FONDAZIONE ANNA E MARCO
UNA CASA VIA DI CASA

In collaborazione con
FIDUCIARIA DIGITALE
L'ALTRO MODO DI AMMINISTRARE

IL CROWDFUNDING IMMOBILIARE:
INNOVAZIONE E ACCESSIBILITÀ NEL SETTORE REAL ESTATE
Gli aspetti fiscali

A cura di

MARCO MOSCONI

STRUTTURA DELL'INTERVENTO

1. Il crowdfunding generale ed immobiliare
2. Le tipologie, il funzionamento e i rischi del crowdfunding immobiliare
3. La disciplina fiscale del crowdfunding
4. Regime di tassazione dei proventi derivanti dal crowdfunding immobiliare
5. Monitoraggio fiscale dell'investimento
6. Interessi percepiti da persone giuridiche residenti in Italia e all'estero
7. Profili di rischio fiscale da valutare

ANNA e MARCO
FONDAZIONE

IL CROWDFUNDING

- Il *crowdfunding* è un metodo di finanziamento innovativo di progetti da parte di un numero elevato di investitori (cd. "*crowd*"), tramite elargizioni in denaro ("*funding*") effettuate attraverso internet.
- È una realtà in rapida espansione nel mondo del Web, ed è costituita da gruppi di investitori non professionali che si impegnano a sostenere un progetto creativo ed innovativo, ma che non dispone dei fondi necessari alla sua realizzazione.
- L'aspetto innovativo è la presenza prevalente di investitori non professionali e l'utilizzo del Web all'interno di alcune piattaforme specializzate.
- In Italia, questa tipologia di investimento ha avuto successo per la scarsità di canali di raccolta fondi da parte di soggetti imprenditoriali di nuova costituzione ("Start-up"), caratterizzati da un alto rischio di chiusura, ma anche dalla possibilità di generare rendimenti elevati in caso di successo.

IL CROWDFUNDING IMMOBILIARE

- Il *crowdfunding* immobiliare è una forma innovativa di investimento che consente a un numero di persone, spesso un numero elevato di investitori, di mettere insieme le proprie risorse finanziarie per investire in progetti immobiliari.
- Questi progetti possono consistere o in costruzioni di nuove strutture, o in ristrutturazioni di edifici.
- Gli investitori guadagnano dai rendimenti generati o dai redditi da locazione dell'immobile o dalla vendita del complesso immobiliare.

ANNA e MARCO
FONDAZIONE

TIPOLOGIE DI CROWDFUNDING IMMOBILIARE

In linea di massima esistono due modelli di business per gli investimenti immobiliari online:

- ***Lending crowdfunding***: in cui gli investitori prestano denaro alla società e in cambio ricevono il rimborso del capitale più gli interessi concordati a scadenze prefissate. È simile a un prestito e spesso è garantito da ipoteche sull'immobile.
- ***Equity crowdfunding***: in cui gli investitori diventano soci (azionisti) della società. Il guadagno deriva dall'aumento di valore dell'immobile e dalla sua vendita (o dai canoni d'affitto). Il rendimento non è fisso ma dipende dal successo dell'operazione, di conseguenza comporta un rischio maggiore, ma anche rendimenti più elevati.

FUNZIONAMENTO DEL CROWDFUNDING IMMOBILIARE

- Il processo di *crowdfunding* immobiliare inizia quando una società immobiliare, necessitando di capitali per l'acquisto o la ristrutturazione di un immobile, si rivolge a una piattaforma online specializzata in questo tipo di finanziamenti.
- A questo punto, la piattaforma analizza la proposta, ne valuta la solidità, la fattibilità tecnica ed economica, i rischi associati, il piano finanziario e i potenziali rendimenti per gli investitori. Questa fase di *due diligence* è fondamentale per selezionare le opportunità più valide e sicure.
- Se supera questa valutazione preliminare, il progetto viene pubblicato sul portale della piattaforma insieme a diverse informazioni: la descrizione completa dell'operazione, la durata prevista, l'ammontare dei fondi necessari, il rendimento atteso, l'analisi dei rischi, la documentazione legale pertinente e il *business plan*.

