



## GLI IMMOBILI CONCESSI IN USO AI DIPENDENTI

Come previsto dall'art. 51, TUIR, rientrano tra i compensi in natura anche i fabbricati, sia di proprietà del datore di lavoro, sia acquisiti in locazione/leasing, concessi in locazione, uso o comodato ai dipendenti.

In tali casi occorre predisporre un contratto di affitto per la locazione dell'immobile ovvero un contratto di comodato per la concessione in uso gratuito.

### MODALITA' DI CONCESSIONE

In premessa è bene evidenziare che se l'immobile non è di proprietà del datore di lavoro, occorre verificare la possibilità di sublocare l'immobile a terzi.



Occorre inoltre tener presente che le particolari tutele riservate al conduttore dalle norme civilistiche, potrebbero esporre il datore di lavoro, specie nei casi di risoluzione del rapporto, a tutta una serie di contestazioni inerenti il benefit. E' pertanto preferibile, come del resto adottato dalla maggior parte dei CCNL, utilizzare la modalità del rimborso delle spese vive sostenute al dipendente, anziché provvedere direttamente all'erogazione del benefit.

Si riportano di seguito alcuni facsimili che sarà comunque opportuno ottimizzare a seconda dei casi specifici.

### COMODATO BENE IMMOBILE

Qualora la concessione avvenga a titolo gratuito, occorre predisporre un contratto di comodato.

Con la presente scrittura privata, da registrarsi nei termini di legge e avente ogni effetto di legge, tra i sottoscritti:

- la società ...., con sede in ...., partita IVA ...., rappresentata dal Signor ...., codice fiscale ...., nato a ...., il ...., domiciliato a ...., via .... n. ...., in qualità di comodante;
- il signor ...., codice fiscale ...., nato a ...., il ...., domiciliato a ...., via .... n. ...., in qualità di comodatario;

**premesse che**

- l'immobile oggetto del presente contratto di comodato è di proprietà della società ....;
- alla data di sottoscrizione del presente contratto nell'immobile oggetto del presente contratto erano presenti i beni di proprietà della società .... come da inventario allegato;
- che è intenzione della società .... concedere in comodato gratuitamente l'immobile di cui sopra al signor .... dipendente della società ....;
- che tale concessione è legata alla permanenza del sig. .... nella sede di lavoro concordata con la società ....;
- che tale concessione configura un fringe benefit a favore del lavoratore dipendente signor .... determinato ai sensi della vigente disciplina fiscale e previdenziale;

**si conviene e si stipula quanto segue**

- 1) la società .... concede in temporaneo comodato al signor .... che accetta, il seguente bene immobile: p.ed. ...., sub. ...., foglio ...., p.m. ...., c.c. ...., composto da: ....;
- 2) le parti si danno reciproco atto di conoscere la consistenza dell'immobile formante oggetto del presente contratto, che riconoscono essere stipulato con espresso riferimento a tutte le norme di legge (artt. 1803 e segg. C.C.) che regolano il comodato;
- 3) il comodatario dichiara di aver visitato l'immobile sopra individuato e di averlo trovato idoneo all'uso pattuito, impegnandosi a riconsegnarlo nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento all'uso. Prova contraria circa lo stato di manutenzione deve essere fornita in forma scritta dal comodatario entro 8 (otto) giorni dall'inizio del contratto di comodato;
- 4) le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal comodatario restano acquisite al comodante senza obbligo di compenso. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del comodatario;
- 5) è facoltà del comodante ispezionare o far ispezionare i locali oggetto di questo contratto;
- 6) il comodante è esonerato dal comodatario, da ogni responsabilità per i danni che allo stesso potessero derivare da fatto, omissione o colpa di inquilini o di terzi in genere. Parimenti il comodante è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale

scarsità o mancanza d'acqua, di gas o di energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio, ivi compreso il riscaldamento, il condizionamento, l'ascensore e il citofono, anche se dovuto a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi;

