



AGENZIA DELLE ENTRATE

# Studi di settore 2004

**PERIODO D'IMPOSTA 2003**

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

## **SG39U**

**70.31.0 Agenzie di mediazione immobiliare**

**1. GENERALITÀ**

Il presente modello per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione dello studio di settore SG39U va compilato con riferimento al periodo d'imposta 2003 ed è così composto:

- quadro A – Personale addetto all'attività;
- quadro B – Unità locale destinata 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.

Si fa presente che:

1. i contribuenti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare devono comunicare i dati che nel presente modello sono richiesti con riferimento alla data del 31 dicembre tenendo in considerazione la situazione esistente alla data di chiusura del periodo d'imposta;
2. i dati contabili contenuti nei quadri destinati all'indicazione dei dati strutturali devono essere comunicati senza considerare eventuali variazioni fiscali derivanti dall'applicazione di disposizioni tributarie, in quanto il dato rilevante è quello risultante dalle scritture contabili. Viceversa, i dati contabili da indicare nel quadro F e nel quadro X devono essere forniti tenendo conto delle eventuali variazioni fiscali determinate dall'applicazione di disposizioni tributarie;
3. il riferimento alle spese "sostenute", contenuto nelle istruzioni, deve intendersi come un rinvio al criterio di imputazione dei costi previsto per la categoria di reddito presa in considerazione che, per quanto riguarda le attività d'impresa, è quello di competenza.

**ATTENZIONE**

**Tutte le norme richiamate nelle presenti istruzioni relative al Tuir, si intendono riferite, ove non diversamente indicato, al Testo Unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, nella formulazione vigente anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto legislativo 12 dicembre 2003, n. 344.**

Il presente modello costituisce parte integrante della dichiarazione dei redditi modello UNICO 2004 e deve essere inviato in via telematica unitamente alla dichiarazione. In caso di omessa presentazione del modello, si applica la sanzione amministrativa da euro 258,00 a euro 2.065,00, ridotta ad un quinto del minimo se la presentazione avviene entro il termine fissato per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è commessa la violazione. I soggetti tenuti alla compilazione del presente modello devono barrare la casella "studi di settore" collocata nella seconda facciata del frontespizio del modello UNICO 2004, in corrispondenza del tipo di dichiarazione.

**2. NUOVI CODICI DI ATTIVITÀ IN VIGORE  
DAL 1° GENNAIO 2004 (ATECOFIN 2004)**

L'Istituto Nazionale di Statistica ha predisposto la nuova classificazione delle attività economiche denominata ATECO 2002, da utilizzare nelle rilevazioni statistiche, che costituisce la versione nazionale della classificazione definita in ambito europeo ed approvata con Regolamento n. 29/2002 della Commissione Europea.

L'Agenzia delle Entrate ha definito una sottoclassificazione delle attività economiche ATECO 2002, funzionale alle proprie finalità istituzionali, che ha lo scopo di consentire anche una più puntuale applicazione degli studi di settore. Pertanto, con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 23 dicembre 2003 è stata approvata la nuova tabella di classificazione delle attività economiche, denominata **ATECOFIN 2004**.

Tale nuova classificazione deve essere utilizzata con riferimento al codice di attività economica da indicare in atti e dichiarazioni da presentare all'Agenzia delle Entrate a partire dal 1° gennaio 2004, ed in ogni altro adempimento posto in essere con l'Agenzia delle Entrate che ne richieda l'indicazione. La modifica del codice dell'attività economica, derivante dall'applicazione della nuova tabella ATECOFIN 2004, non comporta l'obbligo di presentare apposita dichiarazione di variazione dati, ai sensi dell'art. 35, comma 3, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

La tabella ATECOFIN 2004 è resa disponibile in formato elettronico anche sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate **www.agenziaentrate.gov.it**. In particolare, per agevolare i contribuenti nella corretta individuazione del proprio codice attività, è disponibile, sullo stesso sito internet, una tabella di raccordo tra la classificazione prevista dalla previgente ATECOFIN 1993 e la nuova ATECOFIN 2004.

**3. SOGGETTI OBBLIGATI**

Il presente modello può essere utilizzato dai soggetti che svolgono come attività prevalente quella di **"Agenzie di mediazione immobiliare" – 70.31.0**.

Per attività prevalente si intende l'attività dalla quale è derivato il maggiore ammontare dei ricavi conseguiti nel 2003.

Si precisa che l'indicazione del codice attività prevalente non precedentemente comunicato o comunicato in modo errato, unitamente alla variazione dati da effettuare presso gli Uffici locali dell'Agenzia delle Entrate entro il termine di presentazione del modello UNICO 2004, ai sensi dell'art. 35, 3° comma, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, preclude l'irrogazione delle sanzioni. Si ricorda che non è, invece, necessaria la dichiarazione di variazione dati quando si verifica uno spostamento della prevalenza nell'ambito di codici attività già in possesso dell'Amministrazione finanziaria. È sufficiente, in tal caso,

che il codice riguardante l'attività divenuta prevalente sia indicato nel modello per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dello studio di settore e nel relativo quadro per la determinazione del reddito di impresa e/o di lavoro autonomo (RE, RF, RG).

Il modello può essere, altresì, utilizzato dai soggetti che svolgono l'attività sopra indicata come attività secondaria per la quale abbiano tenuto annotazione separata dei componenti rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore.

Lo svolgimento di una attività stagionale o per parte di anno nel corso di periodi di imposta di durata non diversa da dodici mesi non è causa di esclusione o inapplicabilità degli studi di settore.

Il modello deve essere utilizzato anche dai contribuenti che si avvalgono del regime fiscale delle attività marginali di cui all'art. 14, della legge 23 dicembre 2000, n. 388. Il diritto ad accedere o a permanere nel regime agevolato va verificato confrontando i ricavi del contribuente con quelli normalizzati, ottenuti applicando ai ricavi minimi di riferimento, derivanti dall'applicazione degli studi di settore, le riduzioni stabilite dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 2 gennaio 2002 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, Serie generale, n. 15 del 18 gennaio 2002). I ricavi normalizzati devono risultare di importo non superiore ai limiti individuati con appositi provvedimenti dell'Agenzia delle Entrate.

I soggetti che determinano il reddito con criteri "forfetari", ancorché sia precluso nei loro confronti l'accertamento in base agli studi di settore, sono tenuti a compilare il presente modello, ad eccezione dei dati contabili richiesti nel quadro F. I dati comunicati saranno utilizzati per valutare se le caratteristiche strutturali dell'impresa sono coerenti con i ricavi dichiarati.

In presenza delle cause di esclusione e delle cause di inapplicabilità elencate nei successivi paragrafi non è invece necessario compilare ed inviare il presente modello (fermo restando quanto precisato per i soggetti "forfetari").

**ATTENZIONE**

Sono tenuti alla compilazione del presente modello anche i soggetti che hanno aderito al concordato preventivo di cui all'art. 33 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito dalla L. 24 novembre 2003, n. 326.

**4. CAUSE DI ESCLUSIONE DALL'APPLICAZIONE DEGLI STUDI DI SETTORE**

Sono esclusi dall'applicazione degli studi di settore e dei parametri i contribuenti che:

1. hanno dichiarato ricavi di cui all'articolo 53, comma 1, esclusi quelli di cui alla lett. c), del TUIR approvato con D.P.R. n. 917 del 1986, di ammontare superiore a euro 5.164.569;
2. hanno un periodo di imposta di durata diversa da 12 mesi, indipendentemente dal-

la circostanza che tale arco temporale sia o meno a cavallo di due esercizi;

3. hanno iniziato o cessato l'attività nel corso del periodo d'imposta. Si ricorda che il periodo che precede l'inizio della liquidazione è considerato periodo di cessazione dell'attività. Costituisce causa di esclusione dall'applicazione degli studi di settore la modifica in corso d'anno dell'attività esercitata. E' il caso, ad esempio, di un imprenditore che fino ad aprile ha svolto l'attività di commerciante e da maggio in poi quella di artigiano. Non costituisce, invece, causa di esclusione la modifica in corso d'anno dell'attività esercitata qualora le due attività (quella cessata e quella iniziata) siano contraddistinte da codici attività compresi nel medesimo studio di settore;

4. determinano il reddito con criteri "forfetari";

5. sono incaricati alle vendite a domicilio;

6. non si trovano in un periodo di normale svolgimento dell'attività.