FUNZIONAMENTO DEL CROWDFUNDING IMMOBILIARE

- Successivamente, si apre la fase di raccolta fondi. Se, entro il termine stabilito, la somma degli investimenti raggiunge l'obiettivo prefissato, il finanziamento collettivo ha successo e i fondi vengono trasferiti alla società immobiliare, che può avviare o portare a termine il suo progetto. Qualora l'obiettivo non venisse raggiunto, l'operazione di solito viene annullata e i capitali versati vengono restituiti.
- A questo punto, la società immobiliare procede alla realizzazione del progetto, seguendo le linee guida del piano presentato. Durante questa fase, la piattaforma di *crowdfunding* solitamente continua a monitorare l'andamento dei lavori e l'avanzamento del progetto.
- Infine, alla conclusione dell'operazione immobiliare, o secondo le scadenze previste dal contratto (come nel caso di pagamenti periodici di interessi nel modello "*lending*"), gli investitori ricevono indietro il capitale inizialmente investito, a cui si aggiunge il rendimento generato dall'operazione, sotto forma di interessi predeterminati o di una quota dei profitti realizzati, conformemente agli accordi iniziali.

RISCHI NEL CROWDFUNDING IMMOBILIARE

- Il principale rischio è legato alle fluttuazioni del mercato immobiliare, il quale può essere influenzato da fattori economici, politici e sociali.
- Un secondo rischio è legato alle tempistiche: l'investimento immobiliare, benché programmato, risente di tutta una serie di tempistiche che sono indipendenti sia dalla società che dalla piattaforma, come lungaggini burocratiche, permessi amministrativi, sanatorie, tempi legati alle imprese di costruzioni che devono intervenire, imprevisti sui lavori, tempi di consegna o costi variabili delle materie prime.
- Un terzo rischio, più grave, è legato al *default* del progetto: non può esser sottovalutato il fatto che, come tutti gli investimenti, anche questo potrebbe generare delle perdite, o in caso di un mancato completamento del progetto oppure nel caso di risultati inferiori alle attese.
- Inoltre, bisogna tenere presente che, generalmente, non sono previste garanzie a tutela di quanto investito.

ANNA e MARCO
FONDAZIONE

FISCALITÀ DEL CROWDFUNDING

- La tassazione dei proventi derivanti da investimenti in *crowdfunding* in Italia è regolamentata da un quadro normativo specifico che mira a garantire la conformità fiscale e la trasparenza. Nelle sue diverse forme (*equity*, *lending*, *reward* e *donation*), comporta implicazioni fiscali diverse a seconda del tipo di rendimento ottenuto dall'investitore.

FISCALITÀ DEL CROWDFUNDING

- Nel caso dell'***equity crowdfunding***, gli investitori ricevono azioni o quote del capitale sociale dell'impresa finanziata. I proventi derivanti da questa tipologia di investimento possono assumere la forma di dividendi (redditi di capitale, tassati ai sensi dell'art. 44 del TUIR attraverso l'applicazione di una ritenuta a titolo di imposta del 26% ex art. 27, co. 1 del DPR n. 600/73) o plusvalenze (redditi diversi).
- Nel caso dei dividendi, questi se distribuiti agli investitori sono soggetti a una ritenuta alla fonte a titolo d'imposta del 26%.
- Nel caso delle plusvalenze, se realizzate dalla cessione delle partecipazioni acquisite tramite *equity* sono anch'esse soggette a un'imposta sostitutiva del 26%. È importante che l'investitore tenga traccia del costo d'acquisto delle partecipazioni per calcolare correttamente la plusvalenza imponibile al momento della vendita.

ANNA e MARCO
FONDAZIONE

FISCALITÀ DEL CROWDFUNDING

- Nel caso del ***lending crowdfunding***, qualora il finanziatore sia una persona fisica soggetto privato, gli interessi percepiti si qualificano come redditi di capitale, ai sensi dell'art. 44, lett. a) del TUIR. Nell'ipotesi in cui il gestore della piattaforma sia un intermediario finanziario iscritto all'albo, questi è tenuto ad applicare la ritenuta del 26% (art. 27, co. 1 del DPR n. 600/73), ma l'investitore è normalmente tenuto a dichiarare il provento e tassarlo in dichiarazione dei redditi.

- Il ***reward*** e il ***donation*** *crowdfunding* non generano generalmente proventi imponibili per gli investitori. Nel *reward* gli investitori ricevono prodotti o servizi in cambio del loro contributo, mentre nel *donation* non ricevono nulla in cambio del loro contributo. Pertanto, non ci sono implicazioni fiscali dirette per gli investitori in queste forme di investimento.

ANNA e MARCO
FONDAZIONE

FISCALITÀ DEL CROWDFUNDING

- Se l'investitore è una start-up e Pmi, i proventi derivanti dal progetto sono configurabili tra i redditi di impresa e saranno soggetti ad Irpef o ad Ires, a seconda della tipologia societaria adottata, o dal regime fiscale prescelto. Da precisare che, nel caso di un aumento di capitale sociale tramite *equity crowdfunding*, quindi non gratuito ma a pagamento, è previsto il pagamento dell'imposta di registro fissa nella misura di 200 euro.

