periodico
omologato
DCOER0975
Posteitaliane

B review

TeamSystem Business review

Periodico di informazione alle imprese

n. 12/2014

Supplemento a TeamSystem Review n. 216

Poste Italiane S.p.A.
Spedizione in abbonamento postale D.L. 353/2003 (conv. in L. 27/02/2004 N.46), art. 1, comma 1, DGB Pesaro

In collaborazione con

Euroconference

TeamSystem®

ALYANTE Enterprise

Il sistema ERP più flessibile, nella sua versione più evoluta

ALYANTE Enterprise è la **soluzione integrata che supporta tutti i processi aziendali,** sempre aggiornata con le normative del mercato italiano.

Flessibile e modulare, con una **completezza funzionale** che non ha eguali, una **user experience** innovativa, strumenti per ottimizzare la gestione dei processi e sfruttare tutti i vantaggi del web, del lavoro in mobilità e della collaboration, **ALYANTE Enterprise è dedicata alle grandi imprese che hanno soprattutto bisogno di solidità, affidabilità, completezza, facilità di configurazione e d'uso.**

Una soluzione:

1. modulare e flessibile, che evolve insieme al business;
2. funzionalmente completa, anzi la più completa;
3. capace di supportare in modo integrato tutti i processi aziendali;
4. sempre adeguata alle normative;
5. pensata per la collaboration e il lavoro in mobilità;
6. facile da usare per la sua user experience innovativa.

www.teamsystem.com

TeamSystem®

TeamSystem Business review
Periodico di informazione alle imprese
Editrice TeamSystem
Sede: Via Yuri Gagarin, 205 - 61122 Pesaro
Direttore Responsabile: Sergio Pellegrino
Redazione: Euroconference Editoria
S.E. o O.
Riproduzione vietata

Stampa: Bieffe - Recanati (MC)

Sommario

Lavoro e previdenza

Contratti di solidarietà di tipo B: nuove regole dal Ministero del Lavoro **2**

I patti di conglobamento retributivo **4**

Nuove indicazioni sul rapporto di lavoro intermittente nei settori turismo, pubblici esercizi, spettacolo **7**

Applicabilità maxi sanzione per lavoro sommerso **8**

TFR: coefficiente di ottobre 2014 **9**

Economia e finanza

Equo canone di ottobre 2014 **10**

Fisco e tributi

Il *rent to buy* tra disciplina civilistica e problematiche fiscali **11**

Crowdfunding – aspetti normativi e fiscali **19**

Diritto societario

Valida l'assemblea soci di Srl se l'avviso è stato spedito nei termini **26**

Contratti di solidarietà di tipo B: nuove regole dal Ministero del Lavoro

Il Ministero del Lavoro, con la Circolare 14 novembre 2014, n.28, riepiloga le disposizioni riguardanti la concessione del c.d. contributo di solidarietà per i contratti di tipo B, previsti e disciplinati dall'art.5, commi 5 e 8 D.L. n.148/93 (L. n.236/93).

Le prime precisazioni fornite riguardano i soggetti destinatari, resesi necessarie a seguito dell'evoluzione del quadro degli ammortizzatori sociali, in particolare per quanto disposto dal D.L. n.5/09, convertito dalla L. n.9/33, che ha modificato l'art.5, co.5 D.L. n.148/93, norma di riferimento per i contratti di solidarietà di tipo B.

Ora, in base alla normativa vigente, possono beneficiare del contributo di solidarietà, pari alla metà del monte retributivo non dovuto a seguito della riduzione di orario (in linea teorica ripartito in parti uguali tra azienda e lavoratori, anche se, in pratica, anche la parte dell'azienda viene corrisposta ai lavoratori), le seguenti aziende:

1. imprese con oltre 15 dipendenti escluse dall'ambito CIGS che abbiano avviato procedure di mobilità *ex* art.24 L. n.223/91 ovvero licenziamenti plurimi per gmo;
2. imprese non superiori a 15 dipendenti, ma con almeno 2 dipendenti, escluse dall'ambito CIGS;
3. le imprese alberghiere nonché le aziende termali, con almeno due dipendenti;
4. le imprese artigiane, con almeno due dipendenti, ma solo a condizione che i lavoratori con orario ridotto percepiscano il compenso previsto a carico dei fondi bilaterali.

Riguardo alla tipologia di lavoratori che possono essere oggetto del contratto di solidarietà, la Circolare n.28 prevede espressamente anche i lavoratori a termine, i contratti di inserimento, sempre che ce ne sia ancora qualcuno attivo/in vigore, e gli apprendisti, ma non oltre il termine di scadenza dei relativi contratti, e sempre che la riduzione di orario non precluda, in particolare per l'apprendistato, il raggiungimento degli scopi formativi. Per i lavoratori a termine, si precisa che il contributo richiesto, nell'allegato 6 dell'istanza aziendale, deve essere calcolato fino alla scadenza del contratto di lavoro, anche se anteriore alla scadenza dei contratti di solidarietà. Nulla si dice per gli apprendisti: essendo contratti a tempo indeterminato, si ritiene che la richiesta per il contributo possa essere fatta con riferimento a tutta al durata del contratto di solidarietà, fermo restando il venir meno del diritto al contributo nel caso in cui il rapporto venga risolto anticipatamente.

Nel corso del contratto di solidarietà, i contratti a termine e i contratti di apprendistato (terminato il periodo formativo) ad ogni modo potranno essere convertiti in ordinari rapporti di lavoro a tempo indeterminato.

I lavoratori dipendenti delle imprese di cui sopra, beneficiari del contratto di solidarietà, saranno tutti quei soggetti che avranno maturato un'anzianità aziendale non inferiore a 90 giorni alla data dell'inizio del regime di solidarietà. Sono da comprendere anche coloro i quali, raggiungendo la prevista anzianità, siano stati assunti a termine, in apprendistato o con contratto di inserimento.

Inoltre si prevede espressamente che i lavoratori interessati dal contratto di solidarietà possano svolgere attività formativa presso l'azienda purché siano presenti tutte le seguenti condizioni: necessità, nella riorganizzazione, di adibire il lavoratore a mansioni differenti; esistenza di un progetto formativo; presenza di un tutor durante l'attività formativa. Tale passaggio costituisce sicuramente una interessante novità interpretativa, tenuto conto che il decreto del Ministero del Lavoro 18 dicembre 2009, che ha regolamentato la possibilità di svolgere attività formativa durante le sospensioni con diritto ad integrazione salariale, non prevedeva tale possibilità in relazione ai contratti di solidarietà di tipo B.

Ulteriore novità è poi rappresentata dal parametro per la riduzione oraria, il 60% medio, per singolo lavoratore, dell'orario contrattuale su base annua. Essendo una percentuale su base annua, nel caso di contratti di solidarietà inferiori a 12 mesi, si dovrà tener conto, ai fini dell'erogazione

del contributo, di eventuali precedenti istanze che, cumulati con periodi successivi, determinino il superamento su base annua del limite.
Se il contratto di solidarietà riguarda più unità produttive, il calcolo del limite del 60% deve essere effettuato per ciascuna unità produttiva e non complessivamente.
L'istanza per il contributo deve essere presentata alla DTL competente, sia quella nella cui provincia si trova la sede legale dell'azienda, sia quella della unità produttiva coinvolta. In essa, come retribuzione lorda di riferimento per il calcolo del contributo, si fa riferimento alla retribuzione lorda denunciata all'Inps relativa ai 12 mesi antecedenti al periodo interessato alla riduzione dell'orario di lavoro, escluso il lavoro straordinario, da intendersi come la somma degli imponibili previdenziali mensili, desumibili dalle buste paga relative all'anno precedente il periodo di solidarietà, al "netto delle voci retributive non caratterizzate dalla stabilità dell'erogazione". Se l'azienda ha già fruito della solidarietà o di altri ammortizzatori sociali, il computo della retribuzione si deve riferire all'ultimo periodo di retribuzione piena antecedente al primo periodo di integrazione già concessa.
Particolarmente limitante è la disposizione contenuta in materia di licenziamenti: secondo il Ministero del Lavoro, durante il regime di solidarietà è fatto divieto di mettere in mobilità, o licenziare, tranne che per giusta causa, sia i lavoratori in solidarietà, sia gli altri dipendenti dell'impresa non interessati dal contratto di solidarietà. Anche se la solidarietà di tipo B riguarda generalmente imprese di piccole dimensioni, sembra eccessivo il divieto di licenziamento in altre unità produttive per altre motivazioni tutelate dalla legge, come i motivi oggettivi.
Infine, particolarmente interessante è la precisazione in caso di trasferimento di ramo d'azienda con personale interessato dal contratto di solidarietà: esso potrà essere portato a conclusione da parte dell'azienda cessionaria, a condizione che sottoscriva un apposito accordo con le oo.ss.

Riferimenti normativi e di prassi
art.5, co.5 D.L. n.148/93
Ministero del Lavoro, Circolare n.28 del 14 novembre 2014

I patti di conglobamento retributivo

Nella gestione dei rapporti di lavoro, sia per esigenze del datore di lavoro, sia per esplicite richieste dei lavoratori, sono utilizzati accordi di conglobamento retributivo, dove si prevedono forfetizzazioni, in elementi retributivi ulteriori rispetto alla paga base, di determinate voci retributive, come lo straordinario.
Tali accordi spesso tentano il datore di lavoro, non solo per la semplificazione gestionale nella contabilizzazione amministrativa del rapporto di lavoro, ma anche per valutazioni economiche, forse un po' troppo estemporanee e superficiali, di convenienza rispetto al pagamento analitico delle singole voci retributive. Se, infatti, il risparmio sul costo del lavoro deriva dal mancato riconoscimento della componente economica di diritti del lavoratore, legali o contrattuali, evidentemente rimane aperta la possibilità per il lavoratore di avanzare giudizialmente richieste di riconoscimento di differenze retributive.

I vincoli normativi ai patti di conglobamento

La sostanziale autonomia negoziale del nostro ordinamento incontra una serie di vincoli quando il contratto si riferisce a prestazioni di lavoro subordinato. Calando infatti l'art. 1322 c.c. al diritto del lavoro, emergono più fronti di limitazione da parte della Legge al principio per cui le parti possono liberamente determinare il contenuto del contratto.

In materia retributiva, la prima norma da prendere in considerazione è l'art.36 della Costituzione, che ha fissato i principi della proporzionalità della retribuzione alla qualità e quantità del lavoro prestato e della sufficienza in riferimento all'esistenza libera e dignitosa del lavoratore e della sua famiglia. In assenza di ulteriori specificazioni legali, le retribuzioni previste dalla contrattazione collettiva nazionale hanno assunto il ruolo di unico criterio per la definizione dello standard del salariale minimo.

Data quindi per assodata l'intangibilità del trattamento retributivo minimo da CCNL, è ora necessario analizzare le ulteriori possibili limitazioni nella definizione contrattuale del trattamento retributivo.

Innanzitutto è bene tener in considerazione che la contrattazione individuale nella gestione dei rapporti di lavoro trova un'importante limitazione nell'art.2077, co.2 cod.civ., una delle poche norme, se non l'unica, che la nostra giurisprudenza ritiene applicabile del titolo I del Libro Quinto del Lavoro, legato a un ordinamento sindacale di matrice corporative, che per ovvie ragioni storiche (il codice civile è del 1942) non è stato mai attuato.

Tale norma prevede espressamente che "*Le clausole difformi dei contratti individuali, preesistenti o successivi al contratto collettivo, sono sostituite di diritto da quelle del contratto collettivo, salvo che contengano speciali condizioni più favorevoli ai prestatori di lavoro*".

In secondo luogo, è necessario tenere in considerazione eventuali disposizioni normative di "trattamento minimo", non derogabili con il contratto individuale di lavoro. In materia di straordinario, ad esempio, le disposizioni legislative contenute nell'art.5, co.5 D.Lgs. n.66/03, prevedono, oltre al "computo a parte", l'obbligo di compensare le ore di lavoro con le maggiorazioni retributive previste dai contratti collettivi di lavoro.

