

Studi di settore 2016

PERIODO D'IMPOSTA 2015

**Modello per la comunicazione dei dati rilevanti
ai fini dell'applicazione degli studi di settore**

WG39U

68.31.00 Attività di mediazione immobiliare

1. GENERALITÀ

Il modello per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione dello studio di settore WG39U deve essere compilato con riferimento al periodo d'imposta 2015 e deve essere utilizzato dai soggetti che svolgono come attività prevalente quella di:

"Attività di mediazione immobiliare" - codice attività 68.31.00.

Il presente modello è così composto:

- quadro A – Personale addetto all'attività;
- quadro B – Unità locali destinate all'esercizio dell'attività;
- quadro D – Elementi specifici dell'attività;
- quadro E – Beni strumentali;
- quadro F – Elementi contabili;
- quadro X – Altre informazioni rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore;
- quadro V – Ulteriori dati specifici;
- quadro Z – Dati complementari;
- quadro T – Congiuntura economica.

Per quanto riguarda le istruzioni comuni a tutti gli studi di settore, si rinvia alle indicazioni fornite nelle "Istruzioni Parte generale".

Lo studio di settore WG39U è stato approvato con decreto ministeriale del 23 dicembre 2013.

2. FRONTESPIZIO

Nel frontespizio va indicato:

- in alto a destra, il codice fiscale;
- negli appositi campi, il comune e la provincia del domicilio fiscale.

ATTENZIONE

Si fa presente che, nel frontespizio vengono richieste ulteriori informazioni relative alle fattispecie previste dall'art. 10, commi 1 e 4, della legge 146 del 1998.

In particolare deve essere indicato:

- nel **primo campo**:
 - il **codice 1**, se l'attività è iniziata, da parte dello stesso soggetto, entro sei mesi dalla sua cessazione, nel corso dello stesso periodo d'imposta. Il codice 1 dovrà essere indicato, ad esempio, nel caso in cui l'attività sia cessata il 4 marzo 2015 e nuovamente iniziata il 18 luglio 2015;
 - il **codice 2**, se l'attività è cessata nel periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2014 e nuovamente iniziata, da parte dello stesso soggetto, nel periodo d'imposta 2015, e, comunque, entro sei mesi dalla sua cessazione (es. attività cessata il 4 ottobre 2014 e nuovamente iniziata il 14 febbraio 2015). Lo stesso codice dovrà essere utilizzato anche se l'attività è cessata nel periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2015 e nuovamente iniziata, da parte dello stesso soggetto, nel periodo d'imposta 2016 e, comunque, entro sei mesi dalla sua cessazione (es. attività cessata il 15 settembre 2015 e nuovamente iniziata il 27 gennaio 2016);
 - il **codice 3**, se l'attività, iniziata nel corso del periodo d'imposta, costituisce mera prosecuzione di attività svolte da altri soggetti. Tale fattispecie si verifica quando l'attività viene svolta, ancorché da un diverso soggetto, in sostanziale continuità con la precedente, presentando il carattere della novità unicamente sotto l'aspetto formale. A titolo esemplificativo, devono comunque ritenersi "mera prosecuzione di attività svolte da altri soggetti" le seguenti situazioni di inizio di attività derivante da:
 - acquisto o affitto d'azienda;
 - successione o donazione d'azienda;
 - operazioni di trasformazione;
 - operazioni di scissione e fusione d'azienda;
 - il **codice 4**, se il periodo d'imposta è diverso da dodici mesi;
 - il **codice 5**, se l'attività è cessata nel periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2015 e non è stata successivamente iniziata, da parte dello stesso soggetto, entro sei mesi dalla sua cessazione. Il codice 5 dovrà essere indicato, ad esempio, nel caso in cui l'attività sia stata cessata definitivamente il 16 settembre 2015; analogamente, dovrà essere utilizzato lo stesso codice anche qualora l'attività sia stata cessata il 16 marzo 2015 e venga nuovamente iniziata, da parte dello stesso soggetto, il 21 novembre 2015.

