

ISA **Indici sintetici di affidabilità fiscale**

— 2025 —

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 2024

1. GENERALITÀ

Questo modello deve essere compilato dai soggetti che svolgono, con riferimento al periodo d'imposta 2024, come attività prevalente quella di

“Attività di servizi di intermediazione per attività immobiliari” - 68.31.00;

“Altre attività immobiliari per conto terzi n.c.a.” - 68.32.09.

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 2024 ed il 14 novembre 2024, 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"**.