

# Studi di settore 2018

**PERIODO D'IMPOSTA 2017**

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

**YG39U**

**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 YG39U deve essere compilato con riferimento al periodo d'imposta 2017 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 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 YG39U è stato approvato con decreto ministeriale del 22 dicembre 2016.

**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 2017 e nuovamente iniziata il 18 luglio 2017;
  - il **codice 2**, se l'attività è cessata nel periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2016 e nuovamente iniziata, da parte dello stesso soggetto, nel periodo d'imposta 2017, e, comunque, entro sei mesi dalla sua cessazione (es. attività cessata il 4 ottobre 2016 e nuovamente iniziata il 14 febbraio 2017). Lo stesso codice dovrà essere utilizzato anche se l'attività è cessata nel periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2017 e nuovamente iniziata, da parte dello stesso soggetto, nel periodo d'imposta 2018 e, comunque, entro sei mesi dalla sua cessazione (es. attività cessata il 15 settembre 2017 e nuovamente iniziata il 27 gennaio 2018);
  - 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.

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 e 3, 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 2017 ed il 14 novembre 2017, 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 2017 e termina in data 31 dicembre 2017, 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 WMXX)	100.000 (18%)
– Ricavi derivanti dall'attività Y (studio WMXX)	200.000 (36%)
– Ricavi derivanti dall'attività Z (studio WDXX)	<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 WMXX, 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 "WMXX" e i ricavi pari a 300.000; mentre al rigo 2 il codice studio "WDXX" 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 WMXX)	100.000 (18%)
– Ricavi derivanti dall'attività Y (studio WMXX)	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 generi 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 (campo 2)] 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", 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 che, a qualsiasi titolo, sono 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 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. La superficie da indicare è quella effettiva.

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**, la superficie complessiva, espressa in metri quadrati, dei locali destinati esclusivamente all'esercizio dell'attività.

## 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 **D10**, 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 D10 deve risultare pari a 100;

### ATTIVITÀ DI INTERMEDIAZIONE/MANDATO

- nei **righi** da **D11** a **D14**, 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 **righi** da **D15** a **D20**, 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 **D21** a **D25**, 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 **righi** da **D26** a **D29**, 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 D30**, l'ammontare delle spese per diritto d'entrata, limitatamente a quelle di competenza del periodo d'imposta;
- nel **rigo D31**, l'ammontare delle spese per royalties, in quote fisse;
- nel **rigo D32**, l'ammontare delle spese per royalties, in quote variabili;

### TIPOLOGIA DI CLIENTELA

- nei **righi** da **D33** a **D39**, 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 D33 a D39 deve risultare pari a 100;

### LOCALIZZAZIONE IMMOBILI

- nei **righi** da **D40** a **D48**, 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.

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 D40 a D48 deve risultare pari a 100.

### ALTRI ELEMENTI SPECIFICI

- nel **rigo D49**, barrando la casella corrispondente, se l'agenzia opera in franchising;
- nel **rigo D50**, 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.

**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", che fa parte integrante delle presenti istruzioni.

**8. QUADRO Z – DATI COMPLEMENTARI**

Nel quadro Z devono essere fornite ulteriori informazioni utili per la costruzione e/o l'aggiornamento degli indici sintetici di affidabilità fiscale. In particolare indicare:

**Modalità di svolgimento dell'attività**

– nei **rigli** da **Z01** a **Z05**, per ciascuna modalità di svolgimento dell'attività individuata, la percentuale dei ricavi conseguiti in rapporto ai ricavi complessivi. Si precisa che la somma dell'ammontare indicato nei rigli da Z01 a Z05 deve essere inferiore o uguale all'ammontare indicato nel rigo D10.

**Ulteriori informazioni imprese in regime di contabilità semplificata**

Le informazioni dei rigli da Z901 a Z904 sono richieste al fine di valutare gli effetti, in fase di elaborazione degli Indici sintetici di affidabilità fiscale, del passaggio da un regime di competenza al regime, improntato alla "cassa", di cui all'articolo 66 del TUIR.

In particolare, per tali finalità, gli esercenti attività di impresa in regime di contabilità semplificata indicano:

- nel **rigo Z901**, i componenti reddituali positivi che hanno già concorso alla determinazione del reddito nel periodo di imposta 2016 in applicazione delle regole previste dal regime di "provenienza" e che, quindi, non concorrono alla formazione del reddito del periodo di imposta 2017, ancorché si siano verificati i presupposti di imponibilità previsti dal regime di "destinazione". Vanno indicati in questo rigo, ad esempio, i ricavi derivanti da vendita di beni, consegnati nel 2016, il cui corrispettivo è stato incassato nel 2017 o i ricavi derivanti da prestazioni di servizi ultimati nel 2016, con importi incassati nel 2017, che, a norma dell'articolo 109, comma 2, del TUIR, hanno concorso alla determinazione del reddito del periodo di imposta 2016, e che non costituiscono ricavi imponibili nel 2017;
- nel **rigo Z902**, i componenti reddituali positivi, già indicati all'interno delle opportune voci del Quadro F, che non hanno concorso alla determinazione del reddito nel periodo di imposta 2016 in applicazione delle regole previste dal regime di "provenienza" e che, quindi, concorrono alla formazione del reddito del periodo di imposta 2017, ancorché non si siano verificati i presupposti di imponibilità previsti dal regime di "destinazione". Vanno indicati in questo rigo, ad esempio, i ricavi di vendita di beni, consegnati nel 2017, il cui corrispettivo è già stato incassato nel 2016, o i ricavi derivanti da prestazioni di servizi ultimati nel 2017, con importi già incassati nel 2016, che, a norma dell'articolo 109, comma 2, del TUIR, non hanno concorso alla determinazione del reddito del periodo di imposta 2016, e che costituiscono ricavi imponibili nel 2017;
- nel **rigo Z903**, i componenti reddituali negativi che hanno già concorso alla determinazione del reddito nel periodo di imposta 2016 in applicazione delle regole previste dal regime di "provenienza" e che, quindi, non concorrono alla formazione del reddito del periodo di imposta 2017, ancorché si siano verificati i presupposti di deducibilità previsti dal regime di "destinazione". Va indicato in questo rigo, ad esempio, il costo per l'acquisto di beni di consumo, la cui consegna è avvenuta nel 2016 e il pagamento nel 2017, che ha dato luogo a un costo deducibile nel 2016 (ex articolo 109, comma 2, del TUIR) e che, quindi, non può essere dedotto nel 2017;
- nel **rigo Z904**, i componenti reddituali negativi, già indicati all'interno delle opportune voci del Quadro F, che non hanno concorso alla determinazione del reddito nel periodo di imposta 2016 in applicazione delle regole previste dal regime di "provenienza" e che, quindi, concorrono alla formazione del reddito del periodo di imposta 2017, ancorché non si siano verificati i presupposti di deducibilità previsti dal regime di "destinazione". Va indicato in questo rigo, ad esempio, il costo per l'acquisto di beni di consumo, la cui consegna è avvenuta nel 2017 con pagamento anticipato nel 2016, che non ha dato luogo a un costo deducibile nel 2016 (ex articolo 109, comma 2, del TUIR) e che, quindi, può essere dedotto nel 2017.

**9. 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.