



***L'equity crowdfunding immobiliare:  
stato dell'arte e prospettive***

***di Giuseppe Allevi (commercialista partner Leaders)  
e Francesco Dialti (avvocato partner Watson Farley & Williams)***



*Fiscalità*



*Immobiliare*



*Legale*

Roma, 25 febbraio 2015

---

---

## II CROWDFUNDING EQUITY BASED in Italia

---

Portali operativi: **14** di cui- gestori 'autorizzati': **13** gestori 'di diritto': **1**

Progetti pubblicati: **15** di cui- chiusi con successo: **4 (44,4%)** chiusi senza successo: **5 (55,6%)**  
attualmente in fase di raccolta: **6**

Target medio di raccolta: **€ 344.160** Quota media del capitale di rischio offerto: **23,86%**

Per i soli progetti chiusi con successo: Percentuale media di raggiungimento del target: **101,9%**

Per i soli progetti chiusi senza successo: Percentuale media di raggiungimento del target: **4,8%**

Capitale di rischio totale raccolto dall'avvio della legge: **€ 1.307.780**

<http://www.finanzaaziendale.polimi.it/equitycf/equitycf.html>

---

---

## Il crowdfunding equity based nel Real Estate all'estero

---

- Negli **Stati Uniti** finanziare il Real Estate attraverso il crowdfunding è una realtà consolidata, le transazioni internet-based hanno rivoluzionato la modalità di acquisto di asset immobiliari dando una forte spinta alla finanziarizzazione del settore. Le piattaforme operative sono numerose, con all'attivo circa mezzo miliardo di dollari di capitale raccolto per finanziare progetti residenziali o commerciali. Alcuni esempi sono Fundrise, Realty Mogul, RealtyShares, iFunding etc.
- Prodigy network, attivo già dal 2003, ha contribuito alla raccolta delle risorse necessarie per finanziare il grattacielo più alto di Bogotá, In Colombia.



## Confronto tra start-up innovative e Pmi innovative (Investment Compact)

Requisiti	Startup innovative (art. 25, comma 2, D.L. n. 179/2012)	Pmi innovative (art. 4, comma 1, D.L. n. 3/2015)
Delimitazioni temporali	Attiva da meno di 4 anni; previsto un regime speciale per le società costituite da meno di 4 anni dall'entrata in vigore del D.L. n. 179/2012.	Non ci sono delimitazioni temporali, ma dev'essere in possesso di almeno un bilancio certificato, quindi non si applica a nuove società.
Delimitazioni dimensionali	Meno di 5 milioni di fatturato annuo.	Pmi ai sensi della raccomandazione 2003/361/CE (meno di 250 dipendenti e fatturato annuo inferiore a 50 milioni/attivo dello stato patrimoniale inferiore a 43 milioni).
Divieto di distribuzione degli utili	Sì	No
Delimitazioni nell'oggetto sociale	Produzione, sviluppo e commercializzazione di beni o servizi innovativi ad alto valore tecnologico.	No
Criteria opzionali per rilevare il carattere di innovazione tecnologica	Almeno 1 su 3 di: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. almeno 15% del maggiore tra costi e valore totale riguarda attività di R&amp;S;</li> <li>2. team formato per almeno 1/3 da dottori di ricerca, dottorandi o ricercatori con 3 anni di esperienza; oppure formato per almeno 2/3 da personale in possesso di laurea magistrale;</li> <li>3. depositaria o licenziataria di privativa industriale; oppure titolare di software registrato.</li> </ol>	Almeno 2 su 3 di: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. almeno 3% del maggiore tra costi e valore totale riguarda attività di R&amp;S;</li> <li>2. team formato per almeno 1/5 da dottori di ricerca, dottorandi o ricercatori con 3 anni di esperienza; oppure formato per almeno 1/3 da personale in possesso di laurea magistrale;</li> <li>3. depositaria o licenziataria di privativa industriale; oppure titolare di software registrato</li> </ol>

## Confronto tra start-up innovative e Pmi innovative (Investment Compact)

---

Misura	Articolo di riferimento nel D.L. n. 179/2012	Startup innovative	Pmi innovative
Fail-fast (esonero dalla disciplina ordinaria del fallimento)	Art. 31, commi 1-3	Sì	No

Riguardano solo le Startup innovative:

- agevolazioni nelle assunzioni → i contratti a tempo determinato possono essere in un numero illimitato.
- agevolazioni fiscali e contributive → il 35% di credito d'imposta sulle assunzioni di personale altamente qualificato (dottorati) è esteso anche agli apprendisti.