A titolo esemplificativo, si considerano di non normale svolgimento dell'attività:

a) i periodi nei quali l'impresa è in liquidazione ordinaria, ovvero in liquidazione coatta amministrativa o fallimentare;

b) i periodi nei quali l'impresa non ha ancora iniziato l'attività produttiva prevista dall'oggetto sociale, ad esempio, perché:

– la costruzione dell'impianto da utilizzare per lo svolgimento dell'attività si è protratta oltre il primo periodo d'imposta, per cause non dipendenti dalla volontà dell'imprenditore;

– non sono state rilasciate le autorizzazioni amministrative necessarie per lo svolgimento dell'attività, a condizione che le stesse siano state tempestivamente richieste;

– è svolta esclusivamente un'attività di ricerca propedeutica allo svolgimento di altra attività produttiva di beni e servizi, sempreché l'attività di ricerca non consenta di per sé la produzione di beni e servizi e quindi la realizzazione di prodotti;

c) il periodo in cui si è verificata l'interruzione dell'attività per tutto l'anno a causa della ristrutturazione dei locali. In questa ipotesi è però necessario che la ristrutturazione riguardi tutti i locali in cui viene esercitata l'attività;

d) il periodo in cui l'imprenditore individuale o la società hanno affittato l'unica azienda;

e) il periodo in cui il contribuente ha sospeso l'attività ai fini amministrativi dandone comunicazione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura.

Sono, altresì, esclusi dall'applicazione degli studi di settore i contribuenti che nel corso del periodo d'imposta sono stati interessati da:

– donazioni;

– trasformazioni;

– scissioni. In tal caso, gli studi di settore re-

stano però eventualmente applicabili con riferimento alle attività che continuano ad essere esercitate dalle due società scisse.

Costituisce, altresì, causa di esclusione dall'applicazione degli studi di settore, secondo le indicazioni fornite al punto 9.1 della circolare 27 giugno 2002, n. 58/E, la classificazione in una categoria reddituale diversa da quella prevista dal quadro degli elementi contabili contenuto nel modello per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione dello studio di settore approvato per l'attività esercitata.

## 5. CAUSE DI INAPPLICABILITÀ DEGLI STUDI DI SETTORE

### Cooperative

Costituisce condizione di inapplicabilità degli studi di settore l'esercizio dell'attività da parte di:

a) società cooperative, società consortili e consorzi che operano esclusivamente a favore delle imprese socie o associate;

b) società cooperative costituite da utenti non imprenditori che operano esclusivamente a favore degli utenti stessi.

### Studi di settore in vigore a partire dal 1° gennaio 2003

Con riferimento alle attività per le quali sono stati approvati i relativi studi di settore a decorrere dall'anno 2003 (vedere nell'appendice alle istruzioni per la compilazione del modello UNICO 2004 l'elenco degli studi approvati con decorrenza dal 1° gennaio 2003), è previsto che gli stessi non si applicano:

1) nel settore del commercio, agli studi di settore contraddistinti dai seguenti codici SM47U, SM80U ed SM85U se l'esercizio dell'attività di impresa è svolto attraverso l'utilizzo di più punti di vendita;

2) nel caso di esercizio di due o più attività d'impresa non rientranti nel medesimo studio di settore ed in assenza di annotazione separata, se l'importo complessivo dei ricavi dichiarati relativi alle attività non prevalenti (non rientranti tra quelle prese in considerazione dallo studio di settore) supera il 20 per cento dell'ammontare totale dei ricavi dichiarati.

Per la causa di inapplicabilità di cui al punto 1), si configura l'esercizio dell'attività di vendita in più punti, qualora questi ultimi siano diversi, ad esempio, da locali o spazi adibiti a depositi, magazzini, centri di raccolta, uffici.

Si precisa che qualora, in via facoltativa, sia stata tenuta separata annotazione per ciascun punto di vendita, ovvero per ciascuna attività esercitata, di tutti gli elementi rilevanti ai fini della applicazione degli studi di settore, non si configurano le fattispecie di inapplicabilità di cui ai punti 1) e 2).

### ATTENZIONE

Nel caso di annotazione separata effettuata volontariamente, si applicano le disposizioni illustrate con riferimento agli studi di settore in vigore antecedentemente al 1° gennaio 2003.

### Studi di settore in vigore antecedentemente al 1° gennaio 2003

Per gli studi di settore in vigore antecedentemente al 1° gennaio 2003 (vedere il relativo elenco nell'appendice alle istruzioni per la compilazione del modello UNICO 2004) il decreto dirigenziale del 24 dicembre 1999, pubblicato sulla G.U. 29 dicembre 1999, n. 304, introducendo l'obbligo dell'annotazione separata dei componenti rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore, rimuove, in linea di principio, le seguenti cause di inapplicabilità stabilite dai decreti ministeriali di approvazione degli studi stessi:

– esercizio dell'attività nel settore delle manifatture, dei servizi e del commercio, rispettivamente, in più punti di produzione e di vendita in locali non contigui alla produzione, in più punti di produzione e in più punti di vendita. Si rammenta, tuttavia, che la causa di inapplicabilità in esame, non si verifica quando la presenza di più punti di produzione o di vendita costituisce una caratteristica fisiologica dell'attività esercitata. È il caso delle attività per le quali sono stati approvati gli studi di settore contraddistinti dai seguenti codici:

SD17U; SG38U; SG39U; SG40U; SG42U; SG48U; SG50U; SG52U; SG53U; SG54U; SG55U; SG66U; SG68U; SG69U; SG70U; SG71U; SG72A; SG72B; SG73A; SG73B; SG75U; SG76U; SG77U; SG78U; SG79U; SG81U; SG82U; SG83U; SG85U; SG87U; SG88U; SG89U; SM03A; SM03B; SM03C; SM03D; SM11B; SM18B; SM22A; SM22B; SM22C; SM23U; SM24U; SM29U; SM31U; SM33U; SM34U; SM36U; SM37U; SM40B; SM44U; SM45U; SM46U. Per gli studi di settore: SM17U, SM18A, SM19U, SM21A, SM21B, SM21C, SM21D, SM21E, SM21F, SM25A, SM25B e SM26U, la predetta condizione di inapplicabilità non sussiste soltanto nel caso in cui i diversi punti vendita siano situati nell'ambito dello stesso territorio comunale;

– esercizio di due o più attività d'impresa, non rientranti nel medesimo studio di settore, se i ricavi provenienti dalle attività non prevalenti sono superiori al 20% del totale dei ricavi dichiarati.

L'introduzione dell'obbligo di annotazione separata fa venir meno le citate condizioni di inapplicabilità a seguito della rilevazione separata degli elementi, strutturali e contabili, sui quali si basa l'applicazione degli studi di settore relativamente ai diversi punti di produzione o di vendita ovvero alle diverse attività esercitate. Si ricorda che tale prescrizione sussiste solo se per tutte le attività esercitate è possibi-

le applicare gli studi di settore. In presenza di una o più attività, anche marginali in termini di ricavi, non "soggette" a studi di settore, tale obbligo non sussiste. In tal caso occorre verificare l'eventuale sussistenza di cause di inapplicabilità al fine di stabilire l'assoggettamento agli studi di settore o ai parametri.

L'obbligo di annotazione separata non sussiste, inoltre, per i contribuenti che pur esercitando due o più attività d'impresa per le quali risultano applicabili gli studi, ovvero una o più attività in diverse unità di produzione o di vendita, presentano i seguenti requisiti:

- a) ammontare complessivo di ricavi non superiore a 51.645,69 euro;
- b) ricavi derivanti, in tutto o in parte, da attività svolte in comuni con popolazione residente inferiore a 3.000 abitanti. Così come precisato, al punto 10.8 della circolare 27 giugno 2002, n.58/E, ai fini della verifica del predetto requisito, è necessario far riferimento alla popolazione residente nel comune alla data del 1° gennaio dell'anno precedente a quello in cui è approvata la dichiarazione dei redditi. Per il periodo d'imposta 2003, quindi, si prenderà in considerazione la popolazione residente al 1° gennaio 2003.

Detti contribuenti hanno, comunque, la facoltà di effettuare le annotazioni separate previste dal decreto del 24 dicembre 1999.

#### ATTENZIONE

I contribuenti obbligati all'annotazione separata, per il periodo d'imposta 2003, devono indicare i dati contabili e strutturali relativi ai singoli punti o alle singole attività per le quali è stato osservato l'obbligo di separata annotazione degli elementi rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore con le modalità indicate nelle istruzioni per la compilazione del modello appositamente predisposto. L'indicazione dei suddetti dati consentirà, mediante il software GE.RI.CO. A.s., l'applicazione degli studi di settore all'insieme delle attività o dei punti di produzione e/o di vendita per i quali sia stata tenuta annotazione separata.

