. Esempi.

10.1. Indennità di trasferimento.

Esempio di trasferimento nazionale con indennità erogata in più periodi d'imposta:

- Data Trasferimento: 1 /11/2023
- Trasferimento da: Milano
- Trasferimento a: Roma
- Indennità di trasferimento assegnata = 5.000€
- Quota versata il 30/11/2023 = 1.000€
- Quota versata il 01/05/2024 = 4.000€

Calcolo:

- 50% indennità = 2.500€
- Limite di assoggettamento al 50% per trasferimento ITA - ITA=1.549,37€
 $2.500 \text{ €} > 1.549,37 \text{ €}$
- Importo escluso da tassazione nel 2019 = $1.000\text{€} < 1.549,37\text{€} = 1.000,00\text{€}$
- Importo soggetto a tassazione nel 2019 = 0€
- Importo escluso da tassazione nel 2020 = $1.549,37\text{€} - 1.000,00\text{€} = 549,37\text{€}$
- Importo soggetto a tassazione nel 2020 = $4.000,00\text{€} - 549,37\text{€} = 3.450,63\text{€}$

10.2. Esempi. Fabbricati.

- Lavoratore senza obbligo di dimora:

differenza tra la rendita catastale del fabbricato (e, in mancanza di questa, il valore dell'alloggio ad equo canone o ancora quello corrente in regime di libero mercato) 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 (ES.1);

- Lavoratore con obbligo di dimora (custode, portiere, ecc.):

si assume il 30% della predetta differenza (ES.2)

La deduzione per l'azienda è nei limiti del valore del FB attribuito al lavoratore, salvo i casi del comma 2, art.95.

Ricordiamo sempre che con i nuovi limiti di non concorrenza al reddito dei fringe benefit di 1000 e 2000 dal 2024 (come noto non è una franchigia: se si supera di 1€ fa tutto reddito) un dipendente potrebbe avere capienza, compresi gli altri benefit da conteggiare ai fini del comma 3 (es: auto) e rimanere sotto 1000/2000→ il FB non fa reddito→ l'azienda non deduce, salvo il caso del 95 comma 2. È di tutta evidenza che nel caso di dipendente con obbligo di dimora, in cui si assume il 30% della differenza suddetta, sarà più probabile rientrare nei nuovi limiti di 1000 o 2.000 del comma 3,51.

Esempio 1

In questo esempio l'azienda affitta un'abitazione di proprietà per il proprio collaboratore senza obbligo di dimora a un canone di locazione annuo di 6.000 € (rendita catastale di 2.500 € annui) e sostiene delle spese inerenti al fabbricato per un ammontare annuo di 1.000 €. Nella lettera di assegnazione dell'alloggio viene stabilita una quota a carico del lavoratore di 1.200 € annui.

Rendita catastale annua alloggio (A)	€ 2.500,00
Spese inerenti al fabbricato (B)	€ 1.000,00
Quota annua a carico del dipendente e assimilato (C)	€ 1.200,00
Valore annuo F.B. (A+B-C) entro i 1000, dunque non imponibile ex comma 3 (se il limite del comma 3 non viene raggiunto e superato con altri FB esenti o quote esenti)	€ 690
Valore deducibile per azienda	0

Esempio 2

Come sopra ma con obbligo di dimora

Rendita catastale annua alloggio (A)	€ 2.500,00
Spese inerenti al fabbricato (B)	€ 1.000,00
Quota annua a carico del dipendente e assimilato (C)	€ 1.200,00
Valore annuo F.B. $(A+B-C) \times 0,30$ integralmente imponibile (obbligo di dimora)	€ 2.300,00
Valore mensile F.B. imponibile a fini fiscali e contributivi (Valore annuo F.B./12)	€ 191,67
Valore deducibile per azienda	€ 2.300,00