Ulteriore aspetto da prendere in considerazione riguarda la base di calcolo di molti istituti normativi e contrattuali, che ha come riferimento, generalmente, la retribuzione di fatto erogata e non i minimi retributivi della contrattazione collettiva, cosicché, nel rispetto dei due limiti sopra individuati, è necessario dimostrare l'esistenza di uno specifico e dettagliato patto di conglobamento in grado di *"superare la presunzione che il compenso stabilito corrisponda alla sola retribuzione ordinaria"* (Cass. civ. sez. lavoro, sentenza n.22751 del 3 dicembre 2004).

I patti di conglobamento per il lavoro straordinario

La forfetizzazione del lavoro straordinario, mediante il riconoscimento di somme aggiuntive rispetto alla retribuzione base, come anticipato in premessa, rappresenta una soluzione spesso utilizzata dalla prassi, nell'intento di semplificare la gestione dei rapporti di lavoro e ridurre il costo del lavoro.

Tuttavia, tenendo in considerazione i vincoli indicati nel paragrafo precedente, gli spazi di autonoma regolamentazione contrattuale non sono poi così estesi.

Oltre alle disposizioni che regolamentano in via diretta il lavoro straordinario, come l'art.5 D.Lgs. n.66/03, che prevede l'obbligo di riconoscere le maggiorazioni previste dalla contrattazione collettiva - di qualunque livello -, è necessario tener in considerazione che un accordo individuale di conglobamento, se determina un trattamento economico inferiore rispetto alla contrattazione collettiva, può essere sostituito di diritto dalla disposizione più favorevole prevista dal CCNL.

Forme di forfetizzazione sono ammissibili, senza particolari problemi, in tutti quei casi in cui la prestazione di lavoro del dipendente non risulta essere misurabile. Un caso classico è rappresentato dal lavoro giornalistico, oggetto di una recente sentenza della Corte di Cassazione n.19299/14. In riforma di quanto deciso nei primi due gradi del giudizio, la Suprema Corte ha richiamato il proprio consolidato orientamento secondo cui la liquidazione forfettaria del lavoro straordinario è ammissibile laddove per le modalità di svolgimento del lavoro, risulti difficile contenere la prestazione lavorativa entro precisi limiti di orario e d'altra parte, vi sia una difficoltà per la parte datoriale, di controllare gli effettivi tempi di lavoro rispettati dal dipendente.

Nei casi dove risulta legittima la forfetizzazione, è necessario che l'apposito accordo determini il compenso sulla base di un numero di ore teorico di lavoro straordinario: se il lavoratore dovesse prestare attività lavorativa per un numero di ore superiore a quello corrispondente alla prestabilita forfetizzazione, avrebbe diritto, per le ore eccedenti, al compenso previsto per il lavoro straordinario.

È opportuno sottolineare che l'onere della prova per il riconoscimento di prestazioni ulteriori rispetto alla quantificazione fatta nel *forfait* incombe sul lavoratore: se è vero che il *forfait* legittimo è legato a prestazioni difficilmente misurabili o controllabili, in molti casi autodeterminabili dal lavoratore, non è semplice ottenere il riconoscimento delle ore eccedenti.

Altra fattispecie tipica di fosfatizzazione è rappresentata dal personale direttivo, escluso ai sensi dell'art.17, co.5, lett. a D.Lgs. n.66/03 dalle norme sull'orario normale di lavoro (art.3), sul lavoro straordinario (art.5), sul riposo giornaliero e pause (artt.7 e 8) e su alcuni aspetti del lavoro notturno (artt.12 e 13): l'assenza di obblighi di riconoscimento del lavoro straordinario consente una sua autonoma regolamentazione volta a riconoscere al lavoratore un trattamento economico in grado di compensare gli intensi ritmi di lavoro.

Anche il settore dell'autotrasporto vede spesso utilizzati sistemi di fosfatizzazione, generalmente considerati legittimi alla luce anche della regolamentazione della contrattazione collettiva. Particolarmente interessante sono state le problematiche probatorie legate all'utilizzo in sede processuale delle risultanze dei cronotachigrafi: in base all'orientamento prevalente, i dischi cronotachigrafi non possono da soli fornire piena prova, stante la preclusione sancita dall'art.2712 cod.civ., né dell'effettuazione del lavoro, e dell'eventuale straordinario, occorrendo a tal fine che la presunzione semplice costituita dalla registrazione sia supportata da ulteriori elementi, pur se anch'essi di carattere indiziario o presuntivo, offerti dall'interessato o acquisiti dal giudice del lavoro nell'esercizio dei propri poteri istruttori.

In tale settore spesso il lavoro straordinario viene conglobato con indennità di trasferta, stante le difficoltà di misurazione della prestazione di lavoro: è comunque necessario prestare estrema attenzione nel dettagliare l'accordo di conglobamento, in quanto, in caso di disposizioni generiche, la retribuzione corrisposta dal datore di lavoro ad un determinato titolo, come, nel caso di specie,

l'indennità di trasferta, deve imputarsi a tale titolo corrispondente, con conseguente non ascrivibilità degli eventuali trattamenti superiori ai minimi contrattuali ad altri istituti accessori.
In conclusione, ai fini della validità del patto di conglobamento del compenso per lavoro straordinario nella retribuzione ordinaria, *"occorre risultino riconosciuti i diritti inderogabili dei lavoratori e che sia determinato quale sia il compenso per il lavoro ordinario e quale l'ammontare del compenso per lavoro straordinario, in modo da consentire al giudice il controllo circa l'effettivo riconoscimento al lavoratore dei diritti inderogabilmente spettanti gli per legge o in virtù della contrattazione collettiva"* (Cass. civ. sez. lavoro, sentenza n.14541 del 26 giugno 2014).

Riferimenti normativi e di prassi
D.Lgs. n.66/03

Nuove indicazioni sul rapporto di lavoro intermittente nei settori turismo, pubblici esercizi, spettacolo

Il Ministero del Lavoro, con risposta a interpello n.26 del 7 novembre, chiarisce le modalità di individuazione di quei datori di lavoro che possono essere ricompresi, legittimamente, all'interno delle categorie appena citate e, dunque, escluse dal limite temporale dei 400 giorni.

L'interpello n.26 del Ministero del Lavoro

Come noto il rapporto di lavoro intermittente, nella pratica anche denominato lavoro a chiamata, ha un utilizzo limitato da specifici requisiti oggettivi (previsioni dei Ccnl applicati) ovvero soggettivi (età anagrafica dei soggetti prestatori).

Il Legislatore ha inoltre introdotto una peculiare limitazione temporale all'uso del contratto in esame, limitato, per il rapporto tra un datore di lavoro e uno specifico lavoratore, a un numero di giorni non superiori a 400 nell'arco di 3 anni solari. Nel caso di superamento del limite anzidetto, il rapporto si trasformerebbe automaticamente in rapporto di lavoro subordinato a tempo pieno e indeterminato. Tutto ciò con "l'eccezione dei settori del turismo, dei pubblici esercizi e dello spettacolo"; per questi settori, infatti, non rileva il limite temporale anzidetto.

Il Ministero del Lavoro, con risposta a interpello n.26 del 7 novembre, chiarisce le modalità di individuazione di quei datori di lavoro che possono essere ricompresi, legittimamente, all'interno delle categorie appena citate e, dunque, escluse dal limite temporale dei 400 giorni.

La loro individuazione, secondo le indicazioni ministeriali, potrà avvenire in due modi:

- valutando che il codice Ateco - con il quale l'impresa risulta iscritta al Registro Imprese presso la Camera di Commercio - riguardi detti settori produttivi;
- includendo coloro che, pur non disponendo del citato specifico codice Ateco, svolgano in effetti attività proprie dei settori turismo, pubblici esercizi e spettacolo, applicandone anche i relativi Ccnl.

Una valutazione che, oltreché condivisibile, sembra premiare l'effettività della situazione aziendale, circa l'appartenenza al settore, e non tanto altri aspetti di tipo burocratico.

Disponibile l'App per lavoro intermittente

È da rilevare, inoltre, che, in questi giorni, sul sito cliclavoro.gov.it è stata resa disponibile una specifica App, per *smartphone* e *tablet*, dedicata alle comunicazioni delle chiamate. Nel rapporto intermittente, infatti, prima dell'inizio della prestazione lavorativa, il datore di lavoro dovrà operare una specifica comunicazione (*sms*, posta elettronica) circa la prestazione stessa.

Con la nuova App, quindi, il Ministero assicura che si potrà "gestire in modo semplice e rapido la comunicazione della chiamata durante il rapporto di lavoro intermittente". Basterà infatti, una volta aperta l'applicazione, inserire i seguenti dati nei vari campi previsti:

- codice fiscale del lavoratore;
- data inizio e data fine prestazione;
- codice di comunicazione obbligatoria (Unilav).

L'App è inoltre fornita di una guida specifica di supporto.

Riferimenti normativi e di prassi

Ministero del Lavoro, risposta a interpello n.26 del 7 novembre 2014

Applicabilità *maxi* sanzione per lavoro sommerso

Due recenti interventi del Ministero del Lavoro, la risposta ad interpello n.27 del 7 novembre 2014 e la nota n.16920 del 9 ottobre 2014, ci consentono di fare il punto sull'applicazione della c.d. maxi-sanzione per lavoro nero.

In primo luogo occorre ricordare che la sanzione amministrativa, ordinariamente prevista in caso di impiego di lavoratori senza la preventiva comunicazione al centro per l'impiego, è determinata nella misura che va da 1.950,00 euro a 15.600,00 euro per ciascun lavoratore irregolare, maggiorata di 195,00 euro per ciascuna giornata di effettivo lavoro. Se il lavoratore risulta regolarmente occupato per un periodo lavorativo successivo, cioè in caso di spontanea regolarizzazione del rapporto prima dell'accertamento, l'importo della sanzione è ridotto da 1.300,00 euro a 10.400,00 euro per ciascun lavoratore maggiorato di 39,00 euro per ogni giornata di lavoro irregolare. Sanzioni mai applicabili qualora, anche in assenza di comunicazione preventiva, il rapporto di lavoro risulti dagli adempimenti di carattere contributivo o fiscale precedentemente assolti, evidenziando in tal modo la volontà di non occultare il rapporto.
Se è evidente che la sanzione scatta ogni qualvolta si impiega un lavoratore riconducibile alla fattispecie della subordinazione sprovvisto della preventiva documentazione (tranne nel caso di lavoro domestico in quanto la sanzione a tali datori non è applicabile), è meno agevole discriminare se la sanzione sia applicabile nel caso di impiego di lavoratori autonomi occasionali, somministrati irregolari o distaccati illecitamente.
Per la prima tipologia, lavoratori autonomi occasionali (ai sensi dell'art.2222 cod.civ.), il Ministero ricorda che la stessa si caratterizza per l'assenza di obblighi di preventiva comunicazione, pertanto occorre, ai fini di valutare l'esclusione dall'applicazione della *maxi*-sanzione, esibire la documentazione di carattere previdenziale la quale però è obbligatoria solo nel caso in cui il compenso superi la soglia di 5.000,00 euro/anno. Per tale fattispecie, quindi, potranno anche essere esibiti i documenti fiscali (versamento delle ritenute di acconto tramite modello F24, rilevazioni contabili e dichiarazione su mod. 770) ai fini dell'esclusione dell'applicazione della *maxi* sanzione, pur a fronte della riqualificazione della prestazione di lavoro come prestazione di lavoro subordinato.
Nei casi di somministrazione irregolare e distacco illecito, ferme restando le specifiche misure sanzionatorie (l'utilizzatore e il somministratore sono puniti con la pena dell'ammenda di 50,00 euro per ogni giornata di occupazione e per ogni lavoratore occupato), il Ministero ritiene che l'effettivo utilizzatore potrebbe essere considerato a tutti gli effetti il datore di lavoro del personale utilizzato. In entrambi i casi è perciò da escludersi la possibile applicazione delle sanzioni per lavoro nero nonché delle altre sanzioni amministrative legate agli adempimenti di costituzione e gestione del rapporto di lavoro. Questo perché esiste una "tracciabilità" circa l'esistenza di un rapporto di lavoro e i connessi adempimenti retributivi e contributivi che, pur non facendo capo ad un datore di lavoro, certamente inducono a ritenere tali comportamenti meno lesivi rispetto a chi ricorre al lavoro nero.