#### 6. MODALITÀ DI COMPILAZIONE

Per l'applicazione degli studi di settore si tiene conto di variabili di natura contabile ed extra-contabile. Tali variabili sono individuate nei decreti di approvazione dei singoli studi di settore. Le istruzioni per la determinazione del valore delle variabili di tipo contabile sono contenute in quelle relative alla compilazione del quadro "Elementi contabili" i cui righe, in analogia con i campi del prodotto informatico GE.RI.CO., sono individuati dalla lettera "F". Nelle istruzioni per la compilazione del presente modello è definito il valore da attribuire alle variabili di carattere extra-contabile. I dati richiesti in percentuale possono essere forniti con una approssimazione tale da non inficiare la sostanziale attendibilità dell'informazione richiesta.

Eventuali errate indicazioni assumeranno rilievo solo se tali da rendere palesemente non significativo il dato preso in considerazione ai fini dell'applicazione dello studio di settore. Non vanno mai indicati importi con i decimali, neanche per i dati percentuali.

#### 7. RISULTATI DELL'APPLICAZIONE DEGLI STUDI DI SETTORE

Inserendo i valori delle variabili contabili ed extracontabili nel prodotto software, reso gratuitamente disponibile dall'Amministrazione finanziaria, è possibile verificare la posizione del contribuente. L'applicazione GE.RI.CO. è prelevabile dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) e dal Servizio telematico (per gli utenti del predetto Servizio). Per conoscere l'ammontare dei ricavi presunti sulla base degli studi di settore, i contribuenti possono anche rivolgersi agli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate. A tali uffici dovrà essere presentato il modello debitamente compilato.

L'applicazione denominata GE.RI.CO. fornisce indicazioni in ordine:

- alla congruità dei ricavi dichiarati;
- alla coerenza dei principali indicatori economici (ad esempio, la produttività per addetto, la rotazione del magazzino) che caratterizzano l'attività svolta dal contribuente, rispetto ai valori minimi e massimi assumibili con riferimento a comportamenti normali degli operatori del settore che svolgono l'attività con analoghe caratteristiche.

Si ricorda che, in conformità al parere espresso dalla Commissione degli esperti, agli studi di settore inerenti le attività professionali nonché, ad altri studi individuati nell'appendice alle istruzioni per la compilazione del modello UNICO 2004, è stato attribuito, inizialmente, carattere sperimentale. Tali studi sono definiti sperimentali in quanto, fino alla approvazione di una nuova versione dello stesso studio:

- le indicazioni relative alla coerenza ed alla congruità, possono essere utilizzate per la formulazione dei criteri di selezione per l'attività di accertamento;
- i risultati derivanti dall'applicazione GE.RI.CO. non possono essere usati direttamente per l'azione di accertamento. Tale attività sarà fondata sull'utilizzo delle ordinarie metodologie di controllo rispetto alle quali i risultati della applicazione degli studi di settore costituiranno uno strumento di ausilio;
- i contribuenti che dichiarano ricavi o compensi di importo non inferiore a quello risultante dagli studi sperimentali, ovvero vi si adeguano spontaneamente, evitano l'eventuale accertamento sulla base delle risultanze dello studio di settore che verrà approvato al termine della fase sperimentale, a seguito di nuove elaborazioni. Tali contribuenti eviteranno il predetto accertamento anche nel caso in cui l'ammontare stimato dal nuovo studio risulti superiore a quello

determinato con l'applicazione GE.RI.CO. predisposta per il periodo d'imposta 2003;

- nei confronti dei contribuenti che non risultano congrui, i ricavi o compensi derivanti dall'applicazione dello studio di settore approvato al termine della fase sperimentale potranno essere utilizzati per effettuare accertamenti in relazione a tutti i periodi di imposta che si sono succeduti nel periodo sperimentale.

#### ATTENZIONE

Ai soggetti che esercitano le attività economiche comprese negli studi di settore a carattere sperimentale, non si applicano i parametri di cui al D.P.C.M. 29 gennaio 1996, come modificato dal D.P.C.M. 27 marzo 1997.

#### 8. ASSEVERAZIONE DEI DATI PRESI A BASE PER L'APPLICAZIONE DEGLI STUDI DI SETTORE

In base all'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, così come introdotto dall'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 28 dicembre 1998, n. 490, i responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32, comma 1, lettere a), b) e c) (CAF imprese) e i soggetti abilitabili alla trasmissione telematica delle dichiarazioni indicati alle lettere a) e b) del comma 3, dell'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322 e successive modificazioni (professionisti abilitabili), possono rilasciare, su richiesta dei contribuenti, l'asseverazione prevista nel comma 1, lett. b), dello stesso articolo. A tal fine, i predetti soggetti devono verificare che gli elementi contabili ed extracontabili comunicati all'Amministrazione finanziaria nei modelli di dichiarazione e rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore corrispondano a quelli risultanti dalle scritture contabili e da altra idonea documentazione. Dovrà, ad esempio, essere accertato che:

- il costo del venduto risulti effettivamente uguale alla differenza tra le esistenze iniziali più gli acquisti dell'esercizio e le rimanenze finali così come risultanti dalla contabilità, senza necessità di effettuare, a tal fine, accertamenti in ordine alla reale consistenza delle giacenze fisicamente esistenti in magazzino;
- i dati relativi ai beni strumentali, diversi dagli immobili, di cui si è tenuto conto nell'applicazione degli studi di settore trovino corrispondenza con quanto annotato nel registro dei beni ammortizzabili o nel libro degli inventari o, per i soggetti in regime di contabilità semplificata, nel registro degli acquisti tenuto ai fini IVA;
- le altre spese indicate nelle dichiarazioni e rilevanti ai fini degli studi, corrispondano effettivamente ai relativi importi annotati nelle scritture contabili.

L'asseverazione non deve essere effettuata relativamente ai dati:

- a) per i quali è necessario esaminare l'intera documentazione contabile o gran parte di essa come nel caso della rilevazione dei fatti la cui rappresentazione è richiesta attraverso l'indicazione di dati espressi in forma percentuale;
- b) che implicano valutazioni non rilevabili documentalmente e che, come tali, non possono che essere effettuate dal contribuente;
- c) relativi alle unità destinate all'esercizio dell'attività.

Con decreto ministeriale 18 gennaio 2001 è stata modificata la disciplina del visto di conformità e dell'asseverazione. Per effetto di tali modifiche con l'asseverazione di cui all'art. 35, comma 1, lettera b), del citato decreto legislativo n. 241 del 1997 viene attestata la congruità dell'ammontare dei ricavi o dei compensi dichiarati a quelli determinabili sulla base degli studi di settore ovvero le cause che giustificano l'eventuale scostamento. Possono essere, altresì, attestate le cause che giustificano un'incoerenza rispetto agli indicatori economici individuati dai rispettivi studi. Per poter rilasciare l'asseverazione devono, quindi, essere congiuntamente attestate le seguenti circostanze:

- la corrispondenza dei dati contabili e di quelli extracontabili comunicati all'Amministrazione finanziaria e rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore con quelli desunti dalle scritture contabili o da altra documentazione idonea;
- la congruità dei ricavi dichiarati ovvero l'esistenza di cause che giustificano un eventuale scostamento dei ricavi dichiarati rispetto a quelli derivanti dall'applicazione dello studio di settore;
- l'esistenza di cause che giustificano la non coerenza economica rispetto agli indici individuati dai singoli studi di settore.

## 9. FRONTESPIZIO

Nel frontespizio va indicato:

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

Tali indicazioni consentono, altresì, l'applicazione del correttivo territoriale per i contribuenti che si avvalgono del regime delle attività marginali di cui al comma 1, art. 14 legge 23 dicembre 2000, nel caso in cui nell'esercizio delle attività:

- non utilizzano unità locali;
- non è prevista l'indicazione nel quadro "B" del comune in cui l'unità locale è ubicata.