Si precisa, inoltre, che le ipotesi di "inizio/cessazione attività" (codici 1 e 2), e di "mera prosecuzione dell'attività" (codice 3), ricorrono nel caso in cui vi sia omogeneità dell'attività rispetto a quella preesistente. Il requisito della omogeneità sussiste se le attività sono contraddistinte da un medesimo codice attività, ovvero i codici attività sono compresi nel medesimo studio di settore;

- nel **secondo campo**, con riferimento alle ipotesi previste ai codici 1, 2, 3 e 5, il numero complessivo dei mesi durante i quali si è svolta l'attività nel corso del periodo d'imposta. Si precisa a tal fine che si considerano pari ad un mese le frazioni di esso uguali o superiori a 15 giorni. Nel caso, ad esempio, di un'attività d'impresa esercitata nel periodo di tempo compreso tra il 1° gennaio 2015 ed il 14 novembre 2015, il numero di mesi da riportare nella casella in oggetto sarà pari a 10. Nell'ipotesi prevista dal codice 4 occorre, invece, indicare il numero dei mesi di durata del periodo d'imposta. Se, ad esempio, il periodo d'imposta inizia in data 1° febbraio 2015 e termina in data 31 dicembre 2015, il numero di mesi da riportare nella casella in oggetto sarà pari a 11.

Imprese multiattività

Tale prospetto deve essere compilato esclusivamente dai soggetti che esercitano due o più attività d'impresa, non rientranti nel medesimo studio di settore, qualora l'importo complessivo dei ricavi dichiarati afferenti alle attività non rientranti tra quelle prese in considerazione dallo studio di

settore relativo all'attività prevalente, superi il 30% dell'ammontare totale dei ricavi dichiarati.

Esempio.

– Ricavi derivanti dall'attività X (studio VMXX)	100.000 (18%)
– Ricavi derivanti dall'attività Y (studio VMXX)	200.000 (36%)
– Ricavi derivanti dall'attività Z (studio VDXX)	<u>250.000 (46%)</u>
Totale ricavi	550.000

Il contribuente, in tale ipotesi, dovrà compilare il modello dei dati rilevanti per l'applicazione dello studio di settore VMXX, con l'indicazione dei dati (contabili ed extracontabili) riferiti all'intera attività d'impresa esercitata. Nel presente prospetto, però, occorrerà indicare al rigo 1, il codice dello studio "VMXX" e i ricavi pari a 300.000; mentre al rigo 2 il codice studio "VDXX" e i ricavi pari a 250.000.

Nel calcolo della verifica della predetta quota del 30% devono essere considerati i ricavi derivanti dalle attività dalle quali derivino aggi o ricavi fissi (indicati nel rigo 5 del prospetto). In tale rigo devono, infatti, essere indicati i ricavi delle attività per le quali si percepiscono aggi o ricavi fissi considerati per l'entità dell'aggio percepito e del ricavo al netto del prezzo corrisposto al fornitore dei beni.

Esempio.

– Ricavi derivanti dall'attività X (studio VMXX)	100.000 (18%)
– Ricavi derivanti dall'attività Y (studio VMXX)	200.000 (36%)
– Ricavi fissi netti	<u>250.000 (46%)</u>
Totale ricavi	550.000

Anche in tal caso il soggetto sarà tenuto alla compilazione del prospetto.

Tale prospetto può comunque essere compilato anche se i ricavi derivanti dalle attività non prevalenti non superano il 30% dei ricavi complessivi. La compilazione dello stesso, infatti, comporta effetti anche in merito al posizionamento di alcuni indicatori di coerenza economica finalizzati a contrastare possibili situazioni di non corretta indicazione delle informazioni richieste nei modelli per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore.

Di seguito vengono descritte le modalità di compilazione. In particolare, indicare:

- nel **rigo 1**, il codice e i ricavi derivanti dalle attività rientranti nello studio di settore (studio prevalente) riferito al presente modello;
- nel **rigo 2**, i codici degli studi e i relativi ricavi, in ordine decrescente, derivanti dalle altre attività soggette ad altri studi di settore (studi secondari);
- nel **rigo 3**, l'ammontare dei ricavi derivanti dalle altre attività soggette a studi di settore (altri studi secondari), non rientranti nei rigi 1 e 2;
- nel **rigo 4**, i ricavi derivanti dalle altre attività non soggette a studi di settore (es. parametri);
- nel **rigo 5**, i ricavi derivanti dalle attività per le quali si percepiscono aggi o ricavi fissi, al netto del prezzo corrisposto al fornitore. Si tratta, ad esempio:
 - degli aggi conseguiti dai rivenditori di g2eneri di monopolio, valori bollati e postali, marche assicurative e valori similari, indipendentemente dal regime di contabilità adottato;
 - dei ricavi derivanti dalla gestione di ricevitorie totocalcio, totogol, totip, totosei; dalla vendita di schede e ricariche telefoniche, schede e ricariche prepagate per la visione di programmi pay per-view, abbonamenti, biglietti e tessere per i mezzi pubblici, viacard, tessere e biglietti per parcheggi; dalla gestione di concessionarie superenalotto, lotto;
 - dei ricavi conseguiti per la vendita dei carburanti e dai rivenditori in base a contratti estimatori di giornali, di libri e di periodici anche su supporti audiovideomagnetici.

