

ISA **Indici sintetici di affidabilità fiscale**

2024

Modello per la comunicazione dei dati rilevanti
ai fini dell'applicazione ed elaborazione
degli indici sintetici di affidabilità fiscale

DG39U

- Agenzie di mediazione immobiliare

PERIODO D'IMPOSTA 2023

1. GENERALITÀ

Questo modello deve essere compilato dai soggetti che svolgono, con riferimento al periodo d'imposta 2023, come attività prevalente quella di **"Attività di mediazione immobiliare" - codice attività 68.31.00**.

Il modello è composto da:

- frontespizio;
- quadro A – Personale;
- quadro B – Unità locali;
- quadro C – Elementi specifici dell'attività;
- quadro F – Dati contabili.

Le istruzioni di carattere generale, comuni a tutti gli indici sintetici di affidabilità fiscale, sono contenute nel documento "Istruzioni Parte generale ISA".

2. FRONTESPIZIO

Nel frontespizio va indicato:

- in alto a destra, il codice fiscale;
- il codice attività relativo alla attività prevalente;
- negli appositi campi, il Comune e la Provincia del domicilio fiscale;
- se il periodo d'imposta è diverso da dodici mesi, mediante barratura della relativa casella;
- il numero complessivo dei mesi durante i quali si è svolta l'attività nel corso del periodo d'imposta (solo nel caso in cui il periodo d'imposta è diverso da dodici mesi).

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 2023 ed il 14 novembre 2023, il numero di mesi da riportare nella casella in oggetto sarà pari a 10.

Altri dati

Barrare la corrispondente casella se il contribuente è percettore di pensione.

Imprese Multiattività

Tale prospetto deve essere compilato esclusivamente dai soggetti che esercitano due o più attività d'impresa, non gestite dal medesimo indice sintetico di affidabilità fiscale.

Per quanto riguarda le istruzioni relative alla compilazione di tale prospetto si rinvia al documento **"Istruzioni Parte generale ISA"**.

3. QUADRO A – PERSONALE

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"**.

4. QUADRO B – UNITÀ LOCALI

Nel quadro B sono richieste informazioni relative alle unità locali che, a qualsiasi titolo, sono utilizzate per l'esercizio dell'attività. 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 tutte le unità locali utilizzate nel corso del periodo d'imposta, indipendentemente dalla loro presenza alla data della chiusura del periodo d'imposta.

In particolare, indicare:

- nel **rigo Boo**, il numero complessivo delle unità locali utilizzate per l'esercizio dell'attività;
- in corrispondenza di **"Progressivo unità locale"** il numero progressivo di ciascuna delle unità locali di cui sono indicati i dati, barrando la casella corrispondente;
- nel **rigo Bo1**, il Comune in cui è situata l'unità locale;
- nel **rigo Bo2**, la sigla della Provincia.

5. QUADRO C – ELEMENTI SPECIFICI DELL'ATTIVITÀ

Nel quadro C 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 **rigli** da **C01** a **C15**, per ciascuna modalità di svolgimento dell'attività individuata, la percentuale dei ricavi conseguiti in rapporto ai ricavi complessivi.
- In presenza di ricavi, il totale delle percentuali indicate nei rigli da C01 a C15 deve risultare pari a 100;

INTERMEDIAZIONE/MANDATI IMMOBILI AD USO INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE E DI SERVIZI

- nei **rigli** **C16** e **C17**, per ciascuna tipologia di attività di intermediazione/mandato individuata, il numero di trattative concluse nel periodo d'imposta;

INTERMEDIAZIONE/MANDATI IMMOBILI RESIDENZIALI

Compravendita di immobili residenziali

- nei **rigli** da **C18** a **C23**, 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 **rigli** da **C24** a **C28**, distintamente per ciascuna delle fasce di canone mensile individuate, il numero di trattative concluse nel periodo d'imposta relative alla locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche);

INTERMEDIAZIONE/MANDATI IMMOBILI PER FINALITÀ TURISTICHE

Locazione di immobili per finalità turistiche

- nei **rigli** **C29** e **C30**, 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** **C31**, l'ammontare delle spese per diritto d'entrata, limitatamente a quelle riferibili al periodo d'imposta;
- nel **rigo** **C32**, l'ammontare delle spese per royalties, in quote fisse;
- nel **rigo** **C33**, l'ammontare delle spese per royalties, in quote variabili;

TIPOLOGIA DI CLIENTELA

- nei **rigli** da **C34** a **C40**, 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 rigli da C34 a C40 deve risultare pari a 100;

ALTRI ELEMENTI SPECIFICI

- nel **rigo** **C41**, barrando la casella corrispondente, se l'agenzia opera in franchising;
- nel **rigo** **C42**, 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.

LOCALIZZAZIONE IMMOBILI/AREA DI SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ

- nei **rigli** da **C43** a **C51**, con riferimento alla localizzazione degli immobili oggetto di compravendita/locazione, la percentuale dei ricavi conseguiti per prestazioni di intermediazione/ mandato, in rapporto ai ricavi complessivi. Con riferimento alle attività non strettamente riconducibili ad uno o più immobili specifici bisogna riferirsi all'area di svolgimento dell'attività.

Si precisa che, ai soli fini della elaborazione degli indici sintetici di affidabilità fiscale, il territorio nazionale è stato suddiviso in aree geografiche comprendenti le seguenti regioni:

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

In presenza di ricavi, il totale delle percentuali indicate nei rigli da C43 a C51 deve risultare pari a 100.

6. QUADRO F – DATI CONTABILI

Nel quadro F devono essere indicati gli elementi contabili necessari per l'applicazione dell'indice sintetico di affidabilità fiscale. Per quanto riguarda le istruzioni relative alla compilazione di tale quadro si rinvia al documento **"Istruzioni Quadro F, Dati contabili"**.