## 10. QUADRO A – PERSONALE ADDETTO ALL'ATTIVITÀ

Nel quadro A sono richieste informazioni relative al personale addetto all'attività. Per individuare il numero dei collaboratori coordi-

nati e continuativi, degli associati in partecipazione e dei soci è necessario far riferimento alla data del 31 dicembre 2003. Con riferimento al personale dipendente, compresi gli apprendisti e gli assunti con contratti di formazione e lavoro o a termine e i lavoratori a domicilio va, invece, indicato il numero delle giornate retribuite a prescindere dalla durata del contratto e dalla sussistenza, alla data del 31 dicembre 2003, del rapporto di lavoro. Pertanto, ad esempio, un dipendente con contratto a tempo parziale dal 1° gennaio al 30 giugno e con contratto a tempo pieno dal 1° luglio al 20 dicembre, va computato sia tra i dipendenti a tempo parziale che tra quelli a tempo pieno e va indicato per entrambi i rapporti di lavoro il numero delle giornate retribuite. Non vanno indicati gli associati in partecipazione ed i soci che apportano esclusivamente capitale, anche se soci di società in nome collettivo o di società in accomandita semplice. Si precisa che non possono essere considerati soci di capitale quelli per i quali sono versati contributi previdenziali e/o premi per assicurazione contro gli infortuni, nonché i soci che svolgono la funzione di amministratori della società.

### ATTENZIONE

Si fa presente che fra i collaboratori coordinati e continuativi devono essere indicati anche i collaboratori assunti secondo la modalità riconducibile a un progetto, programma di lavoro o fase di esso, ai sensi degli artt. 61 e seguenti del D.Lgs. 10 settembre 2003, n. 276 (attuazione della c.d. "riforma Biagi").

In particolare, indicare:

- nei **rigi** da **A01** a **A05**, distintamente per qualifica, il numero complessivo delle giornate retribuite relative ai lavoratori dipendenti che svolgono attività a tempo pieno, desumibile dai modelli DM10 relativi al 2003;
- nel **rigo A06**, il numero complessivo delle giornate retribuite relative ai lavoratori dipendenti a tempo parziale, determinato moltiplicando per sei il numero delle settimane indicato al punto 12 della parte C, sez. 1 della "Comunicazione dati certificazioni lavoro dipendente, assimilati ed assistenza fiscale" del modello 770/2004 semplificato. In tale rigo devono essere indicati anche i dati relativi ai lavoratori dipendenti a tempo parziale assunti con contratto di formazione e lavoro;
- nel **rigo A07**, il numero complessivo delle giornate retribuite relative agli apprendisti che svolgono attività nell'impresa, determinato moltiplicando per sei il numero delle settimane desumibile dai modelli DM10 relativi al 2003;
- nel **rigo A08**, il numero complessivo delle giornate retribuite relative agli assunti con contratto di formazione e lavoro e ai dipendenti con contratto a termine e lavoratori a domicilio, desumibile dai modelli DM10 relativi al 2003;
- nel **rigo A09**, il numero dei collaboratori

coordinati e continuativi di cui all'articolo 47, comma 1, lett. c-bis), del TUIR, che prestano la loro attività prevalentemente nell'impresa interessata alla compilazione del modello;

- nel **rigo A10**, il numero dei collaboratori coordinati e continuativi di cui all'articolo 47, comma 1, lett. c-bis), del TUIR, diversi da quelli indicati nel rigo precedente;
- nel **rigo A11**, nella **prima colonna**, il numero dei collaboratori dell'impresa familiare di cui all'articolo 5, comma 4, del TUIR, ovvero il coniuge dell'azienda coniugale non gestita in forma societaria;
- nel **rigo A12**, nella **prima colonna**, il numero dei familiari che prestano la loro attività nell'impresa, diversi da quelli indicati nel rigo precedente (quali, ad esempio, i cosiddetti familiari coadiuvanti per i quali vengono versati i contributi previdenziali);
- nel **rigo A13**, nella **prima colonna**, il numero degli associati in partecipazione che apportano lavoro prevalentemente nell'impresa interessata alla compilazione del modello;
- nel **rigo A14**, nella **prima colonna**, il numero degli associati in partecipazione diversi da quelli indicati nel rigo precedente;
- nel **rigo A15**, nella **prima colonna**, il numero dei soci, inclusi i soci amministratori, con occupazione prevalente nell'impresa interessata alla compilazione del modello. In tale rigo non vanno indicati i soci, inclusi i soci amministratori, che hanno percepito compensi derivanti da contratti di lavoro dipendente ovvero di collaborazione coordinata e continuativa. Tali soci vanno indicati nei rigi appositamente previsti per il personale retribuito in base ai predetti contratti di lavoro;
- nel **rigo A16**, nella **prima colonna**, il numero dei soci, inclusi i soci amministratori, che non hanno occupazione prevalente nell'impresa interessata alla compilazione del modello;
- nei **rigi** da **A11** ad **A16**, nella **seconda colonna**, le percentuali complessive dell'apporto di lavoro effettivamente prestato dal personale indicato nella prima colonna di ciascun rigo rispetto a quello necessario per lo svolgimento dell'attività a tempo pieno da parte di un dipendente che lavora per l'intero anno. Considerata, ad esempio, un'attività nella quale il titolare dell'impresa è affiancato da due collaboratori familiari, il primo dei quali svolge l'attività a tempo pieno e il secondo per la metà della giornata lavorativa ed a giorni alterni, nel rigo in esame andrà riportato 1,25 risultante dalla somma di 100 e 25, percentuali di apporto di lavoro dei due collaboratori familiari;
- nel **rigo A17**, il numero degli amministratori non soci. Si precisa che vanno indicati soltanto coloro che svolgono l'attività di amministratore caratterizzata da apporto lavorativo direttamente afferente all'attività svolta dalla società e che non possono essere inclusi nei rigi precedenti. Quindi, ad esempio, gli amministratori assunti con contratto di lavoro dipendente non dovranno essere inclusi in questo rigo bensì nel rigo A01.

**11. QUADRO B – UNITÀ LOCALE DESTINATA ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ**

Nel quadro B sono richieste informazioni relative all'unità locale che, a qualsiasi titolo, viene utilizzata per l'esercizio dell'attività. L'unità locale da indicare è quella esistente alla data del 31 dicembre 2003. La superficie dell'unità locale deve essere quella effettiva, indipendentemente da quanto risulta dalla eventuale licenza amministrativa. Per indicare i dati relativi a più unità locali è necessario compilare un apposito quadro B per ciascuna di esse.

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 all'unità locale di cui si stanno indicando i dati un numero progressivo, barrando la casella corrispondente;
- nei **rigli B01**, il comune in cui è situata l'unità locale;
- nei **rigli B02**, la sigla della provincia;
- nei **rigli B03**, il numero di utenze telefoniche intestate al contribuente, con esclusione di quelle relative a telefoni "cellulari";
- nei **rigli B04**, la potenza elettrica complessivamente impegnata, espressa in Kw. In caso di più contatori sommare le potenze elettriche impegnate;
- nei **rigli B05**, la superficie complessiva, espressa in metri quadrati, dei locali destinati esclusivamente all'esercizio dell'attività;
- nei **rigli B06**, la superficie complessiva, espressa in metri quadrati dei locali destinati a magazzino e/o deposito di materiali e attrezzature varie.

**12. QUADRO D – ELEMENTI SPECIFICI DELL'ATTIVITÀ**

Nel quadro D sono richieste informazioni che consentono di individuare le concrete modalità di svolgimento dell'attività.

Per ciascuna tipologia individuata indicare:

**Modalità di espletamento dell'attività**

- nei **rigli da D01 a D07**, la percentuale dei ricavi conseguiti in rapporto ai ricavi complessivi. Il totale delle percentuali indicate deve risultare pari a 100.

In particolare, indicare:

- nel **rigo D01**, la percentuale dei ricavi derivanti dallo svolgimento dell'attività di intermediazione relativa alla compravendita di beni immobili;
- nel **rigo D02**, la percentuale dei ricavi derivanti dallo svolgimento dell'attività di intermediazione relativa alla locazione e/o all'affitto di beni immobili;
- nel **rigo D03**, la percentuale dei ricavi derivanti dallo svolgimento dell'attività di intermediazione relativa ad aziende;

- nel **rigo D04**, la percentuale dei ricavi derivanti dalla prestazione di servizi connessi o strettamente correlati all'intermediazione finanziaria, ma che non comportano direttamente intermediazioni finanziarie;
- nel **rigo D05**, la percentuale dei ricavi derivanti dallo svolgimento dell'attività di consulenza immobiliare;
- nel **rigo D06**, la percentuale dei ricavi derivanti dallo svolgimento dell'attività di consulenza tecnica giudiziaria (CTU);
- nel **rigo D07**, la percentuale dei ricavi derivanti dallo svolgimento di attività non rientranti in quelle sopra descritte.