Agevolazioni fiscali: sono estese alle PMI Innovative sino a 7 anni dalla costituzione.

---

---

## Gli incentivi fiscali: start-up innovative e PMI innovative < 7 anni

---

Per investimenti provenienti da aziende e privati per gli anni **2015 e 2016:**

All'imposta lorda sul reddito delle **persone fisiche** si **detrae** un importo pari al **19%** x un investimento max di **€500.000**.

Per i soggetti passivi di IRES si **deduce** il **20%** dell'investimento x un importo max di **€750.000**. (1.800.000 su più start-up)

Per le società a **vocazione sociale**, così come definite dall'art 25 comma 4, le percentuali di detrazione per le persone fisiche è pari al **25%** e la deduzione per i soggetti passivi IRES è pari al **27%** dell'investimento effettuato.

Tipo di investitore	Persone fisiche	Società
Vantaggio fiscale	Detrazione	Deduzione
Investimento massimo (€)	500.000	750.000
Incentivo (%)	19%	20%
Incentivo vocazione sociale (%)	25%	27%

### **Persona fisica o società equiparate**

Detrazione ->  $500.000 * 19\% = 95.000 \text{ €}$

Con vocazione sociale ->  $500.000 * 25\% = 125.000 \text{ €}$

### **Soggetto passivo IRES**

Deduzione ->  $750.000 * 20\% * 27,5\% = 41.250 \text{ €}$

Con vocazione sociale ->  $750.000 * 27\% * 27,5\% = 55.687 \text{ €}$

## I VANTAGGI DELL'INVESTMENT COMPACT ANCHE NEL REAL ESTATE

---

---

Nessuna limitazione nell'**OGGETTO SOCIALE** (non necessita più dimostrare di produrre o commercializzare servizi innovativi ad alto valore tecnologico), il FATTURATO può arrivare a 50 milioni (prima erano 5), non solo START-UP (prima la società non doveva avere più di 4 anni), possibilità di DISTRIBUIRE UTILI (diversamente da prima) e CRITERI OPZIONALI meno stringenti:

- oltre il 3% di R&S (tra cui i costi per la campagna di crowdfunding che sono spese inerenti allo sviluppo del piano industriale) del > tra costi e valore totale
  - team formato da almeno 1/3 di laureati
-

## VANTAGGI PER IL TUO PROGETTO IMMOBILIARE

---

- AVETE IL CAPITALE E DESIDERATE USUFRUIRE DEGLI INCENTIVI FISCALI?

Il veicolo "PMI innovativa" è lo strumento giusto: necessita rispettare le condizioni e definire la compagine sociale per ottimizzare deduzioni e detrazioni fiscali

- VI MANCA PARTE DEL CAPITALE?

Una soluzione potrebbe essere quella di rivolgersi a ...



usufruendo anche dei relativi vantaggi di MKT.

- DESIDERATE AVERE:
  - consulenti che vi creino la "PMI Innovativa" più adatta
  - il mix ideale di capitale proprio, di debito e di equity crowdfunding
  - rendere l'operazione commercialmente appetibile
  - minimizzare la fiscalità

Rivolgetevi al Team di







*Maggiori informazioni sui rispettivi siti*

***Grazie***

---

*di Giuseppe Allevi (commercialista) [allevi@leaders.it](mailto:allevi@leaders.it)  
e Francesco Dialti (avvocato) [FDialti@wfw.com](mailto:FDialti@wfw.com)*



*Fiscalità*



*Immobiliare*



*legale*

Roma, 25 febbraio 2015

---