Riferimenti normativi e di prassi
Ministero del Lavoro, interpello n.27 del 7 novembre 2014 e nota n.16920 del 9 ottobre 2014

TFR: coefficiente di ottobre 2014

Secondo quanto comunicato dall'Istat, l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati a ottobre 2014 è risultato pari a 107,2: a ottobre 2014 la percentuale utile per la rivalutazione del TFR maturato al 31 dicembre 2013 è risultata pari a 1,320028.

Decorrenza	Periodo	Indice ISTAT	Aumento rispetto al 2013	Tasso mensile	75% Differenza 2013	Rivalutazione
Gennaio 2014	15 gennaio - 14 febbraio	107,3	0,186741	0,125	0,140056	0,265056
Febbraio 2014	15 febbraio – 14 marzo	107,2	0,093371	0,250	0,070028	0,320028
Marzo 2014	15 marzo – 14 aprile	107,2	0,093371	0,375	0,070028	0,445028
Aprile 2014	15 aprile - 14 maggio	107,4	0,280112	0,500	0,210084	0,710084
Maggio 2014	15 maggio	107,3	0,186741	0,625	0,140056	0,765056
14 giugno	107,3	0,186741	0,625	0,140056	0,765056	0,960084
Giugno 2014	15 giugno – 14 luglio	107,4	0,280112	0,750	0,210084	0,960084
Luglio 2014	15 luglio – 14 agosto	107,3	0,186741	0,875	0,140056	1,015056
Agosto 2014	15 agosto - 14 settembre	107,5	0,373483	1,000	0,280112	1,280112
Settembre 2014	15 settembre - 14 ottobre	107,1	0	1,125	0	1,125000
Ottobre 2014	15 ottobre - 14 novembre	107,2	0,093371	1,250	0,070028	1,320028

Equo canone di ottobre 2014

L'inflazione del mese di ottobre 2014 è stata pari a + 0,1%. Ai fini dell'equo canone, pertanto, la variazione è pari a + 0,075% (zerovirgolazerosettantacinque).

Sul sito Internet dell'ISTAT è stato pubblicato che:

- la variazione percentuale dell'indice del mese di ottobre 2014 rispetto a ottobre 2013 è risultata pari a + 0,1% (zerovirgolauno). Variazione utile per le abitazioni e per i locali diversi dalle abitazioni con contratti ai sensi della Legge n.118/85: il 75% risulta pari a + 0,075%;
- la variazione percentuale dell'indice del mese di ottobre 2014 rispetto a ottobre 2012 risulta pari a più 0,8% (zerovirgolaotto). Le variazioni percentuali annuali e biennali sono state prelevate dal sito Internet dell'ISTAT.

Il *rent to buy* tra disciplina civilistica e problematiche fiscali

L'attuale crisi del mercato immobiliare e la stretta creditizia esplosa a seguito della crisi dei mutui subprime hanno aperto la strada a formule contrattuali diverse orientate a rinviare a un momento futuro gli effetti finali di un'operazione di compravendita immobiliare, contemperando gli interessi del venditore (individuare futuri acquirenti) con quelli dell'acquirente (ottenere la disponibilità immediata dell'alloggio con possibilità di scomputo delle somme versate per il godimento dell'immobile). Si sono fatte, pertanto, strada le operazioni definite come "rent to buy": metodi di compravendita immobiliare già da molti anni presenti nei Paesi anglosassoni alternativi alla vendita tradizionale, sempre più in crisi a causa della mancanza di risorse da parte degli aspiranti acquirenti e della forte contrazione dei mutui erogati dalle banche. Il rent to buy è una locazione preparatoria all'acquisto che consente di entrare subito nell'abitazione scelta, prima in locazione (rent) e poi in piena proprietà (buy). In sostanza, l'operazione si caratterizza per una prima fase nel corso della quale il potenziale acquirente acquisisce il godimento dell'immobile, corrispondendo un canone periodico, e da una seconda fase nel corso del quale il medesimo soggetto ha il diritto di acquistare la proprietà dell'immobile, pagando una somma a saldo del prezzo, che tiene conto (in tutto o in parte) di quanto già versato a titolo di canone.
Tempi, modi e importi vengono liberamente definiti dalla parti in base ai loro concreti interessi.
I problemi che in passato avevano limitato l'utilizzo di questa formula contrattuale sono stati in parte superati con l'art.23 D.L. n.133/14 (c.d. Sblocca Italia) che ha disciplinato dal punto di vista contrattuale tale nuova fattispecie, limitandosi però ad affrontare le problematiche civilistiche e non quelle fiscali. Sul versante tributario, in assenza di una previsione normativa specifica, rappresentano utili riferimenti la risposta del 13 febbraio 2014 fornita dall'Agenzia delle Entrate alla richiesta di consulenza avanzata dall'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Monza (richiamata anche dal documento recentemente elaborato dal Consiglio Nazionale del Notariato), e la norma di comportamento 191 del 1° settembre 2014 dell'Associazione Italiana Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili.

La disciplina civilistica

Con l'operazione di *rent to buy* i due soggetti coinvolti nell'operazione (concedente/venditore e conduttore/potenziale acquirente) stipulano dapprima un contratto di locazione con opzione di acquisto e successivamente ed eventualmente un contratto di compravendita entro il termine concordato.

L'immobile oggetto del contratto può essere di qualunque tipologia (abitativo o no) e i soggetti contraenti possono essere privati, società, professionisti, imprenditori individuali, etc..

L'articolo 23 D.L. n.133/14, rubricato "*Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*", inserito nell'ambito del capo V dedicato alle misure per il rilancio dell'edilizia, ha previsto una serie di "protezioni" al fine di rafforzare la tutela delle parti, disciplinando per la prima volta tale fattispecie contrattuale.

Innanzitutto, prevedendo al comma 1 la trascrizione del contratto ai sensi dell'art.2465-*bis* cod. civ., che quindi dovrà assumere la forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Il comma 3 dell'art.23 rinvia al co.3 dell'art.2465-*bis* cod.civ. che disciplina gli effetti della trascrizione del contratto preliminare: tali effetti per disposizione normativa cessano se, entro 1 anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo e in ogni caso entro 3 anni dalla trascrizione del preliminare, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca esecuzione di quello preliminare.

Nella fattispecie trattata del *rent to buy*, il termine triennale è esteso a tutta la durata del contratto e comunque a un periodo non superiore a 10 anni.
Il comma 3 dell'art.23 rimanda, inoltre, a una serie di articoli del codice civile applicabili alla tipologia contrattuale in oggetto.
In particolare:

- l'art.2668, co.4, relativo alla cancellazione della trascrizione dei contratti preliminari, che prevede la sua esecuzione quando è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato;
- l'art.2775-*bis*, che prevede che, nel caso di mancata esecuzione del contratto trascritto ai sensi dell'art.2645-*bis*, i crediti del promissario acquirente che ne conseguono hanno privilegio speciale sul bene immobile oggetto del contratto;
- art.2825-*bis* cod.civ., relativo all'ipoteca iscritta sul bene immobile oggetto del contratto preliminare;
- gli artt. da 1002 a 1007 e 1012 e 1013, in quanto compatibili, che disciplinano l'usufrutto, in merito ad inventario, garanzia, spese, riparazioni straordinarie, rovine, usurpazioni e spese per liti;
- l'art.2932 in tema di inadempimento, che prevede che, se colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, l'altra parte, qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso.

In merito all'eventuale risoluzione del contratto, l'art.23, co.2 prevede che questo si realizzi in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo.

Nel caso in cui il contratto si risolva per inadempimento di una delle parti, gli effetti dipendono dalla parte in causa:

- se è il concedente a essere inadempiente, egli è tenuto a restituire la parte dei canoni imputata a corrispettivo maggiorata degli interessi legali;
- se è invece il conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e acquisisce interamente i canoni percepiti a titolo di indennità, salvo diversamente convenuto tra le parti.

Il comma 6 dell'art.23 disciplina anche gli effetti legati al fallimento di una delle parti del contratto, che anche in questo caso dipendono dalla parte in causa:

- se a fallire è il concedente, il contratto prosegue fatta salva l'applicazione dell'art.67, co.3, lett.c) L.F. (non sono soggetti all'azione revocatoria le vendite a giusto prezzo di immobili ad uso abitativo destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado);
- se a fallire è invece il conduttore, si applica l'art.72 L.F. e quindi l'esecuzione del contratto rimane sospesa fino a quando il curatore, con l'autorizzazione del comitato dei creditori, dichiara di subentrare nel contratto in luogo del fallito, assumendo tutti i relativi obblighi, ovvero di sciogliersi dal medesimo. In quest'ultimo caso si applica la disciplina sopra commentata con riferimento alla risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore.

Disciplina fiscale e contabile

Per quanto concerne il regime fiscale e contabile applicabile alle operazioni di *rent to buy*, occorre diversificare i riflessi legati alle varie imposte coinvolte, dirette e indirette (Irpef, Ires, Iva, imposta di registro, etc.), considerando sia la tipologia di immobile che i soggetti coinvolti (società costruttrici, altri soggetti passivi Iva, privati).
Al fine di individuare il corretto trattamento contabile e fiscale applicabile all'operazione, come si evince dalla risposta dell'Agenzia all'interpello proposto dall'Odcec di Monza e dalla norma di comportamento n. 191, è necessario distinguere l'ipotesi in cui il trasferimento del diritto di proprietà dell'immobile locato sia vincolante o meno per entrambe le parti.

Locazione con vincolo di trasferimento obbligatorio per entrambe le parti

Se il trasferimento del diritto di proprietà dell'immobile al momento del pagamento integrale del prezzo è automatico senza necessità di un ulteriore atto di consenso, gli effetti civilistici differiscono

da quelli fiscali (sul punto va evidenziato che la Circolare n.28/E/11 ha comunque qualificato come contratto con clausola di trasferimento vincolante anche quello nel quale le parti si obbligano entrambe a concludere successivamente un atto traslativo della proprietà del medesimo bene locato).
In particolare:

- ai fini contrattuali, il diritto di proprietà rimane nella sfera giuridica del locatore fino al momento dell'effettivo trasferimento del bene, ovvero quello del pagamento integrale del corrispettivo di vendita (canoni periodici e corrispettivo finale);
- ai fini fiscali, l'effetto economico del trasferimento della proprietà è anticipato al momento della stipula del contratto di locazione.

Fatta questa premessa generale, le conseguenze ai fini Iva e ai fini delle imposte dirette dipendono dalla qualifica del locatore/cedente e del locatario/cessionario.

Locatore/cedente che opera nell'ambito dell'attività di impresa

In questo caso è necessario assoggettare a Iva l'intero corrispettivo della cessione, come somma di canoni e corrispettivo finale, al momento della stipula del contratto di locazione. Il contratto di locazione con clausola di trasferimento vincolante per entrambe le parti è infatti qualificata come cessione di beni (art.2, co.2, n.2 d.P.R. n.633/72 – vendita con riserva di proprietà) che si considera effettuata al momento della stipula del contratto *ex* art.6, co.1, d.P.R. n.633/72, applicando l'Iva, se dovuta, o il regime di esenzione ai sensi dell'art. 10 n. 8 e 8-*bis*, sull'intero prezzo pattuito dalle parti, mentre il successivo pagamento periodico dei canoni rappresenta solo un evento finanziario.

È quindi con riferimento a tale momento che si devono valutare anche i requisiti e le condizioni di applicazione dell'aliquota Iva, tra cui quelli richiamati al n. 21 della tabella A allegata al d.P.R. n.633/72, per poter beneficiare dell'applicazione dell'aliquota ridotta nella misura del 4% ai fini delle agevolazioni prima casa (Consiglio Nazionale del Notariato – Studio 490-2013/T).

Se l'impresa cedente è un'impresa costruttrice, la stipula del contratto di locazione costituisce inoltre anche il momento per il computo del periodo quinquennale di cui all'art.10, co.1, n.8-*bis* d.P.R. n.633/72.
Per quanto riguarda l'imposta di registro, il Consiglio Nazionale del Notariato nello studio sopra citato chiarisce la necessità di considerare come unitaria l'operazione di *rent to buy*, assimilandola alla fattispecie applicabile ai contratti preliminari-definitivi, in modo da evitare duplicazioni di imposta.