- 7) il comodatario è costituito custode dell'immobile oggetto del presente contratto ed è direttamente responsabile verso il comodante ed i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso degli immobili;
- 8) il comodatario non ha diritto al rimborso delle spese ordinarie sostenute per i servizi dell'immobile. Eventuali spese straordinarie necessarie od urgenti saranno a carico del comodatario;
- 9) la durata è fissata in anni .... (....) con decorrenza dal .... e scadenza il.... . Alla scadenza del termine sopra convenuto, il comodatario è obbligato a restituire l'immobile oggetto del presente contratto. Se però durante il termine convenuto sopravviene un urgente ed imprevisto bisogno al comodante, questi può esigerne la restituzione immediata. Il domicilio del comodatario viene eletto, ai fini di questo contratto, al seguente indirizzo: .... ;
- 10) il comodatario, che riceve immediatamente in consegna i beni, si impegna a restituire al comodante l'immobile, in caso di morte del comodatario, precedentemente al termine indicato, ovvero immediatamente;
- 11) è fatto espresso divieto di cessione del contratto, senza consenso scritto del comodante. Il comodatario potrà servirsi dell'immobile solo per l'uso determinato dal contratto. In caso contrario, il comodante potrà richiedere l'immediata restituzione, oltre al risarcimento del danno. L'immobile potrà essere utilizzato anche dai familiari del signor .... abitualmente conviventi con lo stesso. I familiari non hanno alcun diritto autonomo nei confronti del comodante, nemmeno in caso di morte del comodatario;
- 12) tutte le spese del presente atto ed accessorie, spese di registrazione comprese, sono a carico del comodatario;
- 13) tutti i patti contrattuali sopra riportati sono validi ed efficaci tra le parti se non modificati da leggi speciali in materia di comodato. Qualunque altra modifica al presente contratto può aver luogo e può essere prevista solo con atto scritto;
- 14) per quanto non contemplato nel presente contratto, si fa riferimento alle norme del Codice Civile e delle altre leggi in vigore.

Letto, approvato e sottoscritto a .... , il ....

*Il comodante*

*Il comodatario*

## LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Qualora la concessione dell'immobile avvenga a titolo oneroso, occorre predisporre un contratto di locazione.

Con la presente scrittura privata valida nelle forme di legge:

### **premesse che**

- l'immobile oggetto del presente contratto di comodato è di proprietà della società .... ;
- alla data di sottoscrizione del presente contratto nell'immobile oggetto del presente contratto erano presenti i beni di proprietà della società .... come da inventario allegato;
- che è intenzione della società .... stipulare un contratto di locazione con il dipendente della stessa signor .... ;
- che tale concessione è vincolata al mantenimento del rapporto di lavoro con la società .... ;
- che tale locazione configura un fringe benefit a favore del lavoratore dipendente signor .... determinato ai sensi della vigente disciplina fiscale e previdenziale;

### **si conviene e si stipula quanto segue**

- il locatore, società .... , con sede in .... , partita IVA .... , rappresentata dal signor .... , codice fiscale .... , nato a .... , il .... , domiciliato a .... , via .... n. .... ,

concede in locazione

- al conduttore, signor .... , codice fiscale .... , nato a .... , il .... , domiciliato a .... , via .... n. .... ;

l'unità immobiliare ammobiliata, sita a .... , via .... n. .... , piano..... , cat. catastale .... , ad uso abitativo composta da: .....

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1) il contratto è stipulato per la durata pari alla permanenza del signor .... nella sede di lavoro con la società .... a partire dal .... . Alla scadenza del termine la locazione non si rinnova automaticamente;
- 2) il conduttore ha facoltà di recedere per giustificati motivi dal contratto, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno tre mesi prima;
- 3) l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente a uso di civile abitazione del conduttore o delle persone attualmente con lui conviventi. In caso di morte del conduttore gli succederanno nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi;
- 4) il canone annuo di locazione è convenuto in euro .... (....) da pagarsi in rate mensili anticipate di euro .... (....) ciascuna, da versare entro il giorno 15 (quindici) di ogni mese al locatore tramite bonifico bancario sul conto corrente n. .... presso la sede dell'Istituto di credito .... . Sono inoltre a carico del conduttore gli oneri accessori riguardanti acqua, luce ed immondizie, rimangono a carico del locatore gli oneri riguardanti le spese di riscaldamento e dell'acqua calda. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto, a richiesta del locatore. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone costituisce in mora il conduttore. A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma pari a euro .... pari a due mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e non produttiva di interessi. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale;
- 5) il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. La variazione o il mutamento, anche parziale, della destinazione, se non consentita per iscritto dal locatore, darà diritto alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1455, C.C.;
- 6) il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione;
- 7) il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a

ricsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile;

- 8) il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi;
- 9) le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario;
- 10) nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare;
- 11) il conduttore non ha diritto di prelazione nella vendita;
- 12) il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore;
- 13) le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore per la metà. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà;
- 14) qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto;
- 15) per eventuali controversie che dovessero insorgere a seguito dell'interpretazione del presente contratto, le parti si impegnano a devolvere la lite ad un arbitro scelto di comune accordo tra esse;
- 16) il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675);
- 17) per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, della legge n. 392/1978 e della legge n. 431/1998 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto a ..... , il .....

