

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

DG40U

- Locazione, valorizzazione, compravendita di beni immobili

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 una o più tra le attività di seguito elencate:

- “Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri” - 68.11.00;
- “Sviluppo di progetti immobiliari” - 68.12.00;
- “Affitto e gestione di terreni per telecomunicazioni propri o in locazione” - 68.20.01;
- “Affitto e gestione di altri terreni ed edifici non residenziali, impianti e fabbriche propri o in locazione” - 68.20.02;
- “Affitto e gestione di beni immobili propri o in locazione n.c.a.” - 68.20.09.

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”.

ATTENZIONE

Per le **cause di esclusione** dall'applicazione degli ISA si rimanda a quanto esposto nel paragrafo “Chi non li applica” delle “Istruzioni Parte generale ISA”. In particolare, per questo ISA si precisa che, ai fini della verifica del limite di esclusione dall'applicazione, i ricavi delle imprese interessate devono essere aumentati delle rimanenze finali e diminuiti delle esistenze iniziali valutate ai sensi degli articoli 92 e 93 del TUIR.

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, vengono utilizzati 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.

In particolare, indicare:

TIPOLOGIA DELL'ATTIVITÀ

- nei **rigli da Co1 a C14** per ciascuna tipologia di attività individuata, la percentuale dei ricavi conseguiti in rapporto ai ricavi complessivi. Si precisa che la percentuale indicata al **rigo Co8** deve comprendere anche i ricavi conseguiti per la locazione di posti barca.
- Si precisa, inoltre, che nel **rigo Co9** la percentuale da indicare relativa all'**affitto dei terreni ad uso agricolo** deve essere calcolata sul totale dei ricavi aumentato del reddito dominicale rilevante ai fini fiscali. Pertanto, non bisogna fare riferimento ai canoni di affitto percepiti.
- Si precisa, infine, che le attività indicate nei **rigli C12 e C13** sono attività complementari ed hanno rilevanza solo se sono fatturate distintamente. Il totale delle percentuali indicate nei rigli da Co1 a C14 deve risultare pari a 100;

ATTENZIONE

Si precisa che, ai fini della compilazione delle sezioni di seguito riportate, occorre fare riferimento alla superficie indicata nei contratti di vendita e/o di locazione o, qualora la stessa non sia riportata in tali atti, alla superficie, determinata secondo i criteri stabiliti dal Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, cui si rimanda.

Con riferimento all'attività di locazione, devono essere indicati sia gli immobili posseduti a titolo di proprietà che quelli detenuti o in possesso in ragione di altro valido titolo giuridico (es. usufrutto, locazione, comodato, leasing, etc.). Vanno quindi indicati tutti gli immobili destinati alla locazione, indipendentemente dalla natura del rapporto giuridico in base al quale essi sono nella disponibilità dell'impresa.

Con riguardo agli immobili concessi in comodato, si precisa che gli stessi non assumono rilievo per le imprese concedenti ai fini della compilazione del presente quadro.

ATTIVITÀ DI VENDITA

Fabbricati venduti - Aree edificabili e altri terreni

- nei **rigli da C15 a C20**, per ciascuna delle fasce di valore individuate, i metri quadrati complessivi degli immobili venduti nel corso del periodo d'imposta, a seconda della destinazione d'uso per essi prevista.

Si precisa che in caso di **comproprietà di beni** (ad esempio immobile posseduto da due società), i metri quadrati devono essere rapportati alla quota di possesso. Si riporta il seguente esempio: il contribuente vende un fabbricato uso abitazione di 120 mq con un prezzo di vendita al metro quadrato pari a 4.000 euro. Qualora la quota di possesso dell'immobile sia pari al 50%, nel rigo C15 dovrà essere indicato 60 in corrispondenza della fascia oltre 3.000 fino a 5.000 euro.