L'importo da indicare nel presente prospetto nel campo "Ricavi" è costituito dalla sommatoria dei ricavi di cui all'articolo 85, comma 1, esclusi quelli di cui alle lettere c), d), e) del testo unico delle imposte sui redditi approvato con DPR 22 dicembre 1986, n. 917, degli altri proventi considerati ricavi (ad esclusione di quelli di cui all'art. 85, lett. f) del TUIR) nonché delle variazioni delle rimanenze relative ad opere forniture e servizi di durata ultrannuale (al netto di quelle valutate al costo) riferiti allo studio di settore indicato nel corrispondente campo.

Pertanto, l'importo da indicare nel campo "Ricavi" corrisponde alla descrizione degli importi previsti nei rigi F01 + F02 (campo 1) – F02 (campo 2) + [F07 (campo 1) – F07 (campo2)] – [F06 (campo 1) – F06 (campo2)] del quadro F degli elementi contabili.

3. QUADRO A – PERSONALE ADDETTO ALL'ATTIVITÀ

Nel quadro A sono richieste informazioni relative al personale addetto all'attività. Per quanto riguarda le istruzioni relative alla compilazione di tale quadro si rinvia al documento "Istruzioni quadro A, Personale addetto all'attività – tipologia 2", che fa parte integrante delle presenti istruzioni.

4. QUADRO B – UNITÀ LOCALI DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ

Nel quadro B sono richieste informazioni relative alle unità locali e agli spazi che, a qualsiasi titolo, sono utilizzati per l'esercizio dell'attività. La superficie da indicare deve essere quella effettiva, indipendentemente da quanto risulta dall'eventuale licenza amministrativa.

Per indicare i dati relativi a più unità locali è necessario compilare un apposito quadro B per ciascuna di esse. I dati da indicare sono quelli riferiti a ciascuna unità locale utilizzata nel corso del periodo d'imposta, indipendentemente dalla sua esistenza alla data di chiusura del periodo d'imposta. Nel caso in cui nel corso del periodo d'imposta si sia verificata l'apertura e/o la chiusura di una o più unità locali, nelle note esplicative, contenute nella procedura applicativa GE.RI.CO., dovrà essere riportata tale informazione, con l'indicazione della data di apertura e/o chiusura.

In particolare, indicare:

- nel **rigo B00**, il numero complessivo delle unità locali utilizzate per l'esercizio dell'attività. In corrispondenza di "Progressivo unità locale", attribuire a ciascuna delle unità locali di cui vengono indicati i dati un numero progressivo, barrando la casella corrispondente;
- nel **rigo B01**, il comune in cui è situata l'unità locale;
- nel **rigo B02**, la sigla della provincia;

- nel **rigo B03**, l'anno di apertura dell'unità locale di cui si stanno fornendo le informazioni;
- nel **rigo B04**, la superficie complessiva, espressa in metri quadrati, dei locali destinati esclusivamente all'esercizio dell'attività;
- nel **rigo B05**, la superficie complessiva, espressa in metri quadrati, dei locali destinati ad uso diverso;
- nel **rigo B06**, barrando la casella corrispondente, se l'impresa effettua apertura domenicale;

Ubicazione (prossimità a poli di attrazione turistica)

- nel **rigo B07**, l'ubicazione, in prossimità dei poli di attrazione turistica individuati, utilizzando uno dei codici riportati.

5. QUADRO D – ELEMENTI SPECIFICI DELL'ATTIVITÀ

Nel quadro D sono richieste informazioni che consentono di individuare le concrete modalità di svolgimento dell'attività e la natura dei servizi offerti alla clientela.

Si precisa che il riferimento al "mandato" deve intendersi alla fattispecie del "mandato a titolo oneroso".