Quindi, nel caso di assoggettamento a Iva dell'operazione, il successivo contratto di cessione dovrebbe essere registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa (perché relativo a un'operazione soggetta a Iva); se invece la cessione è esente, si applica l'imposta proporzionale di registro.

Le imposte ipotecarie e catastali sono dovute in misura fissa o proporzionale a seconda della categoria catastale di appartenenza del bene immobile.
Sotto il profilo dell'imposizione diretta, l'art.109, co.2, lett.a) Tuir dispone che, nel caso di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti, i corrispettivi delle cessioni si considerano conseguiti e le spese di acquisizione sostenute all'atto della stipula del contratto.
Il verificarsi dell'effetto traslativo, differito a mero scopo di garanzia, è voluto, infatti, da entrambi i contraenti già al momento della conclusione del negozio: è a tale ultima data, quindi, che occorre fare riferimento per individuare il momento in cui, ai fini della redazione del bilancio e ai fini fiscali, rileva il trasferimento del bene.
Nella Risoluzione n.338/E/08, l'Agenzia delle Entrate ha, inoltre, precisato come l'intento che ha spinto il Legislatore a introdurre - ai fini dell'individuazione dell'esercizio di competenza fiscale - una previsione specifica per la vendita con riserva di proprietà e per la locazione con patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti, sia quello di porre un freno a possibili iniziative dei contribuenti (connotate da evidenti profili di elusività) che mediante la locazione di un bene immobile

con patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti (seguita dalla eliminazione del bene stesso dall'attivo del bilancio), intendano rilevare la plusvalenza emergente dall'operazione solo al momento del successivo trasferimento formale della proprietà, al termine della durata del contratto di locazione. Così operando, in altri termini, viene indebitamente postergato il concorso alla formazione dell'imponibile della plusvalenza conseguita a esito di una cessione la cui efficacia, si ripete, è differita per mere finalità di garanzia del venditore.
Dal punto di vista contabile va da sé che il bene verrà stralciato per intervenuta cessione nel periodo di imposta di stipula del contratto.
In particolare:

- se il bene oggetto della cessione rappresenta un bene merce, lo stesso sarà eliminato dall'attivo circolante e nel periodo di imposta in corso al momento della stipula del contratto di *rent to buy* verrà imputato il ricavo della cessione;
- se, invece, il bene oggetto della cessione non rappresenta un bene merce verrà eliminato dall'attivo immobilizzato, facendo così emergere la componente straordinaria di reddito (plusvalenza o minusvalenza realizzata) che concorrerà alla formazione della base imponibile.

La contropartita costituirà un credito verso l'acquirente che verrà riscosso finanziariamente mediante il pagamento dei canoni periodici e del corrispettivo finale pattuito.

Locatore/cedente che non opera nell'ambito dell'attività di impresa

Se il locatore/cedente non opera nell'ambito dell'attività di impresa assoggetterà al momento della stipula del contratto:

- l'intero corrispettivo della cessione (canoni e corrispettivo finale) a imposta di registro ai sensi dell'art.27, co.3, d.P.R. n.131/86;
- ad Irpef il plusvalore realizzato ove ricorrano le condizioni di cui all'art.67, co. 1, lett. b) Tuir, che qualifica come redditi diversi le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di 5 anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di 5 anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante.

Locatario/cessionario che opera nell'ambito dell'attività di impresa

Specularmente a quanto chiarito dal punto di vista del locatore/cedente, il locatario/cessionario eserciterà il diritto alla detrazione Iva eventualmente gravante sull'intero corrispettivo della cessione al momento di stipula del contratto di *rent to buy*, nel rispetto dei vincoli di inerenza di cui all'art.19, co.1, d.P.R. n.633/72.
Contabilmente procederà nello stesso momento a iscrivere il bene immobile tra le attività del bilancio d'esercizio, procedendo all'ammortamento se ne ricorrono i presupposti e a partire dall'esercizio di stipula computerà nella determinazione del reddito di impresa gli eventuali frutti ricavati dall'immobile.

Locatario/cessionario che non opera nell'ambito dell'attività di impresa

In questo caso il locatario/cessionario avrà il diritto di richiedere i benefici per l'acquisto della prima casa contestualmente alla stipula del contatto, e da tale data dovrà dichiarare il reddito del fabbricato ai fini Irpef e decorrerà il periodi quinquennale di cui all'art. 67, co. 1 lett. b) Tuir per l'eventuale maturazione, in caso di successiva cessione, di un reddito diverso.

Locazione con clausola di trasferimento non vincolante

Nel caso in cui le parti stabiliscano che la clausola di successivo trasferimento della proprietà dell'immobile sia vincolante non per entrambe le parti ma per una sola di esse (di solito il locatore/

cedente che quindi, se il locatario/promissario esercita l'opzione per l'acquisto, non può rifiutarsi di concludere l'operazione), gli effetti fiscali e quelli civilistici non sono più disallineati come nel caso di vincolo per entrambe le parti.
Il trasferimento del bene diventa, infatti, rilevante non nel momento della stipula del contratto di r*ent to buy* ma solo nel momento di esercizio del diritto di opzione per l'acquisto o la vendita.
Le parti possono, inoltre, accordarsi prevedendo che, in sede di determinazione del corrispettivo della eventuale e successiva cessione, le somme versate durante la locazione siano considerate, in tutto o in parte, come quota del corrispettivo di vendita dovuto.
Si possono, pertanto, verificare diverse situazioni.
Il corrispettivo stabilito per il trasferimento del bene non tiene conto dei canoni di locazione corrisposti, che vengono dedotti, in tutto o in parte, dal pagamento del corrispettivo.

Locatore/cedente che opera nell'ambito dell'attività di impresa
Ai fini Iva, durante il periodo di locazione, il locatore emette fatture per i canoni periodici con Iva o in regime di esenzione a seconda della tipologia della locazione, in base all'art.10, co. 1, lett. 8) d.P.R. n.633/72.
Nel momento di esercizio dell'opzione, il cedente emette fattura a saldo del corrispettivo stabilito all'atto di stipula del contratto definitivo (art. 6, co.1), riqualificando tutti o parte i canoni percepiti e fatturati quali acconti ed eventualmente rettificando l'Iva *ex* art.26 d.P.R. n.633/72 o il regime di esenzione applicato ai canoni, al fine di rendere omogenea la tassazione ai fini Iva dell'intero corrispettivo al regime applicabile alla vendita dell'immobile.
Se, ad esempio, i canoni vengono fatturati con Iva al 10% trattandosi di immobile di nuova costruzione, e poi l'abitazione viene acquistata come "prima casa" con aliquota Iva agevolata del 4%, il cedente dovrà procedere alla rettifica in diminuzione dell'imposta addebitata, e potrà farlo anche oltre il decorso di un anno dall'emissione della fattura. Questa possibilità, espressamente prevista con riferimento agli acconti di prezzo pagati prima del riscatto, dovrebbe ammettersi anche per le quote dei canoni di locazione imputate in sede di rogito quali acconti.
Ai fini contabili e di determinazione del reddito di impresa, il locatore contabilizza i canoni di locazione per il godimento dell'immobile in ogni esercizio fino a quello di opzione, in base al principio di competenza *pro rata temporis* (art.109, co.2, lett.b Tuir), classificandoli quali ricavi, se trattasi di immobili destinati alla vendita, o proventi immobiliari nel caso di immobili patrimonio.
Nell'esercizio in cui il conduttore opta per l'acquisto e avviene il rogito notarile, deve essere contabilizzata la cessione del bene immobile, con i corrispondenti effetti economici e patrimoniali.
La norma di comportamento n. 191 ha chiarito che ai fini del reddito di impresa va contabilizzata:

- una sopravvenienza passiva, pari ai canoni incassati ed imputati al prezzo, che è deducibile in quanto trattasi di rettifica di ricavi che hanno concorso a formare il reddito (quali canoni di locazione) nei precedenti esercizi;
- un ricavo pari all'intero prezzo di cessione dell'immobile, se qualificato come bene merce, o una plusvalenza/minusvalenza, quale differenza tra corrispettivo totale della cessione e costo fiscalmente riconosciuto dell'immobile, se trattasi di bene strumentale.

Locatore/cedente che non opera nell'ambito dell'attività di impresa
Se il locatore/cedente non opera nell'ambito dell'attività di impresa assoggetterà a imposta di registro prima i canoni di locazione, poi, all'esercizio dell'opzione, il corrispettivo della cessione.
Il Consiglio Nazionale del Notariato, nello Studio 490-2013/T, ha ritenuto che, per evitare una duplicazione dell'imposta, dapprima sul contratto di locazione e poi su quello di cessione, potrebbe trovare applicazione il disposto della nota dell'art. 10 della Tariffa parte prima allegata al d.P.R. n.131/86, così da riqualificare i canoni di locazione quali acconti, e conseguentemente imputare l'imposta di registro assolta sui canoni di locazione all'imposta principale di registro dovuta all'atto di cessione.
Il cedente, inoltre, dichiarerà l'eventuale reddito diverso ai fini Irpef se ricorrono i presupposti di cui all'art. 67, co. 1, lett. b) Tuir.

Locatario/cessionario che opera nell'ambito dell'attività di impresa

Il locatario/cessionario annota ai fini Iva:

- le fatture ricevute per i canoni periodici, esercitando il diritto alla detrazione ai sensi dell'art.19, co.1, d.P.R. n.633/72;
- la fattura rettificativa del cedente l'immobile, rettificando se del caso il credito Iva in precedenza contabilizzato.

Deve poi contabilizzare l'acquisto dell'immobile al prezzo complessivo convenuto, rilevando in contropartita il debito verso il cessionario per il corrispettivo residuo e una sopravvenienza attiva, relativamente ai canoni di locazione in precedenza corrisposti.

Locatario/cessionario che non opera nell'ambito dell'attività di impresa

In questo caso il locatario/cessionario avrà il diritto di richiedere i benefici per l'acquisto della prima casa al momento di esercizio dell'opzione di acquisto, e da tale data dovrà dichiarare il reddito del fabbricato ai fini Irpef. Il corrispettivo stabilito per il trasferimento del bene è convenuto in tutto o in parte al netto dei canoni di locazione corrisposti.

Locatore/cedente che opera nell'ambito dell'attività di impresa

Ai fini Iva, durante il periodo di locazione, il locatore emette fatture per i canoni periodici con Iva o in regime di esenzione a seconda della tipologia della locazione, in base all'art. 10, co. 1, lett. 8) d.P.R. n.633/72.

Nel momento di esercizio dell'opzione il cedente emette fattura per la cessione dell'immobile per l'importo del prezzo pattuito senza tener conto dei canoni corrisposti.

Ai fini dell'imposta di registro, se ricorrono i presupposti per l'applicazione in misura proporzionale, il corrispettivo della cessione può essere oggetto di valutazione ai sensi dell'art. 51 d.P.R. n.131/86.

Ai fini contabili e di determinazione del reddito di impresa, il locatore contabilizza i canoni di locazione per il godimento dell'immobile in ogni esercizio fino a quello di opzione, in base al principio di competenza *pro rata temporis* (art.109, co.2, lett. b Tuir), classificandoli quali ricavi, se trattasi di immobili destinati alla vendita, o proventi immobiliari nel caso di immobili patrimonio.

Nell'esercizio in cui il conduttore opta per l'acquisto e avviene il rogito notarile, deve essere contabilizzata la cessione del bene immobile, con i corrispondenti effetti economici e patrimoniali e quindi rilevando un ricavo pari al prezzo pattuito per la cessione dell'immobile, se qualificato come bene merce, o una plusvalenza/minusvalenza, quale differenza tra corrispettivo della cessione e costo fiscalmente riconosciuto dell'immobile, se trattasi di bene strumentale.

Locatore/cedente che non opera nell'ambito dell'attività di impresa

Se il locatore/cedente non opera nell'ambito dell'attività di impresa assoggetterà a imposta di registro prima i canoni di locazione e poi, all'esercizio dell'opzione, il corrispettivo della cessione.