**Elementi contabili specifici**

Nei rigli che seguono, indicare:

- nel **rigo D08**, l'ammontare delle spese sostenute per provvigioni a terzi, interni ed esterni, iscritti nel ruolo degli agenti di affari in mediazione, legge 3 febbraio 1989, n.39;
- nel **rigo D09**, l'ammontare delle spese di pubblicità, propaganda e rappresentanza di cui all'articolo 74, comma 2, del TUIR, senza tener conto, per le spese di rappresentanza, dei limiti di deducibilità previsti da tale disposizione;
- nel **rigo D10**, l'ammontare delle spese sostenute per aggiornamento professionale (corsi di formazione, seminari, partecipazione a convegni, riviste, banche dati, ecc.);
- nel **rigo D11**, l'ammontare delle spese telefoniche;
- nel **rigo D12**, l'ammontare delle spese per diritto d'entrata, limitatamente a quelle di competenza del periodo d'imposta ed indicate nel rigo F10 del presente modello;
- nel **rigo D13**, l'ammontare delle spese per royalties, in quote fisse ed indicate nel rigo F10 del presente modello;
- nel **rigo D14**, l'ammontare delle spese per royalties, in quote variabili ed indicate nel rigo F10 del presente modello;

**Tipologia clientela**

- nei **rigli da D15 a D19**, indicare, per ciascuna tipologia individuata, la percentuale dei ricavi conseguiti rispetto ai ricavi complessivi. Il totale delle percentuali indicate deve risultare pari a 100.

In particolare, indicare:

- nel **rigo D15**, le prestazioni rese nei riguardi delle persone fisiche esercenti attività di impresa e/o arti e professioni;
- nel **rigo D16**, le prestazioni rese nei riguardi delle persone fisiche diverse da quelle indicate nel rigo precedente;
- nel **rigo D17**, le prestazioni rese a società di persone ed associazioni di cui all'articolo 5, TUIR e a società di capitali di cui all'articolo 87, comma 1, lett. a), del TUIR;
- nel **rigo D18**, le prestazioni rese nei riguardi delle società e degli enti commerciali e non, di cui all'articolo 87, comma 1, lettere b), c) e d), del TUIR;

- nel **rigo D19**, le prestazioni rese ad altre agenzie immobiliari. Si precisa che le prestazioni rese a tali soggetti non vanno mai indicate nei rigli precedenti;

**Altri elementi specifici**

- nel **rigo D20**, il numero di uffici vendite funzionanti presso cantieri;
- nel **rigo D21**, se l'agenzia opera in franchising barrando l'apposita casella;

**Area di svolgimento dell'attività**

- nei **rigli da D22 a D25**, indicare, per ciascuna area individuata, la percentuale dei ricavi conseguiti rispetto ai ricavi complessivi. Il totale delle percentuali indicate deve risultare pari a 100.

**13. QUADRO E – BENI STRUMENTALI**

Nel quadro E sono richieste informazioni relative al numero dei beni strumentali posseduti e/o detenuti a qualsiasi titolo al 31 dicembre 2003.

**14. QUADRO F – ELEMENTI CONTABILI**

Nel quadro F devono essere indicati gli elementi contabili necessari per l'applicazione dello studio di settore. Come già precisato nel paragrafo 3, i soggetti che determinano il reddito con criteri forfetari non devono indicare i dati contabili richiesti nel presente quadro.

I soggetti che, pur potendosi avvalere della contabilità semplificata e determinare il reddito ai sensi dell'art. 79 del TUIR, hanno optato per il regime ordinario, devono barrare la casella "Contabilità ordinaria per opzione".

**ATTENZIONE**

Per la determinazione del valore dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore da indicare nel presente quadro, occorre avere riguardo alle disposizioni previste dal TUIR. Pertanto, ad esempio, le spese e i componenti negativi relativi ad autovetture, autocaravan, ciclomotori e motocicli utilizzati nell'esercizio dell'impresa vanno assunti tenendo conto di quanto previsto dall'art. 121-bis del TUIR.

Si precisa che i dati da indicare nel quadro in commento devono essere comunicati applicando i criteri forniti nelle istruzioni a questo modello, prescindendo da quanto stabilito nelle istruzioni per la compilazione dei quadri del modello UNICO 2004 finalizzati alla determinazione del risultato di esercizio. In particolare, indicare:

**Imposte sui redditi**

- nel **rigo F01**, il valore delle esistenze iniziali relative a materie prime e sussidiarie, semilavorati, merci e prodotti finiti nonché ai

prodotti in corso di lavorazione e ai servizi non di durata ultrannuale.

Non si deve tener conto delle esistenze iniziali relative ai generi di monopolio, valori bollati e postali, marche assicurative e valori simili e ai generi soggetti a ricavo fisso (ad esempio, schede e ricariche telefoniche, abbonamenti, biglietti e tessere per i mezzi pubblici, viacard, tessere e biglietti per parcheggi), nonché delle esistenze iniziali relative ai carburanti, ai lubrificanti la cui rivendita è effettuata dagli esercenti impianti di distribuzione stradale di carburanti e ai beni commercializzati dai rivenditori in base a contratti estimatori di giornali, di libri e di periodici, anche su supporti audiovideomagnetici;

– nel **rigo F02**, il valore delle sole esistenze iniziali relative a prodotti finiti. Si precisa che l'ammontare indicato in questo rigo è anche compreso nel valore da riportare nel rigo F01;

– nel **rigo F03**, il valore delle esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale (art. 60 del TUIR);

– nel **rigo F04**, il valore delle esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale valutate ai sensi dell'art. 60, comma 5, del TUIR. Si precisa che l'ammontare indicato in questo rigo è anche compreso nel valore da riportare nel rigo F03;

– nel **rigo F05**, il valore delle rimanenze finali relative a:

1) materie prime e sussidiarie, semilavorati, prodotti finiti e merci (art. 59, comma 1, del TUIR);

2) prodotti in corso di lavorazione e servizi non di durata ultrannuale (art. 59, comma 5, del TUIR).

Non si deve tener conto delle rimanenze finali relative ai generi di monopolio, valori bollati e postali, marche assicurative e valori simili e ai generi soggetti a ricavo fisso (ad esempio, schede e ricariche telefoniche, abbonamenti, biglietti e tessere per i mezzi pubblici, viacard, tessere e biglietti per parcheggi), nonché delle rimanenze finali relative ai carburanti, ai lubrificanti la cui rivendita è effettuata dagli esercenti impianti di distribuzione stradale di carburanti e ai beni commercializzati dai rivenditori in base a contratti estimatori di giornali, di libri e di periodici, anche su supporti audiovideomagnetici;

– nel **rigo F06**, il valore delle sole rimanenze finali relative a prodotti finiti. Si precisa che l'ammontare indicato in questo rigo è anche compreso nel valore da riportare nel rigo F05;

– nel **rigo F07**, il valore delle rimanenze finali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale in corso di esecuzione (art. 60 del TUIR);

– nel **rigo F08**, il valore delle rimanenze finali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale in corso di esecuzione, valutate ai sensi dell'art. 60, comma 5, dello stesso TUIR. Si precisa che l'ammontare indicato in questo rigo è anche compreso nel valore da riportare nel rigo F07;

– nel **rigo F09**, l'ammontare del costo di acquisto di materie prime e sussidiarie, semilavorati e merci, incluse le spese sostenute per le lavorazioni effettuate da terzi esterni all'impresa.

Non si deve tener conto dei costi di acquisto relativi ai generi di monopolio, valori bollati e postali, marche assicurative e valori simili e ai generi soggetti a ricavo fisso (ad esempio, schede e ricariche telefoniche, abbonamenti, biglietti e tessere per i mezzi pubblici, viacard, tessere e biglietti per parcheggi), nonché dei costi di acquisto relativi ai carburanti, ai lubrificanti la cui rivendita è effettuata dagli esercenti impianti di distribuzione stradale di carburanti e ai beni commercializzati dai rivenditori in base a contratti estimatori di giornali, di libri e di periodici, anche su supporti audiovideomagnetici;

– nel **rigo F10**, l'ammontare dei costi relativi all'acquisto di beni e servizi strettamente correlati alla produzione dei ricavi che originano dall'attività di impresa esercitata.

Non vanno considerati, ai fini della compilazione di questo rigo, i costi di tipo gestionale che riguardano il complessivo svolgimento dell'attività, quali, ad esempio, quelli relativi alle tasse di concessione governativa, alla tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e, in genere, alle imposte e tasse non direttamente correlate alla produzione dei ricavi.

Per attività di produzione di servizi devono intendersi quelle aventi per contenuto prestazioni di fare, ancorché, per la loro esecuzione, siano impiegati beni, materie prime o materiali di consumo.