- Per l'investitore la tassazione varia a seconda che questi sia una persona fisica o giuridica:

Nel primo caso la società trattiene il 26% dal guadagno complessivo come ritenuta a titolo d'imposta sui redditi di capitale generati. Nel secondo caso, i redditi sono configurati come finanziari e concorreranno in misura parziale al reddito d'impresa imponibile, con un'ulteriore distinzione da fare a seconda che dall'altra parte ci sia una società di capitali o di persone o un imprenditore individuale.

Per la partecipazione al capitale delle PMI innovative alle persone fisiche spetta, sugli investimenti fino a 100.000 euro in startup innovative una detrazione pari al 50% dell'investimento con il vincolo di detenzione delle quote per almeno 3 anni (per le PMI innovative, con la soglia di 300.000 euro). Oltre alle soglie citate c'è la detrazione del 30% fino al milione di euro, e per le persone giuridiche c'è una deduzione dall'imponibile del 30% fino a 1,8 milioni di euro.

FISCALITÀ DEL CROWDFUNDING

- In caso di applicazione del modello *reward* o il *donation* è opportuno ricordare che le sopravvenienze attive concorrono a formare il reddito nell'esercizio in cui siano state incassate.
- Infine, qualora l'impresa abbia raccolto risorse finanziarie con il meccanismo del *pre-purchase*, dovrà essere considerata anche l'incidenza dell'Iva. Ai sensi del DPR n. 633/72 dovrà considerarsi sussistente il requisito della professionalità, con la conseguente soggezione al regime dell'imposta sul valore aggiunto nella cessione di beni o servizi.

REGIME DI TASSAZIONE DEI PROVENTI DERIVANTI DAL CROWDFUNDING IMMOBILIARE

- La tassazione dei proventi (interessi) percepiti da persone fisiche (privati) fiscalmente residenti che hanno investito i propri capitali attraverso raccolta peer-to-peer (P2P), è legato all'applicazione di una ritenuta a titolo di imposta del 26%. Al fine di poter beneficiare di questo regime, occorre integrare due condizioni: La natura del soggetto finanziatore, che deve essere esclusivamente una persona fisica al di fuori dell'esercizio di una attività d'impresa; e la qualifica del gestore della piattaforma, che deve essere un intermediario finanziario iscritto all'albo o un istituto di pagamento ai sensi della normativa prevista, rispettivamente, dagli artt. 106 e 114 del D.Lgs. n. 385/93, autorizzato dalla Banca d'Italia.
- In presenza di questi presupposti, i proventi su tali prestiti non concorrono alla formazione del reddito complessivo del percettore persona fisica non imprenditore da assoggettare a tassazione IRPEF progressiva in quanto, qualora percepiti per il tramite di determinati soggetti gestori delle piattaforme che applicano sui medesimi la tassazione a titolo definitivo, sono esclusi dal reddito imponibile e non devono essere indicati in dichiarazione dei redditi.

ANNA e MARCO
FONDAZIONE

REGIME DI TASSAZIONE DEI PROVENTI DERIVANTI DAL CROWDFUNDING IMMOBILIARE

- Qualora, invece, l'investimento venga effettuato attraverso una piattaforma di servizi *peer to peer lending* operante in uno Stato estero europeo che non è gestita da un soggetto autorizzato dalla Banca d'Italia. In questo caso, ai proventi derivanti da detti investimenti corrisposti a soggetti italiani non è applicabile la ritenuta alla fonte a titolo di imposta. In questo caso si applica l'art. 44, comma 1, lett. a) del TUIR, secondo cui sono redditi di capitale "gli interessi e altri proventi derivanti da mutui, depositi e conti correnti" dal momento che l'esercizio dell'attività di finanziamento attraverso le piattaforme di peer to peer lending risulta riconducibile, in generale, al contratto di mutuo ex art. 1813 c.c.
- Tali proventi, quindi, devono concorrere alla formazione del reddito complessivo da assoggettare ad aliquota progressiva IRPEF. A questi fini, è necessario compilare il rigo RL2 del modello Redditi, indicando nella colonna 1 il codice "1" e nella colonna 3 le eventuali ritenute applicate dalla piattaforma che, precisa l'Agenzia, devono essere considerate a titolo di acconto. Si conferma anche che l'investimento detenuto sulla piattaforma estera di P2P lending deve essere indicato nel quadro RW del modello Redditi PF.