Il cedente inoltre dichiarerà l'eventuale reddito diverso ai fini Irpef se ricorrono i presupposti di cui all'art. 67, co.1, lett. b) Tuir.

Locatario/cessionario che opera nell'ambito dell'attività di impresa

Il locatario/cessionario annota ai fini Iva prima le fatture ricevute per i canoni periodici e poi quella relativa all'acquisto dell'immobile per il corrispettivo convenuto, esercitando il diritto alla detrazione ai sensi dell'art. 19, co.1, d.P.R. n.633/72, tenendo conto del principio di inerenza. Deve poi contabilizzare l'acquisto dell'immobile al prezzo concordato.

Locatario/cessionario che non opera nell'ambito dell'attività di impresa

In questo caso non si ravvisano i presupposti di duplicazione dell'imposta di registro, che verrà applicata dapprima sui canoni di locazione e poi sul corrispettivo di cessione convenuto, salvo l'accertamento di valore rispetto al corrispettivo dichiarato, se ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'imposta in misura proporzionale.

Esistenza del vincolo di trasferimento obbligatorio per le due parti contratto preliminare con effetti anticipati		
Locatore cedente impresa	IVA	Fatturazione ed assoggettamento dell'intero corrispettivo pattuito al momento della stipula dell'accordo originario
	REDDITI	Emersione dell'intero ricavo al momento della stipula dell'accordo originario
	BILANCIO	Cancellazione del bene dall'attivo di bilancio al momento della stipula dell'accordo originario
Locatario acquirente impresa	IVA	Detrae l'imposta sull'intero corrispettivo, se inerente, al momento della stipula dell'accordo originario
	REDDITI	Tassa i frutti dell'immobile, se presenti, e deduce le quote di ammortamento dal momento della stipula dell'accordo originario
	BILANCIO	Iscrive il bene nell'attivo dal momento della stipula dell'accordo originario
Locatore cedente privato	REGISTRO	Assoggettamento dell'intero corrispettivo (canoni + riscatto) ad imposta di registro al momento della stipula dell'atto originario
	REDDITI	Pagamento delle imposte dirette sul reddito diverso da cessione di immobile, se presenti le condizioni dell'art.67 Tuir, nell'esercizio di stipula del contratto originario
Locatario acquirente privato	AGEVOLAZIONI	Se ricorrono i presupposti per l'agevolazione prima casa, gli stessi si fruiscono direttamente all'atto della stipula del contratto originario
	REDDITI	Tassazione dei redditi del fabbricato (fondiari) a decorrere dal momento di stipula dell'accordo originario
	PLUSVALENZE	Decorrenza del quinquennio di ininterrotto possesso dal momento di stipula dell'accordo originario

Patto di vendita vincolante per una sola parte		
Il corrispettivo finale non tiene conto dei canoni che, però, sono comunque dedotti		
Locatore cedente impresa	IVA	• Emette fatture per canoni seguendo i regimi automatici o prescelti • Emette fattura per la vendita al momento della manifestazione dell'opzione di acquisto • Considera come acconto i canoni già fatturati, provvedendo con note di variazione *ex* art.26 in caso di differente regime Iva
	BILANCIO	Evidenzia la cessione al momento del configurarsi dell'accordo definitivo
	REDDITI	Evidenzia un ricavo da cessione (o plusvalenza) al momento della vendita per l'intero importo, contrapponendo sopravvenienza passiva (o minusvalenza) per i canoni già tassati per competenza
Locatario acquirente impresa	IVA	• Registra le fatture dei canoni ed esercita la detrazione, se ammessa • Sistema la detrazione eventualmente effettuata al momento dell'accordo definitivo, con registrazione della nota di variazione, in caso di variazione del regime
	BILANCIO	Contabilizza il bene al momento dell'accordo definitivo
Locatario acquirente impresa	REDDITO	• Deduce i canoni periodici per competenza • Rileva l'acquisto del bene al momento dell'accordo definitivo • Rileva sopravvenienza attiva di importo pari ai canoni già dedotti
Locatore cedente privato	REGISTRO	• Assoggetta i canoni di locazione a registro • Assoggetta la transazione a registro (dovrebbe essere prevista la possibilità di scomputo dei canoni)
	REDDITI	• Tassa i canoni di locazione • Tassa l'eventuale reddito diverso se ne ricorrono i presupposti ai sensi dell'articolo 67
Locatario acquirente privato	REGISTRO	Evidenzia le medesime problematiche del locatore cedente privato, in merito ad una possibile doppia tassazione

Corrispettivo convenuto, sin dall'origine, al netto dei canoni		
Locatore cedente impresa	IVA	• Emette fattura per i canoni • Emette fattura di cessione per l'importo del prezzo pattuito senza tenere conto dei canoni periodici • Nel caso di applicazione del registro, il valore può essere oggetto di valutazione, con possibile doppia imposizione
	BILANCIO	Rileva la cessione del bene al momento di stipula dell'accordo definitivo
	REDDITI	Produce ricavo (o determina plusvalenza) tenendo conto solo dell'effettivo corrispettivo dovuto al momento dell'accordo definitivo
Locatario acquirente impresa	IVA	Registra la fattura di acquisto e detrae l'Iva secondo le regole generali
	BILANCIO	Rileva l'acquisto al momento di stipula dell'accordo definitivo
	REDDITI	Considera come valore rilevante il corrispettivo netto effettivamente pattuito
Locatore cedente privato	REGISTRO	• Assoggetta i canoni di locazione a registro • Assoggetta la transazione finale a registro; la stessa operazione è soggetta a valutazione con possibile duplicazione del tributo
	REDDITI	Dichiara la plusvalenza *ex* articolo 67 nell'esercizio di stipula dell'accordo definitivo, se ricorrono i presupposti della norma

Riferimenti normativi e di prassi
Art.23 D.L. n.133/14
Circolare n.28/E/11
Risoluzione n.338/E/08
Notariato Studio 490-2013/T

Crowdfunding – aspetti normativi e fiscali

L'equity crowdfunding consiste nella sottoscrizione, attraverso portali on-line, di capitale di rischio di società non quotate nei mercati regolamentati ed iscritte nel Registro delle Imprese nella veste di start-up innovative, possedendo i particolari requisiti richiesti dalla normativa italiana. Con il D.L. n.179/12, l'Italia è stato il primo Paese in Europa a dotarsi di una normativa organica sull'Equity Crowdfunding e successivamente il 26 giugno 2013 con delibera n.18592, la Consob ha regolamentato ed autorizzato i portali on-line di raccolta dei fondi, aprendo la strada ad una forma di finanziamento in cui gli investitori possono acquistare direttamente quote di società a responsabilità limitata che sviluppano un particolare progetto imprenditoriale. La disciplina italiana dell'equity crowdfunding riconosce alle start-up innovative la possibilità di promuovere il proprio progetto al pubblico offrendo la facoltà di partecipazione al capitale di rischio attraverso delle piattaforme on-line specializzate nella diffusione del progetto imprenditoriale e nella mobilitazione di potenziali investitori; diviene pertanto uno strumento molto appetibile sia per i benefici dell'investimento che per la capitalizzazione delle imprese. L'obiettivo è quello di facilitare l'accesso delle start-up innovative al mercato dei capitali di rischio agevolando la creazione e lo sviluppo di progetti innovativi da parte dei "giovani" imprenditori. Ad oggi sono 10 i portali iscritti nei Registri della Consob che svolgono attività di raccolta di capitali in favore di start-up innovative di cui 8 nati nel corso dell'anno. In poco più di un anno si registrano già diversi progetti autorizzati e pubblicati, di cui alcuni conclusi con successo raggiungendo l'obiettivo prefissato di raccolta di fondi. Le agevolazioni fiscali previste dalla normativa, riservate agli investimenti in start-up innovative, costituiscono un importante incentivo per gli investitori, che trovano l'immediato beneficio nell'investimento in termini di deducibilità della somma apportata e pertanto minori imposte sui redditi prodotti. Si tratta sicuramente di un fenomeno in evoluzione che, soprattutto in questi anni caratterizzati da scarse disponibilità di fondi e difficoltà nel reperire risorse, costituisce un canale alternativo di raccolta di capitali, in molti casi non ancora conosciuto ma dalle altissime potenzialità; la speranza è che tale canale si possa estendere anche alle imprese non innovative.

Di seguito si fornisce un'informativa su cosa si intende nella realtà per crowdfunding nelle sue diverse forme esaminando in particolare l'equity crowdfunding e la regolamentazione dell'investimento nelle start-up innovative attraverso i portali on-line, analizzando i requisiti che devono possedere le imprese che promuovono i propri progetti attraverso i portali e i benefici che possono trarre dall'investimento i potenziali investitori, soffermandoci sugli aspetti giuridici e fiscali di maggior interesse.

Con il termine "*crowdfunding*" si intende quel processo di raccolta di fondi (nelle sue varie modalità) di tipo collettivo, realizzato tramite portali *on-line*, attraverso il quale molte persone (folla o *crowd*) elargiscono contribuzioni in denaro (*funding*) di diversa entità al fine di favorire lo sviluppo di un progetto, di una iniziativa che ritengono opportuno sostenere, spesso prescindendo da un ritorno economico.

È possibile distinguere vari modelli di *crowdfunding* a seconda del tipo di rapporto che sorge tra il soggetto che finanzia e quello che richiede il finanziamento:

- *donation based*: è una forma di raccolta fondi attraverso un portale *web* che consente di fare donazioni per supportare una determinata iniziativa, che non presuppone però alcun tipo di ritorno per l'investitore, né economico né in beni e servizi, se non un riconoscimento morale. Tale tipologia di raccolta è per esempio utilizzata per le campagne di beneficienza o per il finanziamento di progetti definiti come "*social crowdfunding*";

- *lending based*: è una modalità di raccolta fondi tramite la quale è consentito realizzare prestiti tra privati, effettuati per il tramite di piattaforme *on-line*. È previsto il pagamento di interessi a titolo di remunerazione del prestito concesso;
- *reward based:* consente di finanziare un progetto ricevendo in cambio un premio o una ricompensa in denaro (ad esempio vendita con sconto al momento della commercializzazione del prodotto oggetto dell'iniziativa di raccolta fondi);
- *equity based*: si tratta di una raccolta di fondi destinata a consentire all'investitore di diventare socio della società che promuove il proprio progetto attraverso la piattaforma *on-line*. Tramite l'investimento *on-line* si acquista quindi un vero e proprio titolo di partecipazione in una società. La ricompensa per il finanziamento è rappresentata dal complesso di diritti patrimoniali e amministrativi che derivano dalla partecipazione dell'impresa.

Nella maggior parte dei Paesi in cui operano i portali di crowdfunding il processo non è soggetto a regolamentazione ed è pertanto compreso nell'ambito di applicazione di discipline/normative già esistenti. L'Italia, invece, è il primo paese in Europa ad avere creato un'apposita normativa riguardante il solo *equity crowdfunding*.

Infatti, al fine di favorire la raccolta di capitale di rischio per le *start-up* innovative, il Decreto "Sviluppo-*bis*" (D.L. n.179/12, convertito con la L. n.221/12) ha provveduto a disciplinare il c.d. *equity crowdfunding*. Tale decreto ha delegato alla Consob il compito di regolamentare alcuni aspetti di tale processo al fine di creare un modello affidabile che possa trasmettere fiducia negli investitori. In data 26 giugno 2013 la Consob ha emanato un proprio regolamento con la finalità di tutela nei confronti dei consumatori/investitori.

In sostanza, ad oggi, solo le società *start-up* innovative possono accedere al c.d. *equity crowdfunding*.

Definizione *start-up* innovative

Le *start-up* innovative sono piccole società di capitali, di recente costituzione, attive in settori innovativi, tecnologici o a vocazione sociale.

I requisiti affinchè una società sia considerata una *start-up* innovativa sono i seguenti:

- non sia quotata su mercati regolamentati o su altri sistemi di negoziazione;
- sia costituita e svolga attività di impresa da non più di 48 mesi;
- abbia la sede principale in Italia;
- sia di piccole dimensioni (totale del valore della produzione annua non superiore a 5 milioni);
- non distribuisca utili;
- sia impegnata in via esclusiva, o comunque prevalente, nello sviluppo, produzione e commercializzazione di prodotti o servizi innovativi ad alto valore tecnologico, ovvero operi in via esclusiva nei settori di riferimento della disciplina dell'impresa sociale.