In particolare, indicare:

Modalità di svolgimento dell'attività

- nei **righi da D01 a D15**, per ciascuna tipologia di attività individuata, la percentuale dei ricavi conseguiti in rapporto ai ricavi complessivi. In presenza di ricavi, il totale delle percentuali indicate nei righi da D01 a D15 deve risultare pari a 100;

Attività di intermediazione/mandato

- nei **righi da D16 a D20**, per ciascuna tipologia di attività di intermediazione/mandato individuata, nella **prima colonna**, il numero di trattative concluse nel periodo d'imposta; nella **seconda colonna**, il numero delle trattative concluse con la collaborazione di una pluralità di mediatori. Si precisa che il numero da indicare nella seconda colonna si intende compreso nel numero complessivo indicato nella prima colonna;
- nei **righi da D21 a D25**, in percentuale, per ciascuna tipologia di attività di intermediazione/mandato individuata, la provvigione media effettivamente praticata dall'agenzia immobiliare sugli affari conclusi;

**Intermediazione/mandati immobili residenziali
Compravendita di immobili residenziali**

- nei **righi da D26 a D31**, distintamente per ciascuna delle fasce di valore dell'immobile individuate, nella **prima colonna**, il numero di trattative concluse nel periodo d'imposta relative alla compravendita di immobili residenziali e, nella **seconda colonna**, il numero delle relative trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice. Si precisa che l'importo da indicare nella seconda colonna si intende compreso nel numero complessivo indicato nella prima colonna;

Locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche)

- nei **righi da D32 a D36**, distintamente per ciascuna delle fasce di canone mensile individuate, nella **prima colonna**, il numero di trattative concluse nel periodo d'imposta relative alla locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) e, nella **seconda colonna**, il numero delle relative trattative concluse solo con la parte locataria o solo con la parte locatrice. Si precisa che il numero da indicare nella seconda colonna si intende compreso nel numero complessivo indicato nella prima colonna;

**Intermediazione/mandati immobili per finalità turistiche
Locazione di immobili per finalità turistiche**

- nei **righi da D37 a D40**, distintamente per ciascuna delle fasce di durata della locazione indicata, il numero di trattative concluse nel periodo d'imposta, relative alla locazione di immobili per finalità turistiche;

Elementi contabili specifici

- nel **rigo D41**, le spese per provvigioni corrisposte ad altre agenzie immobiliari. Si precisa che l'ammontare indicato nel presente rigo deve essere compreso nel "Costo per la produzione di servizi" di cui al rigo F15 del quadro degli Elementi contabili;
- nel **rigo D42**, l'ammontare complessivo delle spese di pubblicità, propaganda e rappresentanza di cui all'art. 108, comma 2, del TUIR, senza tener conto, per le spese di rappresentanza, dei limiti di deducibilità previsti da tale disposizione;
- nel **rigo D43**, l'ammontare complessivo delle spese per inserzioni pubblicitarie relative ad annunci immobiliari sostenute nel periodo d'imposta;
- nel **rigo D44**, l'ammontare delle spese telefoniche;
- nel **rigo D45**, l'ammontare delle spese per diritto d'entrata, limitatamente a quelle di competenza del periodo d'imposta;
- nel **rigo D46**, l'ammontare delle spese per royalties, in quote fisse;
- nel **rigo D47**, l'ammontare delle spese per royalties, in quote variabili;

Tipologia di clientela

- nei **righi da D48 a D54**, per ciascuna tipologia di clientela individuata, la percentuale dei ricavi conseguiti in rapporto ai ricavi complessivi. In presenza di ricavi, il totale delle percentuali indicate nei righi da D48 a D54 deve risultare pari a 100;
- nel **rigo D55**, la percentuale dei ricavi derivanti da clientela estera in rapporto ai ricavi complessivi;

Localizzazione immobili/cessioni di azienda

– nei **righi** da **D56** a **D65**, con riferimento alla localizzazione degli immobili oggetto di compravendita/locazione e delle aziende oggetto di cessione, la percentuale dei ricavi conseguiti per prestazioni di intermediazione/ mandato/cessione di azienda, in rapporto ai ricavi complessivi. Si precisa che, ai soli fini della elaborazione degli studi di settore, il territorio nazionale è stato suddiviso in aree geografiche comprendenti le seguenti regioni:

- **Nord-Ovest**: Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia;
- **Nord-Est**: Veneto, Trentino Alto Adige, Friuli Venezia Giulia, Emilia Romagna;
- **Centro**: Toscana, Umbria, Marche, Lazio;
- **Sud**: Abruzzo, Molise, Campania, Basilicata, Calabria, Puglia;
- **Isole**: Sicilia, Sardegna.

In presenza di ricavi, il totale delle percentuali indicate nei righi da D56 a D65 deve risultare pari a 100.

