La stanza in subaffitto moltiplica il bonus locazioni

Autore : Lelio Cacciapaglia

Categoria : In Pratica

Tagged as : 60%, bonus affittisub affitto

Data : 12 Ottobre 2020

Lascia perplessi la risposta a quesito n. 356 del 15/9/20 dell'Agenzia delle Entrate.

L'agenzia prende in esame una richiesta di parere concernente il Bonus affitti previsto dall'art. 28 del D.L. n. 34 del 2020 che riguarda il fitto di marzo, aprile e maggio 2020. Il credito d'imposta, a differenza di quello di cui al decreto legge n. 18/2020 riferito al solo mese di marzo 2020, compete, ricorrendone i presupposti legati alla riduzione del fatturato, ai soggetti esercenti attività d'impresa, lavoratori autonomi ed enti non commerciali, ed è utilizzabile, secondo l'interpretazione fornita dall'agenzia, anche dal professionista che svolge la propria attività in una stanza in sublocazione. E' il classico caso del collega che subaffitta una stanza del proprio studio.

L'agenzia sottolinea come nonostante il rapporto di sublocazione risulti collegato al contratto di locazione da un vincolo di reciproca dipendenza, lo stesso conserva una autonoma rilevanza economica. Pertanto, prosegue l'Agenzia, l'agevolazione è utilizzabile anche in caso di un contratto di sublocazione disciplinato dalla legge n. 392 del 1978, sempreché sussistano tutte le altre condizioni previste dalla norma agevolativa (nel caso di specie la riduzione di oltre il 50% dei ricavi del sub conduttore). Peraltro, in presenza dei relativi requisiti anche il conduttore principale potrà fruire del beneficio in esame.

In altre parole il credito d'imposta pari al 60% del canone di locazione e sublocazione compete sia al conduttore sia al sub conduttore.

L'agenzia in modo piuttosto criptico, afferma che resta fermo, per il conduttore principale, ai fini del calcolo della diminuzione del 50% del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento, l'obbligo di considerare il canone relativo alla sublocazione al lordo del credito d'imposta.

Sembra di comprendere che il primo conduttore, nel verificare il proprio calo di corrispettivi che per ognuno dei tre mesi interessati deve essere inferiore al 50% del corrispondente mese del 2019, debba comprendere, ai fini del raggiungimento del requisito , anche il canone di sublocazione addebitato al collega come se fosse un corrispettivo professionale. Non mi sembra una gran penalizzazione, nel presupposto che il canone di sublocazione non rappresenti una quota rilevante delle entrate del professionista.

Senonché è evidente che in caso di sublocazione si assiste ad una moltiplicazione del bonus a fronte di un unico locale.

Immaginiamo quanto segue:

- il Dottor Rossi, commercialista, ha il proprio studio in affitto e paga 1.000 al mese
- il Dottor Rossi ha sub affittato al collega Bianchi una parte dello studio a 500 al mese
- il Dottor Bianchi, contratto permettendo, ha sub-sub affittato al collega Neri una stanza a 300 al mese.

Tutti hanno diritto al bonus, poiché i propri compensi (compreso il corrispettivo riferito al subaffitto) si sono ridotti di oltre il 50%:

- Rossi: 1.000 * 60% = 600
- Bianchi: 500*60% = 300
- Neri: 300*60= 180

Bonus totale: 600+300+180= 1.080 (addirittura superiore all intero canone principale che è di 1.000)

Avete visto che unire le forze conviene sempre?