Le *start-up* innovative devono inoltre possedere almeno uno dei seguenti requisiti:

- investire in ricerca e sviluppo (almeno il 15% del maggiore valore tra costo e valore della produzione);
- avere fra i dipendenti più di un terzo di dottori di ricerca o laureati comunque impegnati nella ricerca (ovvero più dei due terzi in possesso di laurea magistrale);
- essere titolari di diritto di sfruttamento (almeno uno) di invenzioni industriali, elettroniche, biotecnologiche o di nuove varietà vegetali ovvero di diritti relativi a un programma per elaboratore originario.

Il decreto "Sviluppo-*bis*" ha inoltre stabilito in favore delle *start-up* innovative una serie di deroghe agevolative in materia di:

- obblighi di riduzione del capitale in presenza di perdita: alle *start-up* innovative è consentito ridurre il capitale entro due esercizi anziché entro l'esercizio successivo;
- crisi di impresa: le *start-up* innovative in crisi non sono assoggettate al fallimento né alle altre procedure concorsuali. Possono altresì accedere alle più semplici procedure di riorganizzazione del debito di liquidazione del patrimonio previste dalla L. n.3/12.

Infine, la normativa ha previsto un particolare regime di trasparenza per le *start-up* innovative, ovvero quest'ultime devono aggiornare con cadenza almeno semestrale sul proprio sito le seguenti informazioni:

- data e luogo di costituzione, norme e indirizzo del notaio;
- sede sociale ed eventuali sedi periferiche;
- oggetto sociale;
- breve descrizione dell'attività svolta, comprese le attività e le spese in ricerca e sviluppo;
- elenco dei soci, con evidenza delle fiduciarie, *holding*, con autocertificazione di veridicità;
- elenco delle società partecipate;
- indicazione di titoli di studio e delle esperienze professionali dei soci e del personale che lavora nella *start-up* (ad eccezione dei dati sensibili);
- indicazione dell'esistenza di relazioni professionali, di collaborazione o commerciali con incubatori certificati, investitori istituzionali e professionali, università e centri di ricerca;
- ultimo bilancio depositato;
- elenco dei diritti di privativa su proprietà industriale e intellettuale.

Piattaforme vigilate Consob - portali *on-line*

Affinchè potenziali finanziatori possano raccogliere informazioni e decidere consapevolmente se investire in strumenti finanziari emessi da start-up innovative, sono presenti dei portali on-line che si occupano di *crowdfunding*. Ad oggi in Italia sono presenti 9 piattaforme.

Tali piattaforme hanno la funzione di fornire agli investitori tutte le informazioni riguardanti le *start-up* innovative redigendo apposite schede (create sullo *standard* introdotto dal regolamento Consob).

Al fine di garantire la qualità e l'affidabilità del servizio svolto dai portali è stato istituito un registro dei portali suddiviso in due sezioni.

Nella sezione ordinaria di tale registro sono iscritti i gestori dei portali che sono autorizzati dalla Consob in seguito alla positiva verifica della sussistenza di vari requisiti richiesti.

Nella sezione speciale sono, invece, ricompresi i gestori di diritto, ossia le banche e le imprese di investimento, già autorizzate alla prestazione dei relativi servizi di investimento che hanno comunicato alla Consob lo svolgimento della gestione di portali di *equity crowdfunding*.

Il ruolo fondamentale dei portali è quello di garantire che gli investitori possano comprendere caratteristiche e rischi degli investimenti proposti. A tal fine, il regolamento Consob prevede che l'investitore sia messo in grado di acquisire un'adeguata conoscenza in merito ai tre principali aspetti dell'*equity crowdfunding*:

- il portale: i principali aspetti che l'investitore deve conoscere sono i seguenti:
  - chi gestisce i portali;
  - le attività svolte dal portale;
  - come sono gestiti gli ordini per la sottoscrizione degli strumenti finanziari;
  - i costi a carico degli investitori;
  - le misure che il portale ha predisposto per gestire i rischi di frode, i conflitti di interessi, i reclami e il corretto trattamento dei dati personali;
  - i dati aggregati sulle offerte svolte dal portale e i dati raggiunti;
  - i provvedimenti sanzionatori o cautelari che la Consob ha adottato nei riguardi del gestore del portale;
  - le iniziative assunte nei confronti delle start-up innovative nei casi di inosservanza delle regole di funzionamento del portale;
- l'investimento in capitale di rischio emesso da una *start-up* innovativa: le informazioni che devono essere poste a conoscenza degli investitori devono essere le seguenti:
  - il rischio di perdere l'intero capitale investito;
  - il rischio di non poter liquidare in breve tempo l'investimento (rischio di illiquidità);
  - mancanza di percezione di dividendi sugli utili finchè la società può essere considerata una *start-up* innovativa;

  - le deroghe al diritto societario e fallimentare;
  - i contenuti tipici di un *business plan*;
  - il diritto di recesso attribuito agli investitori retail esercitabile entro sette giorni dalla data di adesione *on-line* all'offerta;
- le singole offerte: relativamente alle quali il portale deve fornire le seguenti informazioni:
  - una scheda con tutte le informazioni che la Consob ha elencato nel proprio Regolamento;
  - le banche e le imprese di investimento cui saranno trasmessi gli ordini per la loro esecuzione;
  - il conto corrente (vincolato) della *start-up* innovativa presso cui saranno depositate le somme raccolte;
  - le informazioni e le modalità per esercitare il diritto di revoca;
  - le informazioni sullo stato delle adesioni alle offerta.

Particolare attenzione è posta agli investimenti effettuati dagli investitori *retail* (cioè quelli diversi da banche, *sim*, compagnie di assicurazioni, etc.); infatti tali soggetti per poter accedere alla sezione del portale in cui è possibile aderire alle offerte devono aver compilato ed effettuato un percorso consapevole. Nel caso in cui l'investitore retail non superi il percorso, il gestore non può consentire che questi aderisca alle offerte presenti sul portale.

Aspetti civilistici

La recente regolamentazione dell'*equity crowdfunding* lascia aperte alcune questioni di diritto societario. Al termine dell'*iter* relativo alla raccolta di capitali, il sottoscrittore, piccolo azionista o quotista (a seconda del tipo sociale prescelto) avrà a disposizione una partecipazione con una serie di diritti amministrativi e patrimoniali che potrà esercitare in quanto socio.

Il Legislatore per le *start-up* innovative "*crowdfounded*" ha previsto poche deroghe rispetto alla normativa delle società di capitali, che possono essere così riassunte**:**

- attenuazione della disciplina sulle perdite;
- limite alla distribuibilità degli utili.

Vi sono poi alcune disposizioni che estendono alle Srl, istituti generalmente previsti per le sole Spa, quali**:**

- possibilità di offrire al pubblico quote di Srl;
- deroga al divieto di operazioni sulle proprie quote;
- possibilità di emettere strumenti finanziari *"a seguito dell'apporto anche di opera o servizi";*
- possibilità di creare quote con limitazioni al diritto di voto.

Il Legislatore per le *start-up* innovative "*crowdfunded*" non ha previsto un tipo sociale *ad hoc*, ma ha preferito ampliare la veste giuridica delle Srl modificandola a somiglianza delle Spa.

Ciò in linea di massima potrebbe creare dei problemi, se si pensa che le società a responsabilità a limitata sono caratterizzate dal fatto di avere un ristretto numero di quotisti, con una tendenziale propensione alla cogestione, mentre le Srl *start-up* innovative "*crowdfunded*" potrebbero avere, invece, qualche centinaia di quotisti, che se da un lato potrebbero sottoscrivere delle quote con diritti limitati (come previsto dalla nuova normativa) dall'altro avranno importanti poteri ispettivi individuali. Nella sostanza si attribuiscono al singolo *crowdfunder* diritti probabilmente eccessivi che potrebbero essere potenzialmente suscettibili di essere in concreto utilizzati in modo pretestuoso a fini ostruzionistici e, quindi, idonei ad incidere negativamente sulla gestibilità dell'azienda[1].

[1] Si pensi a quanto previsto dall'art.2476 cod.civ., il quale così dispone:
– Gli amministratori sono solidalmente responsabili verso la società dei danni derivanti dall'inosservanza dei doveri ad essi imposti dalla legge e dall'atto costitutivo per l'amministrazione della società. Tuttavia la responsabilità non si estende a quelli che dimostrino di essere esenti da colpa e, essendo a cognizione che l'atto si stava per compiere, abbiano fatto constatare del proprio dissenso.
– I soci che non partecipano all'amministrazione hanno diritto di avere dagli amministratori notizie sullo svolgimento degli affari sociali e di consultare, anche tramite professionisti di loro fiducia, i libri sociali ed i documenti relativi all'amministrazione.
– L'azione di responsabilità contro gli amministratori è promossa da ciascun socio, il quale può altresì chiedere, in caso di gravi irregolarità nella gestione della società, che sia adottato provvedimento cautelare di revoca degli amministratori medesimi. In tal caso il giudice può subordinare il provvedimento alla prestazione di apposita cauzione.
– In caso di accoglimento della domanda la società, salvo il suo diritto di regresso nei confronti degli amministratori, rimborsa gli attori le spese di giudizio e quelle da essi sostenute per l'accertamento dei fatti.
– Salvo diversa disposizione dell'atto costitutivo, l'azione di responsabilità contro gli amministratori può essere oggetto di rinuncia o transazione da parte della società, purchè vi consenta una maggioranza dei soci rappresentanti i due terzi del capitale sociale e purchè non si oppongano tanti soci che rappresentano almeno il decimo del capitale sociale.

Sul punto si segnala quanto disposto dagli artt.2476 e 2479-*ter* cod.civ.. Il primo consente a ciascun socio, sia di esperire azione di responsabilità nei confronti degli amministratori sia di consultare i libri sociali. Il secondo consente ad ogni socio di impugnare le decisioni prese dall'assemblea senza che sia richiesta alcuna soglia minima[2].
Inoltre la normativa delle Srl sembra in contrasto con le esigenze delle società "*crowdfunded*", anche in tema di circolazione delle partecipazioni sociali. Infatti, non è stata introdotta alcuna norma specifica che snellisca la disciplina della cessione quote delle Srl in questa particolare fattispecie. Da un punto di vista operativo si evidenzia che sembra ridondante, in virtù dell'esiguo investimento richiesto (al di sotto dei 500 euro per poter essere esentati dalla disciplina sui servizi di investimento) la necessità che sia dovuta la forma autentica dell'atto e che siano stati mantenuti gli ordinari costi fiscali (diritti, imposta di registro e bolli) tali da rendere molto penalizzante la cessione di una quota di partecipazione di una *start-up* innovativa "*crowdfunded*".
L'unica norma introdotta relativamente alla circolazione delle quote, è quella relativa al diritto di recesso o co-vendita in caso di cessione del controllo. Tale disposizione mira a far sì che il premio di controllo pagato al socio di maggioranza sia attribuito nella stessa misura anche ai soci di minoranza. Ciò anche perché, non essendoci un vero e proprio mercato liquido per le quote o azioni di società "*crowdfundend*", il Legislatore ha ritenuto necessario consentire un *exit* ai piccoli soci in caso di cambio di controllo della società. In tale ambito si segnala che non è stato però previsto un contenuto minimo dell'informativa che consenta ai soci di minoranza di aderire all'offerta promossa dall'acquirente. Infatti, affinchè sia garantita ai soci un'adeguata protezione, sarà necessario offrire delle modalità di esercizio del diritto di co-vendita che siano effettivamente esercitabili.
Si ritiene che nell'informativa vi debbano essere almeno le seguenti informazioni:

- identità dell'acquirente;
- prezzo di acquisto offerto (che deve coincidere con quello offerto al socio di maggioranza);
- data prevista per il trasferimento;
- previsione di termine congruo entro cui i soci di minoranza potranno esercitare il diritto di co-vendita;
- modalità di comunicazione.