Esempio 3

Fabbricato preso in affitto dall'azienda, dipendente senza obbligo di dimora

a)	Canone di locazione annuo	€ 10.000,00
b)	Rendita catastale immobile	€ 2.000,00
c)	Spese inerenti al fabbricato a carico datore	€ 1.200,00
d)	Quota annua a carico del lavoratore	€ 1.500,00
b) + c) – d)	<p><i>Fringe Benefit</i></p> <p>= costo deducibile per l'impresa</p> <p>= valore imponibile per il lavoratore</p> <p>(a meno che non goda del limite 2024 a 2000 € e tale limite non venga superato con il concorso di altri FB esenti/ quote di FB esenti)</p>	€ 1.700

Esempio 4

Fabbricato preso in affitto dall'azienda, dipendente senza obbligo di dimora che ha trasferito la residenza

a)	Canone di locazione annuo	€ 10.000
b)	Rendita catastale immobile	€ 2.000
c)	Spese inerenti al fabbricato a carico datore	€ 1.200
d)	Quota annua a carico del lavoratore	€ 1.500
b) + c) – d)	<i>Fringe Benefit</i> = valore imponibile per il lavoratore (a meno che non goda del limite 2024 a 2000 € avendo figli a carico e tale limite non venga superato con il concorso di altri FB esenti/ quote di FB esenti)	€ 1.700
a) + c)	costo deducibile per l'impresa limitatamente all'anno d'imposta del trasferimento e ai due anni d'imposta successivi.	€ 12.000

11. Conclusioni e prospetti riassuntivi

Dunque, per i fabbricati iscritti in catasto, il calcolo da fare è il seguente:

rendita catastale effettiva o presunta + tutte le spese dell'azienda inerenti il fabbricato (di proprietà o a sua volta affittato dall'azienda), comprese le utenze non a carico dell'utilizzatore - importo versato dal o trattenuto al dipendente per il godimento = Fringe Benefit.

Ad es.:

- Immobile non di proprietà con rendita catastale: € 2.200
- canone di locazione pagato dall'azienda: € 12.000
- spese inerenti all'immobile a carico azienda: € 600
- il lavoratore corrisponde all'azienda canoni per € 2.000
- spese inerenti all'immobile a carico lavoratore: € 200

→ La differenza tra la somma della rendita e le spese inerenti (€ 2.200 + € 600) e l'affitto corrisposto dal dipendente più le spese a suo carico (€ 2.200), costituisce il valore del FB che fa reddito per il dipendente e assimilato (€ 600).

→ Pertanto, l'azienda potrà dedurre dal reddito solo € 600 (salvo l'ipotesi b) sotto riportata)

A meno che:

- a) il dipendente/assimilato non abbia il FB che non supera, insieme agli altri che vi rientrano, i nuovi limiti 2024 del comma 3, art. 51, di € 1.000 o € 2.000

in tal caso:

Fringe Benefit = 0

deducibile per azienda = 0

b) il caso del dipendente/ assimilato rientra nel comma 2, art.95

in tal caso:

non conta il valore del FB

valore deducibile per azienda= spese (cfr. esempi e prospetti)

Infine, se l'azienda volesse portare il FB assegnato all'amministratore ad azzerarsi, portando l'onere (affitto + spese) a carico dell'amministratore a pareggiare l'ammontare di spese azienda + rendita catastale, allora avremmo:

- 1) quota mensile affitto a carico amministratore: 500 € → quota annua a carico amministratore: 6.000 €
- 2) Fringe Benefit= 0
- 3) deducibile per azienda:
 - a) fuori da art.95, comma 2 = 0
 - b) in art. 95, comma 2 = spese (cfr. esempi e prospetti)

Nuovo limite dei FB del comma 3

➔ effetto sull'alloggio

Rendita catastale annua alloggio + pertinenze (A)	1.000
Spese aziendali inerenti il fabbricato (B)	5.200
Quota annua addebitata a dipendente /assimilato (C)	5.000
Valore annuo parte imponibile F.B. = A+B-C	1200
Valore deducibile per azienda*	1200

* a meno che dipendente non trasferisca residenza ex 95 comma 2

➔ deducibili le spese (B)

Nuovo limite dei FB del comma 3

➔ effetto sull'alloggio

