

ROMA, 13 NOVEMBRE 2023

CIRCOLARE INFORMATIVA 21/2023

(A CURA DI SARA RAZZI)

COWORKING

Con il termine coworking di solito viene indicata la condivisione di un ambiente di lavoro, adeguatamente strutturato per essere funzionale alle esigenze di più professionisti contemporaneamente.

A differenza del tipico ambiente d'ufficio, coloro che fanno coworking non sono in genere impiegati nella stessa organizzazione.



Dal punto di vista normativo, si osserva che il contratto di coworking è un negozio atipico (ossia non regolamentato dalla legge) qualificabile quale contratto di durata a causalità mista.

Il gestore dello spazio di coworking, oltre ad offrire una postazione lavorativa, mette a disposizione dei coworkers una serie di servizi a fronte della corresponsione di compensi basati su tariffe d'uso predeterminate. Il gestore non intrattiene rapporti con l'attività svolta dal coworker.

Come scritto, mancando una normativa di riferimento per la regolamentazione del rapporto viene stipulato un contratto atipico, o "innominato, per il quale le parti possono agire liberamente, scegliendo i termini senza restrizioni, purché nell'ambito del lecito e con il fine di realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico.

Peraltro un contratto di coworking, pur atipico, contiene elementi simili ad altre tipologie contrattuali.

Gli elementi principali e obbligatori del contratto sono l'offerta di uno spazio arredato ad uso ufficio e la fornitura di servizi funzionali all'attività.



Esso è, in sintesi:

- atipico, ovvero non viene espressamente previsto dal Codice civile;
- oneroso;
- a causalità mista, in quanto l'oggetto del contratto è la disponibilità, a fronte del pagamento di un corrispettivo, di uno spazio, che per le sue caratteristiche può prestarsi ad esser concesso, per brevi-medi periodi di tempo, in godimento a professionisti e/o imprenditori, che possono accedere ad una postazione di lavoro già attrezzata e fornita di servizi.

Inoltre, sarà specificato in quali momenti può avvenire l'accesso ai locali e alla postazione lavorativa e sarà richiesto il rispetto delle normative di sicurezza per quanto riguarda gli ambienti e le attrezzature.

Il contratto di coworking cessa quando si esaurisce il termine fissato dalle parti per la sua durata oppure per risoluzione del concedente in presenza di una clausola risolutiva espressa inserita nel contratto.

Il contratto può anche essere qualificato come un'unione fra contratto di locazione e appalto di servizi. Nello specifico:

➤ **Contratto di locazione**

In riferimento alla locazione vi sono elementi come il godimento di un bene senza diventarne proprietari, il pagamento di un affitto, gli oneri del proprietario in merito alla concessione in uso dell'immobile garantendo il pacifico godimento durante la locazione.

L'importante è che il gestore offra uno o più servizi ulteriori rispetto alla sola offerta dei locali.

➤ **Contratto di appalto di servizi**

In merito all'appalto di servizi esiste l'obbligo di fornire tutto ciò che serve per garantire l'attività lavorativa del professionista, quindi occuparsi delle principali utenze il cui pagamento della relativa bolletta potrà essere incluso nel canone periodico.

Nell'appalto di servizi, rispetto al coworking, l'oggetto del contratto viene identificato nella prestazione di fare diretta alla produzione di un'utilità perseguita dal committente con la conclusione del contratto.

Sotto il profilo fiscale secondo alcune interpretazioni il contratto di coworking viene assimilato ad una generica prestazione di servizi e pertanto trova applicazione l'imponibilità IVA con aliquota 22%.

Inoltre, al riguardo, occorrono ulteriori considerazioni.

a) La **registrazione**: La registrazione è un elemento indispensabile qualora dovessero sorgere controversie tra le parti. L'obbligo di registrazione sorge, altresì, nel caso in cui le parti decidano di redigere il contratto nella forma di scrittura privata autenticata o di atto pubblico.

b) Il **riaddebito dei costi e analisi reddituale**. il tema del riaddebito di

costi è stato oggetto di un documento di prassi dell'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 58/E/2001), con il quale è stato esaminato il caso di un professionista che riaddebitava utenze pro quota ai suoi colleghi. Il rimborso in questione era analitico e, a fronte di tale situazione, l'Agenzia ha affermato che il riaddebito doveva essere trattato non come provento, bensì come storno parziale del costo deducibile. Nel caso di un



riaddebito non analitico delle spese, ovvero di un riaddebito forfettario, si ritiene che la classificazione più idonea della somma conseguita sia quella del compenso professionale. Anche nella Risposta a Interpello n. 482 del 28 settembre 202211, l'Agenzia stessa ha definito compenso professionale la somma incassata da un professionista quale storno di canoni locativi a suo tempo versati in eccedenza, legittimando, quindi, la tesi secondo cui il compenso professionale di cui all'articolo 54 del TUIR (D.P.R. n. 917/1986) non è solo quello strettamente derivante dalla prestazione professionale specifica.

Secondo altre tesi i proventi da coworking non sono redditi professionali: l'operazione genera proventi per il professionista che non possono rientrare nel concetto di compensi professionali, per cui si concorda con la tesi secondo cui il riaddebito di costi deve avvenire in IVA ma senza addebito di contributi per cassa professionale.

Altri in tema di contratti di spazi attrezzati hanno evidenziato che, in tale contesto, il canone pagato per l'utilizzo di spazi attrezzati può essere deducibile dal reddito solo se l'utilizzatore svolge un'attività economica e il contratto di utilizzo degli spazi è strettamente collegato a tale attività. In particolare, secondo l'autore, la deducibilità del canone dipende quindi dalla natura dell'attività svolta e dalla sua correlazione con l'utilizzo degli spazi attrezzati, tenendo presente che esistono limiti e condizioni specifiche per la deducibilità dei costi, inclusi quelli relativi all'utilizzo di spazi attrezzati.

§ § § § § §

Non esitate a contattarci per qualsiasi approfondimento.

Cordiali saluti,

Sara Razzi