ANNA e MARCO
FONDAZIONE

MONITORAGGIO FISCALE DELL'INVESTIMENTO

- Inoltre, poiché gli investitori stipulano un contratto per l'apertura di uno strumento finanziario estero di pagamento (non assimilabile al conto corrente estero) con un istituto di pagamento estero, è necessario tenere in considerazione che: gli investitori sono soggetti ad obblighi monitoraggio fiscale (attraverso la compilazione del quadro RW); in alcune circostanze non soggetti all'obbligo di pagamento IVAFE (0,4% sul valore dell'investimento Risoluzione n. 56/E/20), in altre (strumenti negoziati), sono soggetti a IVAFE.
- Deve essere evidenziato che lo strumento di pagamento che viene utilizzato non assume natura di conto corrente estero ma, piuttosto di "altri strumenti finanziari", infatti, il codice da utilizzare per il monitoraggio fiscale è il 14 "altre attività estere di natura finanziaria". Pertanto il valore dell'investimento effettuato deve essere sempre dichiarato nel quadro RW, senza alcun limite minimo di esonero, e per tutto il periodo di detenzione dell'investimento.

ANNA e MARCO
FONDAZIONE

INTERESSI PERCEPITI DA PERSONE GIURIDICHE RESIDENTI IN ITALIA

- Gli interessi percepiti da persone giuridiche residenti in Italia, per prestiti effettuati a terzi tramite raccolta *peer-to-peer* organizzata da piattaforme di *crowdfunding* residenti in Italia, non qualificate come intermediari finanziari o istituti di pagamento ai sensi della Legge bancaria, anche se considerate agenti di pagamento di piattaforme estere, che non abbiano in Italia una stabile organizzazione o che non abbiano nominato un intermediario autorizzato ai sensi della legge bancaria domestica, sono: 1) Soggetti a tassazione diretta IRES (24%); 2) non soggetti a ritenuta alla fonte 26%, né a titolo di acconto, né a titolo d'imposta, perché il reddito maturato non è considerato di capitale ma d'impresa e deve essere riportato nel conto economico come provento finanziario; 3) soggetti all'obbligo di dichiarazione dei redditi (attraverso la compilazione del quadro RF – Redditi d'Impresa).
- Le attività d'impresa sono escluse dai soggetti obbligati al monitoraggio fiscale (secondo quanto previsto dal D.L. n. 167/90), in quanto tale disciplina si applica solo alle persone fisiche, alle società semplici ed a tutti gli enti non commerciali. Non ci sono obblighi relativi all'IVAFE.

INTERESSI PERCEPITI DA SOGGETTI RESIDENTI ALL'ESTERO

- Un'ultima casistica riguarda le persone fisiche o giuridiche residenti all'estero, che abbiano effettuato investimenti tramite raccolta *peer-to-peer* organizzata da piattaforme di *crowdfunding* residenti in Italia, non qualificate come intermediari finanziari o istituti di pagamento, anche se considerate agenti di pagamento di piattaforme estere, che non abbiano in Italia una stabile organizzazione o che non abbiano nominato un intermediario autorizzato, scontano i seguenti adempimenti a livello fiscale: 1) nessuna tassazione diretta in Italia (non vi sono obblighi di presentare la dichiarazione dei redditi in Italia); 2) applicazione di ritenuta alla fonte del 26% a titolo di imposta. Questo salvo che il soggetto estero non richieda l'applicazione della ritenuta convenzionale, qualora esista Convenzione contro le doppie imposizioni, ovviamente sempre a carico del sostituto italiano (proponente).
- I soggetti non residenti in Italia sono esclusi dagli obblighi di monitoraggio fiscale, secondo quanto previsto dal D.L. n. 167/90 che si applica solo alle persone fisiche, alle società semplici ed a tutti gli enti non commerciali italiani.

ANNA e MARCO
FONDAZIONE

PROFILI DI RISCHIO FISCALE DA VALUTARE

- Il percepimento di proventi legati ad investimenti effettuati in Italia, può portare ad alcuni profili di rischio che devono essere attentamente valutati L'attenzione deve essere posta, in particolare, a queste due casistiche:

1) Soggetto percettore, cittadino italiano residente all'estero (iscritto AIRE) in Paese considerato non collaborativo. In questo caso si rendono applicabili alcune presunzioni legali relative (inversione dell'onere della prova, raddoppio dei termini di accertamento, presunzione di redditi non dichiarati delle attività estere detenute) che devono essere ponderate.

2) Società residenti all'estero che potrebbero andare a verificare la presunzione di esterovestizione societaria ex art. 73, co. 5-bis del TUIR.

- In caso di convenzione contro le doppie imposizioni stipulata con il Paese estero di residenza dell'investitore, esiste modulistica specifica da fornire con opportune certificazioni da parte delle autorità fiscali estere. Quest'ultima consentirà di applicare agli interessi la ritenuta convenzionale.

ANNA e MARCO
FONDAZIONE