A titolo esemplificativo, vanno considerate: le spese per i carburanti e i lubrificanti sostenute dalle imprese di autotrasporto di cose per conto di terzi, dagli agenti e rappresentanti di commercio e dai titolari di licenza per l'esercizio taxi; le spese per l'appalto di trasporti commissionati a terzi dalle imprese di autotrasporto; le spese per l'acquisto dei prodotti utilizzati dai barbieri e dai parrucchieri per lo svolgimento della loro attività (ad esempio, per il lavaggio e la cura dei capelli); i costi sostenuti per l'acquisto di materiale elettrico dagli installatori di impianti elettrici; i diritti pagati alla SIAE dai gestori delle sale da ballo; i costi sostenuti per l'acquisto dei diritti d'autore; i costi sostenuti per il pagamento delle scommesse e per il prelievo UNIRE dalle agenzie ippiche. Devono essere incluse nel rigo in oggetto anche le spese sostenute per prestazioni di terzi ai quali è appaltata, in tutto o in parte, la produzione del servizio.

Le spese per consumi di energia vanno, di regola, computate nella determinazione del valore da indicare al rigo F13 "spese per acquisti di servizi". Tuttavia, qualora in contabilità le spese sostenute per il consumo di energia direttamente utilizzata nel processo produttivo siano state rilevate separatamente da quelle sostenute per l'energia non direttamente utilizzata nell'attività produttiva, le prime possono essere collocate in questo rigo. A titolo esemplificativo, nel caso in cui un'impre-

sa utilizzi energia elettrica per "usi industriali" ed energia elettrica per "usi civili" e contabilizzi separatamente le menzionate spese, può inserire il costo per l'energia ad uso industriale tra le spese da indicare nel rigo in oggetto;

– nel **rigo F11**, il valore dei beni strumentali ottenuti sommando:

a) il costo storico, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e degli eventuali contributi di terzi, dei beni materiali e immateriali, escluso l'avviamento, ammortizzabili ai sensi degli artt. 67 e 68 del TUIR, da indicare nel registro dei beni ammortizzabili o nel libro degli inventari ovvero nel registro degli acquisti tenuto ai fini IVA, al lordo degli ammortamenti, considerando le eventuali rivalutazioni a norma di legge effettuate prima dell'entrata in vigore delle disposizioni di cui agli artt. da 10 a 16 della legge 21 novembre 2000, n. 342;

b) il costo di acquisto sostenuto dal cedente per i beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria, al netto dell'imposta sul valore aggiunto. A tal fine non assume alcun rilievo il prezzo di riscatto, anche successivamente all'esercizio dell'opzione di acquisto;

c) il valore normale al momento dell'immissione nell'attività dei beni acquisiti in comodato ovvero in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria. In caso di affitto o usufrutto d'azienda, va considerato il valore attribuito ai beni strumentali nell'atto di affitto o di costituzione in usufrutto o, in mancanza, il loro valore normale determinato con riferimento al momento di stipula dell'atto.

#### ATTENZIONE

Per la determinazione del valore dei beni strumentali vanno considerati i beni esistenti alla data di chiusura del periodo d'imposta (31 dicembre per i soggetti con periodo coincidente con l'anno solare). Ne deriva che non si tiene conto del valore dei beni ceduti, mentre va considerato l'intero valore dei beni acquisiti nel corso del periodo d'imposta.

Nella determinazione del "Valore dei beni strumentali":

– non si tiene conto degli immobili, incluse le costruzioni leggere aventi il requisito della stabilità;

– va computato il valore dei beni il cui costo unitario non è superiore ad un milione di lire, pari a euro 516,46, ancorché gli stessi beni non siano stati rilevati nel registro dei beni ammortizzabili o nel libro degli inventari ovvero nel registro degli acquisti tenuto ai fini IVA;

– le spese relative all'acquisto di beni mobili adibiti promiscuamente all'esercizio dell'impresa ed all'uso personale o familiare vanno computate nella misura del 50 per cento;

– è possibile non tener conto del valore dei beni strumentali inutilizzati nel corso del

periodo d'imposta a condizione che non siano state dedotte le relative quote di ammortamento.

Nell'ipotesi di imposta sul valore aggiunto totalmente indetraibile per effetto dell'opzione per la dispensa degli adempimenti prevista per le operazioni esenti dall'art. 36-bis del D.P.R. n. 633 del 1972 e in quella del pro-rata di detraibilità pari a zero secondo i criteri di cui all'art. 19-bis, dello stesso D.P.R. n. 633 del 1972, l'imposta sul valore aggiunto relativa alle singole operazioni di acquisto costituisce una componente del costo del bene cui afferisce. Con riferimento, invece, alle ipotesi di pro-rata di detraibilità dell'imposta sul valore aggiunto rilevante (cioè di valore positivo), tale onere non rileva ai fini della determinazione della voce in esame. Si precisa, inoltre, che per la determinazione del "valore dei beni strumentali" si deve far riferimento alla nozione di costo di cui all'art. 76, comma 1, del TUIR.

Per i beni strumentali acquisiti nei periodi 1994 e 1995 i valori di cui alle lettere a) e b) sono ridotti, rispettivamente, del 10 e del 20 per cento. La riduzione è attribuita a tutti gli esercenti attività di impresa e, quindi, anche a coloro che di fatto non hanno fruito dell'agevolazione prevista dall'art. 3 del D.L. n. 357 del 1994 (quindi, ad esempio, anche alle imprese costituite dopo il 12 giugno 1994 o in relazione all'acquisto di beni usati).

– nel **rigo F12**, l'ammontare delle spese per prestazioni di lavoro e, in particolare:

1. le spese per prestazioni di lavoro, incluse quelle sostenute per i contributi e per i premi Inail, rese da lavoratori dipendenti a tempo pieno e a tempo parziale e dagli apprendisti che abbiano prestato l'attività per l'intero anno o per parte di esso, comprensive degli stipendi, salari e altri compensi in denaro o in natura, delle quote di indennità di quiescenza e previdenza maturate nell'anno, nonché delle partecipazioni agli utili, ad eccezione delle somme corrisposte ai lavoratori che hanno cessato l'attività, eventualmente dedotte in base al criterio di cassa;

2. le spese per altre prestazioni di lavoro, diverse da quelle di lavoro dipendente (cioè quelle sostenute per i lavoratori autonomi, i collaboratori coordinati e continuativi, compresi quelli assunti nella modalità c.d. a progetto, programma o fase di esso, ai sensi degli artt. 61 e ss. del D.Lgs. 10 settembre 2003, n. 276 in attuazione della c.d. "riforma Biagi", ecc.), direttamente afferenti l'attività esercitata dal contribuente, comprensive delle quote di indennità di fine rapporto dei collaboratori coordinati e continuativi maturate nel periodo di imposta, ad eccezione delle somme corrisposte ai collaboratori che hanno cessato l'attività, eventualmente dedotte in base al criterio di cassa.

Si precisa, altresì, che vanno considerati nel computo delle spese per prestazioni di lavoro di cui ai punti precedenti anche i costi sostenuti per le trasferte effettuate fuori dal territorio comunale dai lavoratori dipendenti e dai titolari di rapporti di collaborazione coordinata e continuativa nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 62, comma 1-ter, del TUIR.

In relazione ai criteri da adottare per la determinazione del valore da inserire nel rigo in esame si rileva, inoltre, che per prestazioni di lavoro direttamente afferenti all'attività svolta dal contribuente si devono intendere quelle rese dai prestatori al di fuori dell'esercizio di un'attività commerciale, a condizione che abbiano una diretta correlazione con l'attività svolta dal contribuente stesso e, quindi, una diretta influenza sulla capacità di produrre ricavi. Si considerano spese direttamente afferenti l'attività esercitata, ad esempio, quelle sostenute: da un'impresa edile per un progetto di ristrutturazione realizzato da un architetto; da un laboratorio di analisi per le prestazioni rese da un medico che effettua i prelievi; da un fabbricante di mobili per un progetto realizzato da un designer. Si considerano altresì, spese direttamente afferenti all'attività esercitata, quelle sostenute da società di persone per il pagamento dei compensi ai soci amministratori.