A tal proposito, lo statuto della *start-up* innovativa deve prevedere che:

- nel caso in cui, una volta chiusa l'offerta sul portale, i soci di controllo trasferiscano il controllo a terzi, la possibilità per gli altri soci di recedere dalla società, oppure il diritto per gli altri soci di cedere le proprie partecipazioni al soggetto che acquista il pacchetto di controllo alle medesime condizioni applicate ai soci di controllo;
- la comunicazione alla *start-up* nonché la pubblicazione (sul sito della stessa) dei patti parasociali.

Gli investitori che hanno aderito ad una offerta su un portale *online* conservano il diritto di recesso entro 7 giorni dall'adesione senza alcuna spesa aggiuntiva, solitamente a mezzo di una comunicazione secondo le modalità indicate dal portale; ovvero entro 7 giorni dalla data in cui viene segnalato un fatto nuovo che non era stato portato a conoscenza degli investitori al momento dell'offerta.
Nell'*equity crowdfunding* è importante fare attenzione anche alle vicende successive all'acquisto di quote nella *start-up* innovativa. Sarà necessario esercitare il diritto di voto nelle assemblee e approvare i bilanci societari che forniscono informazioni sulla "stato di salute" della società e, pertanto, dell'investimento. Porre attenzione su eventuali cambi di controllo (lo statuto della *start-up* permette il diritto di recesso nei primi tre anni), ovvero su aumenti di capitale promossi dalla società attraverso i portali di *crowdfunding*, per cui se non si esercita il "diritto di opzione" vi è il rischio di diluizione del proprio investimento.

– Le disposizioni dei precedenti commi non pregiudicano il diritto al risarcimento dei danni spettante al singolo socio o al terzo che sono stati direttamente danneggiati da atti dolosi o colposi degli amministratori.
– Sono altresì solidalmente responsabili con gli amministratori, ai sensi dei precedenti commi, i soci che hanno intenzionalmente deciso o autorizzato il compimento di atti dannosi per la società, i soci o i terzi.
– L'approvazione del bilancio da parte dei soci non implica liberazione degli amministratori e dei sindaci per le responsabilità incorse nella gestione sociale.

[2] L'articolo 2479-*ter* cod.civ. al primo comma così dispone:
"Le decisioni dei soci che non sono prese in conformità della legge o dell'atto costitutivo possono essere impugnate dai soci che non vi hanno consentito, da ciascun amministratore e dal collegio sindacale entro tre mesi dalla loro trascrizione nel libro delle decisioni dei soci".

Aspetti fiscali

Da un punto di vista fiscale se non crea nessun problema qualificare la natura dei capitali raccolti mediante il c.d. "*equity crowdfunding*" essendo riconducibile a capitale di rischio, molto più complessa è la qualificazione dei proventi derivanti dalle altre due categorie di *crowdfunding*, ovvero "*donation based*" e "*reward based*".

Da un punto di vista operativo tali fattispecie riguardano le casistiche in cui una società, in mancanza di capitali propri o non trovando supporto dal sistema bancario, raccoglie capitali al fine di promuovere un proprio progetto ovvero realizzare un prodotto innovativo senza però offrire quote di capitale sociale quale contropartita delle somme raccolte. Addirittura nel caso del *crowdfunding* "*donation based*" non vi è nessuna contropartita. Nel caso, invece, del *crowdfunding* "*reward based*" viene offerta, per esempio, una prelazione nell'acquisto del prodotto una volta realizzato (senza fornire però alcuna garanzia in merito alla effettiva realizzazione del prodotto stesso).

Ad oggi, l'Amministrazione finanziaria non si è ancora espressa sulla natura dei capitali raccolti tramite il *Crowdfunding* "*donation based*" o "*reward based*". In linea generale si può ritenere che in entrambi i casi non ci si possa trovare di fronte a dei finanziamenti, in quanto non vi è alcun obbligo di restituzione dei capitali raccolti.

Per quanto riguarda il *crowdfunding* "*donation based*" ci dovremmo trovare di fronte a delle liberalità, disciplinate dall'art.88, co.3, lett. b) Tuir, il quale così dispone: "*Sono inoltre considerate sopravvenienze attive ...: b) i proventi in denaro o in natura conseguiti a titolo di contributo o di liberalità, esclusi i contributi di cui alle lettere g) e h) del co.1 dell'art.85 e quelli per l'acquisto di beni ammortizzabili indipendentemente dal tipo di finanziamento adottato. Tali proventi concorrono a formare il reddito nell'esercizio in cui sono stati incassati o in quote costanti nell'esercizio in cui sono stati incassati e nei successivi ma non oltre il quarto...*"

Da un punto di vista fiscale le liberalità sono rappresentate da qualsiasi arricchimento conseguito dall'imprenditore o dall'impresa a titolo gratuito. Le liberalità essendo riconducibili a sopravvenienze attive concorrono a formare il reddito d'impresa secondo il criterio di cassa. Ciò significa che rileva ai fini fiscali la data della loro riscossione. Pertanto le liberalità sono assoggettate a tassazione nel periodo d'imposta in cui sono state percepite. Peraltro, è prevista la facoltà di assoggettare a tassazione tali componenti di reddito in un numero massimo di cinque quote di pari importo, a decorrere dal periodo d'imposta in cui sono percepiti.

Per quanto riguarda invece, i capitali raccolti tramite la formula del *crowdfunding* "*reward based,*" andrà valutata ogni singola situazione in cui vi è una ricompensa (*reward*). Infatti la ricompensa spesso consiste nell'avere il diritto a comprare in futuro (senza però avere alcuna certezza che ciò avvenga) il prodotto innovativo che si è finanziato, in altri casi si ottiene uno sconto per l'acquisto del prodotto. In entrambe le situazioni i capitali raccolti dovrebbero in ogni caso essere considerati delle liberalità, in quanto l'acquisto definitivo del prodotto avverrà con un negozio separato rispetto alla donazione originaria, in un potenziale secondo momento (visto che non vi è alcuna garanzia che ciò avvenga).

Se, invece, la ricompensa consistesse nell'avere il prodotto senza nessun altro esborso, la donazione originaria potrebbe essere considerato un acconto o un corrispettivo relativo ad una compravendita di un bene futuro. Ci si chiede sul punto come si orienterà l'Agenzia delle Entrate.

Incentivi all'investimento in *start-up* innovative

L'articolo 29 del D.L. n.179/12 introduce un'agevolazione fiscale ai fini delle imposte sui redditi in favore dei soggetti che effettuano investimenti nel capitale sociale di imprese *start-up* innovative per i periodi 2013, 2014, 2015 e 2016:

Detrazioni per investimenti in start-up da parte di soggetti Irpef

Possono beneficiare di una detrazione parti al 19% degli investimenti nelle *start-up* innovative le persone fisiche, i soci di Snc e Sas, le società semplici e le imprese familiari. Il limite massimo su cui calcolare la detrazione Irpef è pari ad 500.000 euro in ciascun periodo d'imposta per una o più

start-up. Ad esempio chi investe in due *start-up* calcolerà il limite di 500.000 euro sommando gli investimenti in entrambe le società. La detrazione sale al 25% per gli investimenti nelle *start-up* innovative a vocazione sociale e in quelle che sviluppano e commercializzano solo prodotti o servizi ad alto valore innovativo in ambito energetico.

Deduzione per investimenti in start-up da parte di soggetti Ires
I soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società possono beneficiare della deduzione del 20% degli investimenti nelle *start-up* innovative, per una somma non superiore ad 1.800.000 euro per ogni periodo d'imposta. La deduzione sale al 27% per gli investimenti nelle *start-up* innovative a vocazione sociale e in quelle che sviluppano e commercializzano solo prodotti o servizi ad alto valore innovativo in ambito energetico.

Riferimenti normativi e di prassi
D.L. n.179/12
L. n.221/12
artt.2476 e 2479-*ter* cod.civ.

Valida l'assemblea soci di Srl se l'avviso è stato spedito nei termini

Come noto, la disciplina civilistica concernente la convocazione dell'assemblea delle Srl, non ha subito sostanziali variazioni nel trapasso verificatosi con la Riforma del 2003. A tal riguardo l'art.2479-bis cod.civ. – così come un tempo l'art.2484 cod.civ. – dispone che, fatte ovviamente salve le diverse modalità previste nell'atto costitutivo, la convocazione di assemblea di Srl sia spedita mediante lettera raccomandata ai soci almeno otto giorni prima dell'adunanza. Pertanto, se da un lato è assolutamente chiaro ed evidente che una tardiva spedizione dell'avviso di convocazione costituisce un vizio tale da inficiare la validità dell'intero procedimento assembleare (e dunque anche della relativa delibera), è invece legittimo chiedersi quale sorte sia riservata alle delibere adottate in procedimenti assembleari in cui gli avvisi di convocazione sono stati spediti tempestivamente ma non sono stati ricevuti (ovvero sono stati ricevuti in prossimità tale da non consentire al destinatario di potervi partecipare). Con il presente lavoro ci si propone di analizzare come la Corte di Cassazione – a Sezioni Unite – con sentenza n.23128 del 14 ottobre 2013, ha dato definitiva risposta al suddetto interrogativo.

I fatti di causa

La fattispecie in oggetto è particolarmente "datata" in quanto nasce nel 1993, allorché un socio di Srl impugnava la deliberazione datata dicembre 1992 con la quale – in sua assenza – l'assemblea approvava il bilancio chiuso al 31 dicembre dell'anno precedente. Nel caso di specie il socio domandava la declaratoria di annullamento di tale delibera in quanto lamentava di aver ricevuto l'avviso di convocazione - peraltro ritualmente spedito entro il termine di 15 giorni antecedenti l'adunanza previsto dal vigente statuto - solo il giorno dell'adunanza. Vero è anche che la società aveva provveduto, prima dell'assemblea, a rinnovare la convocazione ma con un anticipo ormai non più adeguato secondo le disposizioni statutarie[1].

Il giudizio di primo grado si chiudeva con il rigetto della domanda; la sentenza veniva integralmente riformata in secondo grado laddove la Corte di Appello di Catanzaro[2] in totale riforma della sentenza di primo grado ed in accoglimento della domanda attorea, procedeva ad annullare la suddetta delibera a cagione dell'invalidità dell'avviso di convocazione; da qui, dunque, il ricorso per Cassazione ove la prima sezione, con ordinanza 14770 del 4 settembre 2012, sollecitava la rimessione del medesimo alle Sezioni Unite al fine di stabilire se, nel quadro normativo regolante la società a responsabilità limitata all'epoca della riunione assembleare di cui si discute (quadro normativo che peraltro non appare aver per quest'aspetto subito sostanziali modifiche con l'introduzione dell'art.2479-*bis* cod.civ.), debba attribuirsi rilevanza decisiva, ai fini della validità ed efficacia della convocazione alla sola spedizione dell'avviso entro il termine fissato dall'atto costitutivo; o se, ai medesimi fini, sia altresì rilevante la circostanza che l'avviso, spedito nel rispetto del suddetto termine, sia poi effettivamente giunto a destinazione in tempo utile per consentire la partecipazione all'assemblea.

Gli interessi tutelati

La questione su cui si sono pronunziate le Sezioni Unite ha ad oggetto il contemperamento tra due interessi che, pur essendo entrambi meritevoli di tutela, sono tuttavia potenzialmente confliggenti tra loro.

[1] Il secondo avviso veniva infatti notificato a mezzo ufficiale giudiziario otto giorni prima della data dell'assemblea, quindi ben oltre il termine di 15 giorni previsto dal vigente statuto.
[2] Sentenza del 19 settembre 2008.

Preliminarmente viene in rilievo l'interesse individuale del socio ad essere informato in tempo utile per poter partecipare all'adunanza. L'assemblea dei soci, per sua natura, è un organo collegiale sicché, tutti gli aventi diritto devono poter essere messi in condizione di potervi partecipare.

Sotto tale ottica è quindi evidente che il mancato ricevimento con un adeguato anticipo dell'avviso di convocazione - ad esempio a seguito di un disservizio del sistema postale o quando vi siano circostanze peculiari – potrebbe porre il legittimato nella situazione di non potervi partecipare, in maniera tale per cui la delibera assunta in sua assenza potrebbe non essere immune da vizi.
In ottemperanza a tale principio si annoverano diversi arresti giurisprudenziali di merito[3] volti ad affermare il carattere recettizio della convocazione e, dunque, a valle, l'invalidità delle delibere assembleari in presenza di avvisi mai consegnati al destinatario o addirittura pervenuti oltre il termine degli otto giorni precedenti l'assemblea.