Si precisa inoltre che i **box**, se destinati alla vendita insieme ad un immobile, sono da considerarsi come pertinenza dello stesso, mentre nel caso in cui siano destinati alla vendita singolarmente, andranno considerati nella destinazione "altro uso". Si riportano i seguenti esempi:

Esempio 1:

Il contribuente nel corso del periodo d'imposta vende un solo immobile ad uso abitazione completo di box. Nel rigo C15 "Uso abitazione" andrà indicato, nella fascia di valore corrispondente (calcolata dividendo il prezzo totale per i metri quadrati del solo immobile ad uso abitazione), il numero dei metri quadrati del solo immobile ad uso abitazione;

Esempio 2:

Il contribuente nel corso del periodo d'imposta vende singolarmente un unico box. Nel rigo C18 "Altro uso" andrà indicato il numero dei metri quadrati dello stesso nella fascia di valore corrispondente.

ATTIVITÀ DI LOCAZIONE

Ai fini della compilazione delle sezioni seguenti, l'individuazione di un immobile tra quelli locati oppure tra quelli non locati dovrà considerare la prevalenza d'uso effettivo nel corso del periodo d'imposta, confrontata con la destinazione d'uso attribuita dal contribuente stesso. Si riportano i seguenti esempi:

Esempio 1:

Il contribuente dispone di un immobile destinato alla locazione:

- a) qualora l'immobile venga locato per il periodo compreso tra il 1° marzo ed il 30 settembre 2024, dovrà essere indicato tra gli immobili locati;
- b) qualora l'immobile venga locato per il periodo compreso tra il 1° agosto ed il 31 dicembre 2024, dovrà essere indicato tra gli immobili non locati;

Esempio 2:

Il contribuente dispone di un immobile destinato alla vendita, che non risulta venduto alla data di chiusura del periodo d'imposta:

- a) qualora l'immobile venga dato in locazione per il periodo compreso tra il 13 giugno ed il 31 dicembre 2024, dovrà essere indicato tra gli immobili locati;
- b) qualora l'immobile venga dato in locazione per il periodo compreso tra il 1° agosto ed il 31 dicembre 2024, non dovrà essere indicato né tra gli immobili locati né tra quelli non locati, a causa della diversa destinazione d'uso (vendita).

Fabbricati locati

– nei **rigli** da **C21** a **C23**, per ciascuna delle fasce di valore individuate, rispettivamente il numero, i metri quadrati ed i mesi di locazione complessivi dei fabbricati locati nel corso del periodo d'imposta;

– nei **rigli** da **C24** a **C28**, per ciascuna destinazione d'uso individuata, il numero dei fabbricati locati nel corso del periodo d'imposta.

Si precisa che i **box**, se destinati alla locazione insieme ad un immobile, sono da considerarsi come pertinenza dello stesso. Si riportano i seguenti esempi:

Esempio 1:

Il contribuente ha locato nel corso del periodo d'imposta un unico immobile ad uso abitazione comprensivo di box. In tal caso dovrà essere indicato nei rigli da C21 a C23, nella fascia di valore corrispondente (calcolata dividendo il prezzo totale per i metri quadrati del solo immobile ad uso abitazione), il numero 1, i metri quadrati ed i mesi di locazione relativi al solo immobile ad uso abitazione e, nel rigo C24 ("Uso abitazione"), il numero 1.

Esempio 2:

Il contribuente ha locato nel corso del periodo d'imposta un unico box singolarmente. In tal caso dovrà indicare nei rigli da C21 a C23, nella fascia di valore corrispondente, il numero 1, i metri quadrati ed i mesi di locazione relativi al box e, nel rigo C28 ("Altro uso") il numero 1.

Fabbricati locati ad uso industriale

– nei **rigli** da **C29** a **C32**, per ciascuna delle fasce di prezzo (di locazione al mq) individuate, i metri quadrati complessivi dei fabbricati ad uso industriale locati nel corso del periodo d'imposta;

Fabbricati non locati

– nei **rigli** da **C33** a **C37**, per ciascuna destinazione d'uso individuata, il numero dei fabbricati non locati;

Terreni affittati

– nel **rigo C38**, il reddito dominicale complessivo dei terreni agricoli affittati nel corso del periodo d'imposta;

– nei **rigli** da **C39** a **C41**, per ciascuna delle fasce di valore individuate, rispettivamente il numero, i metri quadrati ed i mesi di locazione complessivi dei terreni affittati nel corso del periodo d'imposta diversi da quelli del rigo precedente.