Non possono, invece, essere considerate spese direttamente afferenti all'attività quelle sostenute, ad esempio, per le prestazioni di un legale che ha assistito il contribuente per un procedimento giudiziario, né quelle sostenute per prestazioni rese nell'esercizio di un'attività d'impresa (pertanto non vanno considerate nel presente rigo, ad esempio, le provvigioni corrisposte dalle case mandanti agli agenti e rappresentanti di commercio). Si fa presente, infine, che non vanno computate nel valore da inserire nel rigo in esame le spese indicate al rigo F13 "Spese per acquisti di servizi" quali, ad esempio, quelle corrisposte ai professionisti per la tenuta della contabilità;

– nel **rigo F13**, l'ammontare delle spese sostenute per l'acquisto di servizi inerenti all'amministrazione; la tenuta della contabilità; il trasporto dei beni connesso all'acquisto o alla vendita; i premi di assicurazione relativi all'attività; i servizi telefonici, compresi quelli accessori; i consumi di energia; i carburanti, lubrificanti e simili destinati all'autotrazione.

Con riferimento a tale elencazione, da intendersi tassativa, si precisa che:

– le spese per l'acquisto di servizi inerenti all'amministrazione non includono le spese di pubblicità, le spese per imposte e tasse, nonché le spese per l'acquisto di beni, quali quelli di cancelleria. Rientrano, invece, in tali spese, ad esempio, le provvigioni attribuite dalle case mandanti agli agenti e rappresentanti di commercio e quelle attribuite dagli agenti di assicu-

razione ai propri sub-agenti. Sono, inoltre, compresi i compensi corrisposti agli amministratori non soci delle società di persone e agli amministratori delle società ed enti soggetti all'Irpeg;

– le spese di tenuta della contabilità includono quelle per la tenuta dei libri paga e per la compilazione delle dichiarazioni fiscali; non comprendono, invece, quelle sostenute, ad esempio, per l'assistenza in sede contenziosa;

– le spese per il trasporto dei beni vanno considerate solo se non sono state comprese nel costo degli stessi beni quali oneri accessori;

– non si tiene conto dei premi riguardanti le assicurazioni obbligatorie per legge, ancorché l'obbligatorietà sia correlata all'esercizio dell'attività d'impresa (quali, ad esempio, i premi riguardanti l'assicurazione delle autovetture, comprendendo tra gli stessi, ai fini di semplificazione, oltre alla RCA, anche quelli per furto e incendio, e i premi Inail relativi all'imprenditore, e ai collaboratori familiari);

– tra i consumi di energia vanno comprese le spese sostenute nel periodo d'imposta per qualsiasi tipo di fonte energetica (energia elettrica, metano, gasolio, ecc) utilizzata per consentire lo svolgimento del processo produttivo, con esclusione delle spese per il riscaldamento dei locali;

– i costi relativi a carburanti e simili includono tutto ciò che serve per la trazione degli automezzi (benzina, gasolio, metano, gas liquido, ecc.).

Si precisa, a titolo esemplificativo, che non rientrano tra le spese in oggetto quelle di rappresentanza, di custodia, di manutenzione e riparazione e per viaggi e trasferte. Non si tiene conto, altresì, dei costi considerati per la determinazione del "Costo per la produzione dei servizi" da indicare al rigo F10;

– nel **rigo F14**, l'ammontare dei ricavi di cui alle lett. a) e b) del comma 1 dell'art. 53 del TUIR cioè dei corrispettivi di cessioni di beni e delle prestazioni di servizi alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa e dei corrispettivi delle cessioni di materie prime e sussidiarie, di semilavorati e di altri beni mobili, esclusi quelli strumentali, acquistati o prodotti per essere impiegati nella produzione.

I ricavi delle attività per le quali si percepiscono aggi o ricavi fissi non vanno compresi nel rigo in esame, ma vanno indicati nel rigo F15;

Non si deve tenere conto, invece:

– dei ricavi derivanti dalla cessione di azioni o quote di partecipazione in società ed enti indicati alle lettere a), b) e d) del comma 1 dell'art. 87 del TUIR, comprese quelle non rappresentate da titoli, nonché di obbligazioni e di altri titoli in serie o di massa, che non costituiscono immobilizzazioni finanziarie, anche se non rientra-

- no tra i beni al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- delle indennità conseguite a titolo di risarcimento, anche in forma assicurativa, per la perdita o il danneggiamento di beni da cui originano ricavi;
  - degli aggravi 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 dall'affitto di un ramo d'azienda, ovvero, da attività di vendita di generi soggetti a ricavo fisso (ad esempio: la gestione di ricevitorie totocalcio, totogol, totip, totosei; la vendita di schede telefoniche, abbonamenti, biglietti e tessere per i mezzi pubblici, viacard, tessere e biglietti per parcheggi; la gestione di concessionarie superenalotto, enalotto, 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.
- Non vanno, altresì, presi in considerazione gli altri componenti positivi che concorrono a formare il reddito, compresi i proventi conseguiti in sostituzione di redditi derivanti dall'esercizio di attività di impresa e le indennità conseguite, anche in forma assicurativa, per il risarcimento dei danni consistenti nella perdita dei citati redditi, con esclusione dei danni dipendenti da invalidità permanente o da morte.
- Nell'apposito campo interno, va indicato l'ammontare dei ricavi dichiarati per integrazione alle risultanze derivanti dall'applicazione degli studi di settore;
- nel **rigo F15**, l'ammontare degli aggravi conseguiti, indipendentemente dal regime di contabilità adottato e dei proventi realizzati dalla vendita di generi soggetti a ricavo fisso. Sono considerate attività di vendita di generi soggetti ad aggio o a ricavo fisso, quelle riguardanti:
    - la rivendita di carburante;
    - la rivendita di lubrificanti effettuata dagli esercenti impianti di distribuzione stradale di carburanti;
    - la rivendita, in base a contratti estimatori, di giornali, di libri e di periodici, anche su supporti videomagnetici;
    - la vendita di valori bollati e postali, generi di monopolio, marche assicurative e valori similari, biglietti delle lotterie, gratta e vinci;
    - la gestione di ricevitorie totocalcio, totogol, totosei, totip, tris, formula 101;
    - la vendita di schede e ricariche telefoniche, abbonamenti, biglietti e tessere per i mezzi pubblici, viacard, tessere e biglietti per parcheggi;
    - la gestione di concessionarie superenalotto, enalotto, lotto;
    - la riscossione bollo auto, canone rai e multe.

Ulteriori attività possono essere necessariamente individuate con appositi provvedimenti. I ricavi da indicare in questo rigo vanno considerati per l'entità dell'aggio percepito e del ricavo al netto del prezzo corrisposto al fornitore dei beni, indipendentemente dalle modalità con cui tali ricavi sono stati contabilizzati.

**ATTENZIONE**

Nell'apposito campo interno, va barrata la casella "Annotazione distinta per costi relativi ad aggravi e ricavi fissi" qualora il contribuente sia in grado di individuare tutti i costi afferenti le attività per le quali si conseguono aggravi o ricavi fissi e di compilare il presente modello escludendo tali costi da quelli indicati nei precedenti righi.

Se il contribuente non ha la possibilità di individuare i costi direttamente afferenti alle attività per le quali ha conseguito aggravi o ricavi fissi, il software GERICO (in presenza di casella non barrata) provvederà a calcolare la quota parte dei costi che fa riferimento a tale attività per neutralizzarne l'effetto ai fini dell'applicazione degli studi di settore nei confronti delle attività diverse da quelle per le quali si sono conseguiti aggravi e ricavi fissi.

- nel **rigo F16**, l'ammontare degli altri proventi considerati ricavi, diversi da quelli di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 53 del TUIR, evidenziando nell'apposito spazio quelli di cui alla lett. d) del menzionato comma 1 dell'art. 53 (indennità conseguite a titolo di risarcimento, anche in forma assicurativa, per la perdita o il danneggiamento di beni da cui originano ricavi);

**Imposta sul valore aggiunto**

- nel **rigo F17**, barrando la relativa casella, l'esenzione dall'IVA;
- nel **rigo F18**, ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 633/72, l'ammontare complessivo delle cessioni di beni e delle prestazioni di servizi effettuate nell'anno, registrate o soggette a registrazione, tenendo conto delle variazioni di cui all'art. 26 del citato decreto;
- nel **rigo F19**, l'ammontare delle altre operazioni, effettuate nell'anno 2003, che hanno dato luogo a ricavi dichiarati ai fini delle imposte sui redditi, quali:
  - operazioni "fuori campo di applicazione" dell'IVA (ad es.: artt. 2, ultimo comma, 3, 4° comma, 7 e 74, 1° comma del D.P.R. n. 633/72);
  - operazioni non soggette a dichiarazione di cui agli artt. 36 bis e 74, 6° comma, del D.P.R. n. 633/72;
- nel **rigo F20**, l'ammontare complessivo dell'IVA sulle operazioni imponibili;
- nel **rigo F21**, l'ammontare complessivo dell'IVA relativa alle operazioni di intrattenimento di cui all'art. 74, 6° comma, del D.P.R. n. 633/72 (al lordo delle detrazioni);

- nel **rigo F22**, l'ammontare complessivo dell'IVA relativa:
  - alle cessioni di beni ammortizzabili;
  - ai passaggi interni di beni e servizi tra attività separate di cui all'art. 36, ultimo comma, del D.P.R. n. 633/72;
  - ai vari regimi speciali per i quali risulta detraibile forfetariamente (ad esempio: intrattenimenti, spettacoli viaggiatori, agricoltura, agriturismo, ecc.).

