

Imposte

Immobili acquistati nel metaverso: tassabile (solo) la rivendita di Nft

di Dario Deotto e Francesco Rampono

28 Marzo 2022

L'eventuale plusvalore speculativo dovrebbe essere considerato reddito diverso, incerto il caso-locazione, per questi fenomeni occorre comunque un nuovo diritto



Il nuovo metaverso è un'ulteriore dimostrazione del fatto che la dimensione a-territoriale dell'economia richiede un nuovo diritto. Si tratta sostanzialmente di uno spazio virtuale dove le persone fisiche (anche in "rappresentanza" di quelle giuridiche) possono interagire attraverso i loro avatar.

Premettiamo che il metaverso non è uno spazio virtuale riconducibile a una sola azienda (come Meta, ex Facebook, il cui progetto sta appena ora prendendo piede), ma un insieme di mondi virtuali (oggi le principali piattaforme sono Decentraland, The Sandbox, Axie Infinity) che rappresentano, di fatto, l'evoluzione di internet.

Inquadramenti da rivedere

È quindi chiaro che ciò che avviene nel metaverso ha, in molti casi, delle ripercussioni giuridiche (e fiscali). Ad esempio, cosa vuol dire acquistare nel metaverso un "appezzamento" (un *land*)? Che differenze vi sono tra il tradizionale acquisto di una proprietà immobiliare e il suo surrogato digitale? E in che senso è possibile edificare sul terreno virtuale? In che modo, poi, si ha diritto di disporre della "proprietà" per venderla, darla in locazione o, semplicemente, per realizzare eventi online? E infine, in che modo il diritto di "proprietà" esclude gli altri, sia in termini di accesso e uso esclusivo, che di riservatezza dell'ambiente privato?

Qualunque sarà il futuro del metaverso, è evidente che occorre prepararsi a rielaborare concetti sedimentati nel nostro

ordinamento per accordarli alle nuove forme di interazione virtuale. Termini come proprietà, possesso, consegna, sede, affitto e cessione (solo per citarne alcuni) – che hanno un preciso significato per le nostre leggi e che evocano immediatamente istituti e tradizioni giuridiche ben definiti – nel mondo digitale risultano improvvisamente obsoleti, considerato che vengono spesso utilizzati in modo improprio, in una presunta analogia diretta con le situazioni del mondo reale, impendendo il corretto inquadramento tecnico-legale delle relazioni tra utenti e operatori in rete.

Diritti tramite Nft

Va innanzitutto chiarito che quando si acquista un *land* su un metaverso non si sta ovviamente acquistando un bene immobile, ma un Nft (*non fungible token*). Il quale rappresenta un titolo che, in questo caso, consente all'utente di disporre di uno spazio digitale le cui dimensioni sono espresse in metri o piedi lineari all'interno di un determinato ecosistema virtuale limitato, che risiede su un network di server più o meno decentralizzato o distribuito.

L'architettura del network incide sulla garanzia che il *land* acquistato sia effettivamente nella disponibilità diretta del proprietario e non dipenda, invece, dall'obbligo di qualcuno di mantenere in operatività l'hardware e il software del metaverso.

È la stessa distinzione che esiste per il giurista tra diritti reali e personali: una distinzione fondamentale che comporta a cascata l'applicazione di una serie di regole che informano tutto il nostro diritto civile. Chi acquista un *land*, quindi, acquista un Nft che può assumere diverse connotazioni: generalmente l'Nft incorpora il diritto esclusivo di proprietà dell'asset digitale. In questo modo l'Nft di tipo *land* consente di eseguire sulle apposite piattaforme di trading le operazioni che comunemente sono riservate ai proprietari di immobili.

Altri diritti sugli "immobili digitali" potranno essere costituiti attraverso l'implementazione di appositi *smart contract* che possono regolare l'esercizio di diritti limitati a favore di terzi (ad esempio, la locazione), aventi a oggetto il *land* e, a seconda dei casi, anche l'ambiente virtuale edificato sopra di esso.

Riflessi e «buchi» tributari

È chiaro che tutto ciò comporta delle ripercussioni anche sul versante tributario. Ovviamente l’Nft relativo a un immobile “detenuto” nel metaverso non può essere considerato redditualmente un fabbricato ubicato all’estero (per il quadro RW, si veda l’articolo a lato).

Dunque, per una persona fisica che detiene l’Nft riferito all’immobile, si genererà materia imponibile (solo) nel caso di rivendita dell’Nft stesso, posto che non viene (chiaramente) venduto il fabbricato ma il diritto incorporato nel token. Di conseguenza, se viene conseguito un plusvalore, esso dovrebbe essere assoggettato a tassazione come reddito diverso, quale attività commerciale occasionale ([articolo 67, comma 1, lettera i, del Tuir](#)), se si tratta di cessione speculativa preordinata al precedente acquisto. E se il fabbricato “acquistato nel metaverso” venisse semplicemente locato? Qui i dubbi sono ancora maggiori: risulta fin troppo evidente la necessità di una regolamentazione di questi fenomeni.

Gli ultimi contenuti di Imposte →

28 Marzo 2022

È il momento di andare oltre i temi pop

di Salvatore Padula

28 Marzo 2022

Nodo sulla deducibilità dei costi per le Srl italiane a controllo Usa

di Massimo Bellini e Emiliano Zanotti

28 Marzo 2022

Rimedi a ostacoli su riallineamenti e rivalutazioni

di Andrea Cioccarelli e Giorgio Gavelli

28 Marzo 2022


Bene ceduto all’estero da riparare: è importazione se rientra da Paesi non Ue

di Matteo Balzanelli, Massimo Sirri e Riccardo Zavatta

28 Marzo 2022

Servizi post vendita: fuori campo Iva gli interventi gratuiti del venditore

di Matteo Balzanelli, Massimo Sirri, Riccardo Zavatta

Il Sole 24 ORE aderisce a  **The Trust Project**

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

Il Sole
24 ORE