*Il locatore*

*Il conduttore*

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, Codice Civile, le parti previa lettura di ogni clausola e rilettura di quelle del presente contratto di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 dichiarano espressamente di approvarle.

*Il locatore*

*Il conduttore*

## TRATTAMENTO FISCALE PER L'AZIENDA

Ai fini IRES/IRPEF/IRAP:

**IMMOBILE  
DI  
PROPRIETÀ**



***Le spese inerenti l'abitazione (manutenzioni, spese condominiali, utenze, ecc.) sono deducibili entro il limite del benefit tassato in capo al dipendente. Eventuali canoni percepiti costituiscono ricavi.***

**IMMOBILE  
IN  
LOCAZIONE**



***Il canone e le spese inerenti l'abitazione (manutenzioni, spese condominiali, utenze, ecc.) sono deducibili entro il limite del benefit tassato in capo al dipendente. Eventuali canoni percepiti costituiscono ricavi.***



Si noti che gli interessi passivi inclusi nei canoni di leasing non sono deducibili dalla base imponibile IRAP.



L'art. 95, c. 2, TUIR, prevede una deroga alla disciplina generale, disponendo che sono **interamente deducibili** i canoni di locazione (anche finanziaria) e le spese dei fabbricati concessi in uso ai dipendenti che abbiano trasferito la residenza per motivi di lavoro nel comune in cui prestano l'attività. Tale agevolazione risulta applicabile nell'anno in cui si verifica il trasferimento e nei 2 successivi.

Ai fini IVA:

**IVA  
PAGATA**



***Ai sensi dell'art. 19-bis 1, c. 1, lett. I), 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.***

**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.***

## TRATTAMENTO FISCALE PER IL DIPENDENTE


Ai fini dell'individuazione del valore del fringe benefit e del conseguente carico fiscale e **contributivo**, occorre distinguere diverse fattispecie:

- fabbricati iscritti o iscrivibili in catasto:

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{rendita} \\ \text{catastale} \\ \text{effettiva o} \\ \text{presunta} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{spese inerenti il} \\ \text{fabbricato, comprese le} \\ \text{utenze non a carico} \\ \text{dell'utilizzatore} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{importo versato o} \\ \text{trattenuto al dipendente} \\ \text{per il godimento del} \\ \text{fabbricato} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{FRINGE} \\ \text{BENEFIT} \\ \hline \end{array}$$

- fabbricati iscritti o iscrivibili in catasto **con obbligo di dimorare nell'alloggio stesso** si assume il **30%** del fringe benefit ottenuto con la metodologia precedente;
- fabbricati non iscrivibili in catasto o situati all'estero:

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{valore del canone determinato in} \\ \text{regime vincolistico o, in} \\ \text{mancanza, valore di mercato} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{importo versato o trattenuto al} \\ \text{dipendente per il godimento} \\ \text{del fabbricato} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{FRINGE} \\ \text{BENEFIT} \\ \hline \end{array}$$

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

L'art. 16, c. 1-*bis*, TUIR, prevede una specifica agevolazione per i lavoratori che trasferiscono la residenza per motivi di lavoro. L'agevolazione è rapportata al periodo di utilizzo dell'immobile come abitazione principale ed al reddito complessivo:

- reddito complessivo sino a € 15.493,71 detrazione pari ad € 991,60;
- reddito complessivo da € 15.493,72 sino a € 30.987,41 detrazione pari a € 495,80.



Le **condizioni** per fruire della suddetta agevolazione:

- 1) il nuovo comune di residenza deve distare almeno 100 Km da quello precedente ed essere in un'altra regione;
- 2) il lavoratore deve essere titolare di un qualunque tipo di contratto di locazione di unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

### ESEMPIO

Immobile locato con rendita catastale pari a € 2.200, canone di locazione pagato dall'azienda € 12.000, spese inerenti l'immobile € 600. Il dipendente corrisponde all'azienda canoni per € 2.000. La differenza tra la somma della rendita e le spese inerenti (€ 2.200 + € 600) e l'affitto corrisposto dal dipendente (€ 2.000), costituisce reddito per il dipendente (€ 800). Pertanto, l'azienda potrà dedurre dal reddito € 800.



Qualora l'azienda intenda mantenere inalterata la retribuzione netta annua da corrispondere al dipendente che fruisce del benefit, occorre introdurre un "controbenefit" ad integrazione della contribuzione lorda. Naturalmente ciò implica l'aumento della base imponibile contributiva e fiscale generando ulteriori oneri in capo all'azienda.