Altri elementi specifici

- nel **rigo D66**, l'anno di inizio dell'attività;
- nel **rigo D67**, barrando la casella corrispondente, se l'agenzia opera in franchising;
- nel **rigo D68**, barrando la casella corrispondente, se il soggetto interessato alla compilazione del presente modello esercita l'attività di agente immobiliare autonomo non titolare di agenzia immobiliare;
- nel **rigo D69**, il numero delle agenzie immobiliari con le quali l'agente immobiliare autonomo non titolare di agenzia immobiliare ha avuto rapporti di collaborazione/consulenza nell'esercizio dell'attività nel corso del periodo d'imposta.

6. QUADRO E – BENI STRUMENTALI

Nel quadro E sono richieste informazioni relative al numero dei beni strumentali posseduti e/o detenuti a qualsiasi titolo alla data di chiusura del periodo d'imposta.

7. QUADRO F – ELEMENTI CONTABILI

Nel quadro F devono essere indicati gli elementi contabili necessari per l'applicazione dello studio di settore. Per quanto riguarda le istruzioni relative alla compilazione di tale quadro si rinvia al documento "Istruzioni quadro F, Elementi contabili – tipologia 2", che fa parte integrante delle presenti istruzioni.

8. QUADRO X – ALTRE INFORMAZIONI RILEVANTI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEGLI STUDI DI SETTORE

Nel quadro X è prevista l'indicazione di ulteriori informazioni rilevanti ai fini dell'applicazione dello studio di settore. Per quanto riguarda le istruzioni relative alla compilazione di tale quadro si rinvia al documento "Istruzioni quadro X – Altre informazioni rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore", che fa parte integrante delle presenti istruzioni.

9. QUADRO V – ULTERIORI DATI SPECIFICI

Nel quadro V sono richieste informazioni relative alle modalità applicative degli studi nei confronti di determinate tipologie di soggetti, previste dal DM 11 febbraio 2008, come modificato, da ultimo, dall'articolo 6 del DM 28 dicembre 2012. Per quanto riguarda le istruzioni relative alla compilazione di tale quadro si rinvia al documento "Istruzioni quadro V – Ulteriori dati specifici", che fa parte integrante delle presenti istruzioni.

10. QUADRO Z – DATI COMPLEMENTARI

Nel quadro Z devono essere fornite ulteriori informazioni utili per l'aggiornamento dello studio di settore.
In particolare, indicare:

Apprendisti

- nel **rigo Z01**, l'ammontare totale, già indicato tra le spese per lavoro dipendente, delle spese sostenute per il lavoro prestato dagli apprendisti (compilare solo se tale importo non è già stato indicato al rigo X01);
- nel **rigo Z02**, il numero complessivo dei mesi di apprendistato indicati nei singoli contratti dei lavoratori interessati da tale tipologia di contratto;
- nel **rigo Z03**, il numero complessivo dei mesi di apprendistato svolto, alla data di inizio del periodo di imposta, dai lavoratori interessati da tale tipologia di contratto;
- nel **rigo Z04**, il numero complessivo dei mesi di apprendistato svolto, alla data di fine del periodo di imposta, dai lavoratori interessati da tale tipologia di contratto; si precisa che in tale rigo vanno ricompresi anche i mesi di apprendistato svolti presso il contribuente da coloro che hanno concluso il periodo di apprendistato nel corso del periodo d'imposta.

Per maggior chiarimento si riporta il seguente esempio: un artigiano, con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare, ha un apprendista con un contratto di 3 anni (36 mesi) iniziato in data 1/6/2013 e un altro apprendista con un contratto di 2 anni (24 mesi) iniziato in data 1/1/2014.

Supponendo che alla data di fine del periodo di imposta entrambi gli apprendisti siano presenti nell'impresa, il contribuente dovrà indicare:

- nel rigo Z02, il numero di mesi pari a 60 (somma di 36 + 24);
- nel rigo Z03, il numero di mesi pari a 31 (somma di 19 + 12);
- nel rigo Z04, il numero di mesi pari a 55 (somma di 31 + 24).

11. QUADRO T – CONGIUNTURA ECONOMICA

Nel quadro T è prevista l'indicazione di ulteriori informazioni necessarie ad adeguare le risultanze dello studio di settore alla situazione di crisi economica. Per quanto riguarda le istruzioni relative alla compilazione di tale quadro si rinvia al documento "Istruzioni quadro T" che fa parte integrante delle presenti istruzioni.