Si precisa che nei rigli da C21 a C28 e nei rigli da C38 a C41 devono essere indicati i soli dati relativi ai fabbricati locati e ai terreni affittati per un numero di mesi non inferiore a 6.

Si precisa inoltre che in caso di **comproprietà di beni** (ad esempio immobile posseduto da due società), i dati relativi ai metri quadrati e al reddito dominicale devono essere rapportati alla quota di possesso. Si riporta il seguente esempio: il contribuente loca un terreno agricolo di 8.000 mq, il cui reddito dominicale è pari a 6.000 euro complessivi, a un prezzo di locazione al metro quadro pari a 13 euro. Qualora la quota di possesso del terreno agricolo sia pari al 50%, nel rigo C38 dovrà essere indicato 3.000 in corrispondenza della colonna (reddito dominicale).

Affitto di aziende

– nel **rigo C42**, il valore complessivo delle aziende e/o dei rami di azienda affittati nel corso del periodo d'imposta. Si precisa che, ai soli fini della compilazione del relativo campo, per "valore dell'azienda affittata" si intende il valore indicato nei libri aziendali o in altra documentazione agli stessi allegata o correlata ovvero, in mancanza di tale indicazione, nel contratto di affitto stipulato tra le parti;

Immobili relativi alle aziende affittate

– nei **rigli** da **C43** a **C46**, per ciascuna destinazione d'uso appositamente individuata, i metri quadrati complessivi degli immobili compresi nelle aziende e/o nei rami d'azienda affittati nel corso del periodo d'imposta;

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI VENDUTI/LOCATI/AFFITTATI

– nei **rigli** da **C47** a **C54**, la percentuale dei ricavi conseguiti in rapporto ai ricavi complessivi, derivante dalla vendita, dalla locazione e/o dall'affitto degli immobili ubicati in ciascuna delle aree geografiche individuate. Il totale delle percentuali indicate nei rigli da C47 a C54 deve risultare pari a 100;

ALTRI ELEMENTI SPECIFICI

– nel **rigo C55**, l'ammontare delle spese per costruzioni effettuate da terzi;

– nel **rigo C56**, l'ammontare delle operazioni effettuate nei confronti delle pubbliche amministrazioni e degli altri soggetti di cui al comma 1-bis dell'art. 17-ter del DPR 633/1972 per le quali l'IVA deve essere versata dai cessionari o committenti in applicazione delle disposizioni contenute nel citato articolo 17-ter ("split payment");

– nel **rigo C57**, l'ammontare complessivo delle operazioni effettuate con applicazione del reverse charge relative a prestazioni di servizi rese dai subappaltatori senza addebito d'imposta ai sensi dell'art. 17, comma 6, lettera a) e a prestazioni di servizi di pulizia, di demolizione, di installazione di impianti e di completamento relative a edifici per le quali l'imposta è dovuta dal cessionario, ai sensi dell'articolo 17, comma 6, lettera a-ter) DPR 633/1972;

- nel **rigo C58**, l'ammontare delle ritenute operate dalle banche e dalle Poste Italiane spa ai sensi dell'art. 25 del D. L. n. 78/2010 all'atto dell'accredito dei pagamenti per i bonifici relativi ad interventi sul patrimonio edilizio.
- nel **rigo C59**, qualora il soggetto interessato alla compilazione del presente modello sia costituito in forma di cooperativa, la tipologia della stessa utilizzando:
 - il **codice 1**, nel caso in cui l'attività sia esercitata sotto forma di cooperativa a mutualità prevalente di cui all'articolo 2512 del codice civile;
 - il **codice 2**, se si tratta di cooperativa priva dei requisiti di cui all'art. 2512 del codice civile.

PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE E FINITI

- nel **rigo C60**, il valore delle esistenze iniziali di prodotti in corso di lavorazione e servizi di durata non ultrannuale, valutate in base alle spese sostenute ai sensi dell'art. 92, comma 6, primo periodo, del TUIR. In particolare, devono essere indicati i costi per i lavori in corso valorizzati all'inizio del periodo d'imposta e sostenuti nel periodo d'imposta precedente. Tali costi afferiscono a lavori in corso promossi direttamente dall'impresa e/o eseguiti su commessa di durata inferiore a 12 mesi (a cavallo tra due esercizi). Si precisa che l'ammontare da indicare in tale rigo deve essere comprensivo anche delle esistenze di cui all'art. 93 comma 6 del TUIR (art.9 D.Lgs 192/2024). Si precisa, infine, che l'ammontare da indicare in tale rigo è anche compreso nel valore da riportare nel rigo Fo8 del Quadro F "Dati contabili";
- nel **rigo C61**, il valore delle rimanenze finali di prodotti in corso di lavorazione e servizi di durata non ultrannuale, valutate in base alle spese sostenute ai sensi dell'art. 92, comma 6, primo periodo, del TUIR. In particolare, devono essere indicati i costi sostenuti per i lavori in corso al termine del periodo d'imposta, promossi direttamente dall'impresa e/o eseguiti su commessa di durata inferiore a 12 mesi (a cavallo tra due esercizi). Si precisa che l'ammontare da indicare in tale rigo deve essere comprensivo anche delle esistenze di cui all'art. 93 comma 6 del TUIR (art.9 D.Lgs 192/2024). Si precisa, infine, che l'ammontare da indicare in tale rigo è anche compreso nel valore da riportare nel rigo Fog del Quadro F "Dati contabili";
- nel **rigo C62**, il valore delle esistenze iniziali relative solamente a prodotti finiti. Si precisa che l'ammontare indicato in questo rigo è anche compreso nel valore da riportare nel rigo Fo8 del Quadro F "Dati contabili". In particolare, devono essere indicati i costi sostenuti per i lavori ultimati, direttamente promossi dall'impresa, cioè non eseguiti su commessa (ad esempio, edifici e opere ultimate presenti all'inizio del periodo di imposta e, quindi, realizzati con costi sostenuti in periodi d'imposta precedenti);
- nel **rigo C63**, il valore delle rimanenze finali relative solamente a prodotti finiti. Si precisa che l'ammontare indicato in questo rigo è anche compreso nel valore da riportare nel rigo Fog del Quadro F "Dati contabili". In particolare, devono essere indicati i costi sostenuti per lavori ultimati, direttamente promossi dall'impresa, cioè, non eseguiti su commessa (ad esempio, edifici o opere ultimate indicati tra le rimanenze alla fine del periodo di imposta);

OPERE, FORNITURE E SERVIZI DI DURATA ULTRANNUALE DI CUI ALL'ART. 93, COMMA 5, DEL TUIR

- nel **rigo C64**, il valore delle esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale (art. 93 del TUIR) valutate ai sensi dell'art. 93, comma 5, del TUIR, nel testo vigente anteriormente all'abrogazione della norma operata dall'art.1, comma 70 della legge 27 dicembre 2006, n. 296. Si precisa che l'ammontare indicato in questo rigo è anche compreso nel valore da riportare nel rigo Fo6 del quadro F "Dati contabili".
- nel **rigo C65**, il valore delle rimanenze finali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale in corso di esecuzione valutate ai sensi dell'art. 93, comma 5, del TUIR, nel testo vigente anteriormente all'abrogazione della norma operata dall'art. 1, comma 70 della legge 27 dicembre 2006, n. 296. Si precisa che l'ammontare indicato in questo rigo è anche compreso nel valore da riportare nel rigo Fo7 del quadro F "Dati contabili". Tale valutazione delle esistenze iniziali e delle rimanenze finali, ai sensi della citata norma abrogativa, può operarsi con esclusivo riferimento alle opere, forniture e servizi ultrannuali con inizio di esecuzione non successivo al periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2006.

CAMBIO DI DESTINAZIONE DI BENI IMMOBILI

In questa sezione devono essere fornite informazioni relative ad eventuali operazioni di riclassificazione contabile di beni immobili operate, nel periodo d'imposta, a seguito di cambi di destinazione degli stessi.

- nel **rigo C66**, il valore dei beni immobili passati nel corso del periodo d'imposta da rimanenze a immobilizzazioni;
- nel **rigo C67**, il valore dei beni immobili passati nel corso del periodo d'imposta da immobilizzazioni a rimanenze.

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".