Secondariamente, ma non per questo meno importante, si rende anche necessario tutelare l'interesse della società a che l'assemblea possa esser radunata all'occorrenza anche in tempi rapidi, facendo ragionevole affidamento sulla validità della convocazione, e quindi della successiva deliberazione, alla stregua di dati agevolmente reperibili e verificabili. Interesse che risulta certamente facilitato nella misura in cui non si ravvisi la necessità di accertare in concreto la data dell'avvenuta ricezione dell'avviso da parte di ciascun socio.

A tale avviso la giurisprudenza di legittimità con una sentenza ormai risalente[4] ha affermato che la mera spedizione dell'avviso di convocazione – entro i termini previsti dalla legge o dallo statuto – fisserebbe una presunzione assoluta di conoscenza della convocazione da parte del destinatario. In tempi più recenti la Suprema Corte[5], pur non rinnegando il principio della spedizione, è tuttavia giunta ad affermare che in forza del dovere di esecuzione secondo buona fede del rapporto tra i soci e la società stessa risulta irrilevante l'eventuale difetto di convocazione ove ciò sia dovuto a cause imputabili al socio. Ad onor del vero, l'arresto giurisprudenziale testé citato lasciava comunque irrisolto il dubbio sulla validità delle deliberazioni assembleari adottate in caso di mancata o intempestiva ricezione dell'avviso di convocazione per fatti estranei alla società ed ai soci; ciò in considerazione del fatto che, nel caso sottoposto all'attenzione della Suprema Corte, la mancata ricezione dell'avviso di convocazione era dipesa da un comportamento negligente del socio[6].

La sentenza delle Sezioni Unite

Le Sezioni Unite hanno in primo luogo avuto cura di ribadire che la spedizione dell'avviso di convocazione deve essere riguardata non tanto quale atto negoziale a sé stante, bensì nella funzione procedimentale che gli è propria, ossia come segmento del procedimento assembleare delineato dalla legge, destinato a concludersi, per l'appunto, con l'adozione della delibera assembleare.
Considerata la natura collegiale del suddetto atto è quindi necessario che esso promani da un organo idoneamente costituito, il che presuppone che tutti coloro i quali sono chiamati a formarne la volontà siano posti in condizione di farlo. A tale avviso il testo di legge di cui al citato art.2484 cod.civ. (oggi art.2479-*bis*, primo comma), appare di una chiarezza cristallina nello stabilire che ai fini del perfezionamento del procedimento di convocazione assembleare non è al momento della ricezione dell'avviso che occorre guardare ma a quello della sua spedizione.

Pertanto, l'assemblea dei soci di Srl si reputa regolarmente convocata se l'avviso di convocazione è spedito entro il termine previsto dallo statuto ovvero, in sua mancanza, entro il termine dilatorio degli otto giorni antecedenti la medesima.

Tale scelta legislativa riposa sulla presunzione secondo cui, una volta che gli avvisi di convocazione siano stati spediti nel termine indicato dalla norma, è logico supporre che siano stati ricevuti in

[3] Cfr. Trib. Milano, 11 gennaio 1979, Trib. Mantova, 6 ottobre 2005.
[4] Cass. n.3587/75.
[5] Cass. n.15672/07.
[6] I due giudizi di merito avevano infatti accertato che l'avviso di convocazione – tempestivamente spedito - non era mai stato recapitato al destinatario a causa dell'incompletezza dell'indirizzo del socio annotato nel libro dei soci. Considerato che era stato altrettanto accertato che tale incompletezza era dipesa da un comportamento negligente del socio, la Cassazione, respingendo definitivamente la domanda attorea, è quindi giunta alla conclusione secondo cui "*il socio non può pretendere gli siano recapitati avvisi da parte della società in un luogo diverso dal domicilio da lui stesso indicato*" e che, conseguentemente, la tempestiva spedizione dell'avviso di convocazione è atto "*idoneo ad innescare validamente le ulteriori fasi del procedimento assembleare anche in caso di mancato recapito*".

tempo utile per consentire la partecipazione di tutti i destinatari.
Potrebbe eventualmente accadere che l'avviso di convocazione tempestivamente spedito venga recapitato in data antecedente l'assemblea – quindi senza pregiudizio del diritto di partecipazione – ma che, nel contempo, le materie all'ordine del giorno siano di una complessità tale per cui il tempo a disposizione del socio per potervi partecipare "scientemente" (c.d. "tempo di riflessione") non sia sufficiente. In siffatti casi la Corte ritiene che l'unico rimedio esperibile sia quello di una richiesta di rinvio che sarebbe da considerarsi certamente legittima anche sulla base del generale principio di buona fede nei rapporti societari.
Su tale punto la Corte ha, infatti, stabilito che:

> "*il rifiuto immotivatamente opposto ad una ragionevole richiesta di rinvio, proveniente da un socio incolpevolmente poco informato, ben potrebbe costituire indizio di eccesso di potere, come tale idoneo a viziare il conseguente deliberato assembleare*".

Quanto sino ad ora esposto non deve tuttavia far pensare che la mancata (o tardiva) consegna della lettera raccomandata (ancorché tempestivamente spedita) non possa incidere sulla impugnabilità delle decisioni adottate nell'adunanza.
In effetti, la conclusione cui sono pervenuti gli ermellini nella prima parte motiva della sentenza sopra commentata, si regge sul presupposto che il socio sia stato convocato, il che si verifica solo a condizione che l'avviso di convocazione abbia in qualche modo – ed in concreto - raggiunto il proprio scopo di rendere edotto il medesimo circa la data dell'assemblea e le relative materie da trattare, in maniera tale da porre costui in condizione di partecipare in maniera informata. Su tale punto gli ermellini appaiono sufficientemente chiari nella misura in cui affermano che:

> "*convocare vuol dire chiamare ad intervenire, e se la chiamata avviene in modo tale da rendere impossibile rispondervi non può neppure dirsi che vi sia stata vera chiamata*".

Il Supremo Collegio prosegue, inoltre, affermando che tale situazione (*rectius* mancata o tardiva consegna dell'avviso di convocazione), trova "*una indiretta ma evidente*" tutela nella previsione del terzo comma del successivo art.2479-*ter*, il quale dall'assoluta mancanza di informazione (da intendersi riferita anche ad un solo socio) fa discendere la radicale invalidità della decisione[7].
In conclusione, la Suprema Corte non ha quindi mostrato alcuna esitazione nell'enunziare il principio di diritto secondo cui:

> "*salvo che l'atto costitutivo della società a responsabilità limitata non contenga una disciplina diversa, deve presumersi che l'assemblea dei soci sia validamente costituita ogni qual volta i relativi avvisi di convocazione siano stati spediti agli aventi diritto almeno otto giorni prima dell'adunanza (o nel diverso termine eventualmente in proposito indicato nell'atto costitutivo), ma tale presunzione può essere vinta nel caso in cui il destinatario dimostri che, per causa a lui non imputabile, egli non ha affatto ricevuto l'avviso di convocazione o lo ha ricevuto così tardi da non consentirgli di prendere parte all'adunanza, in base a circostanze di fatto il cui accertamento e la cui valutazione in concreto sono riservati alla cognizione del giudice di merito*".

In termini pratici, il succitato principio di diritto impone in capo all'organo amministrativo un onere suppletivo accanto al tradizionale dovere di procedere alla spedizione delle raccomandate entro il termine previsto dallo statuto o dalla legge: è, infatti, possibile affermare che il medesimo è tenuto ad adottare procedure e metodi tali da poter concretamente verificare il soddisfacimento del diritto del singolo socio di essere messo in condizione di partecipare in modo effettivo ed informato all'assemblea stessa.

Riferimenti normativi e di prassi
Art.2479-*bis,* art.2479-*ter e art.2484 cod.civ.*

[7] Da un punto di vista strettamente lessicale, il richiamo all'art.2479-*ter* potrebbe non risultare appropriato, nel senso che il vizio di "assoluta assenza di informazione" non riguarderebbe la "mancata notizia", da parte di taluno dei soci, che è stato avviamo un procedimento assembleare, bensì, piuttosto, nella mancata conoscenza dell'oggetto della proposta di deliberazione che, in ogni caso, è stata comunicata a tutti. Per tutti gli approfondimenti sia dottrinali che giurispruidenziali, cfr. M. Rossi, "*Sulla natura non recettiza dell'avviso di convocazione di assemblea, fra vecchia e nuova s.r.l., in attesa delle Sezioni Unite*", in Il Corriere Giuridico n.3/1013 pagg.354 e ss..

POLYEDRO®

La migliore tecnologia, da qualunque lato la guardi

Dall'esperienza e dalla ricerca TeamSystem nasce **POLYEDRO**, **la tecnologia esclusiva che d'ora in poi troverai in ogni singolo modulo del sistema di gestione**, dalla contabilità all'archiviazione digitale, dalla gestione del personale a quella del magazzino.

La nuova piattaforma web nativa ha dato vita ad un'offerta innovativa per Professionisti e Aziende.
LYNFA e ALYANTE, due prodotti di ultima generazione: un'evoluzione naturale che migliora la flessibilità e semplicità di utilizzo di ogni applicazione, consentendo di lavorare in mobilità su smartphone, tablet e notebook: così puoi fare tutto in meno tempo e ovunque vuoi.
Un nuovo ambiente, nuovi strumenti, un nuovo modo di lavorare. Con l'affidabilità e la solidità di sempre.

Grazie alla tecnologia innovativa di POLYEDRO, TeamSystem si conferma leader in Italia e punto di riferimento nel settore dei software gestionali.

Sei caratteristiche fanno di POLYEDRO una tecnologia solida, ma molto flessibile:
1. USER EXPERIENCE: è così semplice che ti sembra di usarlo da sempre.
2. MOBILITÀ: usa le applicazioni via Web e mobile, dove e quando ne hai bisogno.
3. PRODUTTIVITÀ: strumenti per organizzare il lavoro, collaborare e risparmiare tempo.
4. MODULARITÀ: un set di applicazioni che crescono con te, affidabili e integrate.
5. WORKFLOW: lo strumento che ti guida e fa scorrere meglio il tuo lavoro.
6. CLOUD: riduce costi e rischi di gestione.

www.teamsystem.com

TeamSystem®

Fatturazione Elettronica Pubblica Amministrazione

La soluzione TeamSystem per la tua Azienda

Con **Service Web Fatturazione Elettronica** possiamo aiutarti a gestire l'intero processo di emissione delle fatture elettroniche verso la Pubblica Amministrazione.
Uno specifico modulo per la Fatturazione Elettronica studiato per il tuo gestionale Gamma ti permette inoltre di emettere in automatico il documento di vendita nel formato XML corretto.

1. HAI GIÀ IL FILE IN FORMATO XML E DEVI SOLO SPEDIRLO E ARCHIVIARLO?

Ti basta accedere al sito dedicato al servzio, autenticarti e fare l'upload del file XML dal tuo computer al server web.

2. HAI SOLO UNA FATTURA PRODOTTA IN MODO TRADIZIONALE?

Una volta che hai effettuato l'accesso al sito web dedicato e ti sei autenticato, devi solo selezionare l'utility di compilazione manuale e inserire "intestazione" e "corpo" del tuo documento.
La compilazione è guidata e semplificata e puoi anche effettuarla in tempi diversi.
Ora ti basta un click sul pulsante "Invia fattura" ed hai terminato.

3. COSA SUCCEDE ORA AL TUO DOCUMENTO?

Una volta che hai inviato il file o compilato il tuo documento noi provvediamo a:

- Apporre la firma digitale;
- Inviarlo all'SDI per l'inoltro all'ufficio della PA destinatario;
- Gestire tutte le notifiche con l'SDI;
- Riportare nella tua area riservata l'esito dell'invio;
- A conservare elettronicamente a termini di legge, se lo desideri, il documento inviato e le relative notifiche.