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

Nel quadro X devono essere fornite ulteriori informazioni rilevanti ai fini dell'applicazione dello studio di settore in modo tale da rettificare il peso di alcune variabili al fine di meglio rappresentare la realtà economica dei soggetti interessati.

**ATTENZIONE**

Da quest'anno, il quadro X deve essere compilato da tutti i contribuenti (sia quelli che risultano congrui, sia quelli che risultano non congrui).

Si fa presente che i dati contabili da prendere a base per il calcolo delle riduzioni devono essere forniti tenendo conto delle eventuali variazioni fiscali determinate dall'applicazione di disposizioni tributarie (ad esempio: l'ammontare complessivo del valore degli autoveicoli e l'ammontare complessivo del costo dei carburanti e lubrificanti).

**ATTENZIONE**

Il software GE.RI.CO. contiene le funzioni di applicazione per l'esecuzione dei calcoli che vanno effettuati per determinare l'entità delle riduzioni. Ne deriva che, anche nella ipotesi in cui è prevista l'applicazione di tali riduzioni, il quadro degli elementi contabili va compilato con l'indicazione dei valori al lordo delle riduzioni. Ad esempio, in presenza di spese per apprendisti pari a euro 10.329,14, e di spese per lavoro dipendente ed altre prestazioni diverse da lavoro dipendente e afferenti l'attività d'impresa pari a euro 25.822,84, nel rigo F12 del quadro degli elementi contabili andrà indicato l'importo complessivo pari a euro 36.152,00, al lordo della riduzione spettante a seguito dell'applicazione del correttivo per gli apprendisti.

I contribuenti devono indicare:

- nel **rigo X01**, l'ammontare totale delle spese sostenute per il lavoro prestato dagli apprendisti;
- nel **rigo X02**, l'importo determinato applicando all'ammontare delle spese sostenute per il lavoro prestato dagli apprendisti, indicato al rigo X01, la formula indicata nella tabella n. 1.

## TABELLA 1 - *Apprendisti*

La formula di riduzione del peso degli apprendisti è la seguente:

$$\% \text{ app} = 30\% \times \frac{(\text{TriTot} - \text{Tri1})/\text{TriTot} + (\text{TriTot} - \text{Tri12})/\text{TriTot}}{2}$$

dove:

**TriTot** è pari al numero di trimestri della durata del contratto di apprendistato;

**Tri1** è pari al numero di trimestri di apprendistato complessivamente effettuati alla data del 1 gennaio 2003 (Tri1 vale zero in caso di inizio del contratto di apprendistato nel corso dell'anno 2003);

**Tri12** è pari al numero di trimestri di apprendistato complessivamente effettuati alla data del 31 dicembre 2003 (Tri12 sarà pari a TriTot in caso di fine del contratto di apprendistato nel corso dell'anno 2003).

### ESEMPIO 1

Un artigiano ha un apprendista con un contratto di 1 anno e mezzo iniziato in data 1/12/2002 a cui corrisponde la spesa per lavoro dipendente pari a euro 10.329,14:

TriTot 6 trimestri  
Tri1 0 trimestri  
Tri12 4 trimestri

$$\% \text{ app} = 30\% \times \frac{\left(\frac{6-0}{6}\right) + \left(\frac{6-4}{6}\right)}{2} = 20\%$$

La spesa per il lavoro dell'apprendista da utilizzare nella stima del ricavo sarà pari a euro 8.263,31.

### ESEMPIO 2

Un artigiano ha un apprendista con un contratto di 3 anni e mezzo iniziato in data 1/8/2001 a cui corrisponde la spesa per lavoro dipendente pari a euro 10.329,14:

TriTot 14 trimestri  
Tri1 5 trimestri  
Tri12 9 trimestri

$$\% \text{ app} = 30\% \times \frac{\left(\frac{14-5}{14}\right) + \left(\frac{14-9}{14}\right)}{2} = 15\%$$

La spesa per il lavoro dell'apprendista da utilizzare nella stima del ricavo sarà pari a euro 8.779,77.

### ESEMPIO 3

Un artigiano ha un apprendista con un contratto di 5 anni iniziato in data 1/5/2003 a cui corrisponde la spesa per lavoro dipendente pari a euro 10.329,14:

TriTot 20 trimestri  
Tri1 0 trimestri  
Tri12 2 trimestri

$$\% \text{ app} = 30\% \times \frac{\left(\frac{20-0}{20}\right) + \left(\frac{20-2}{20}\right)}{2} = 28,5\%$$

La spesa per il lavoro dell'apprendista da utilizzare nella stima del ricavo sarà pari a euro 7.385,33.

La formula riduce il peso dell'apprendista nella stima del ricavo in modo decrescente rispetto al periodo di apprendistato complessivamente effettuato.

**Minore è il periodo di apprendistato effettuato, maggiore sarà la percentuale di sconto.**

### ESEMPIO DI APPLICAZIONE: DURATA DEL CONTRATTO DI APPRENDISTATO 6 TRIMESTRI

Data di inizio del contratto di apprendistato	Trimestri di Apprendistato complessivamente effettuati al 1/1/2003	Trimestri di Apprendistato complessivamente effettuati al 31/12/2003	% di riduzione del peso degli apprendisti nella stima del ricavo
01/12/2003	0	0	30,0%
01/10/2003	0	1	27,5%
01/06/2003	0	2	25,0%
01/04/2003	0	3	22,5%
01/01/2003	0	4	20,0%
01/10/2002	1	5	15,0%
01/06/2002	2	6	10,0%
01/04/2002	3	6	7,5%
01/01/2002	4	6	5,0%
01/10/2001	5	6	2,5%







**ALLEGATO 8**

**Nota Tecnica e Metodologica**

**SG39U**

## **NOTA TECNICA E METODOLOGICA**

### **1. CRITERI PER LA COSTRUZIONE DELLO STUDIO DI SETTORE**

Di seguito vengono esposti i criteri seguiti per la costruzione dello studio di settore.

Oggetto dello studio è l'attività economica rispondente al codice ISTAT:

- 70.31.0 – Agenzie di mediazione immobiliare.

La finalità perseguita è di determinare un “ricavo potenziale” tenendo conto non solo di variabili contabili, ma anche di variabili strutturali in grado di determinare il risultato di un'impresa.

A tale scopo, nell'ambito dello studio, vanno individuate le relazioni tra le variabili contabili e le variabili strutturali, per analizzare i possibili processi produttivi e i diversi modelli organizzativi impiegati nell'espletamento dell'attività.

Al fine di conoscere le informazioni relative alle strutture produttive in oggetto si è progettato ed inviato ai contribuenti interessati un questionario per rilevare tali informazioni (il codice del questionario relativo allo studio in oggetto è SG39).

Il numero dei questionari inviati è stato pari a 15.286. I questionari restituiti sono stati 12.342, pari all'81% degli inviati.

Sui questionari sono state condotte analisi statistiche per rilevare la completezza, la correttezza e la coerenza delle informazioni in essi contenute.

Tali analisi hanno comportato, ai fini della definizione dello studio, lo scarto di 1.878 questionari, pari al 15% dei questionari rientrati.

I principali motivi di scarto sono stati:

- presenza di attività secondarie con un'incidenza sui ricavi complessivi superiore al 10%;
- quadro F del questionario (modalità di espletamento dell'attività) non compilato;
- quadro G del questionario (elementi specifici dell'attività) non compilato;
- quadro M del questionario (elementi contabili) non compilato;
- errata compilazione delle percentuali relative alle modalità di espletamento dell'attività (quadro F del questionario);
- errata compilazione delle percentuali relative alla tipologia della clientela (quadro G del questionario);
- errata compilazione delle percentuali relative all'area di svolgimento dell'attività (quadro G del questionario);
- ricavi dichiarati maggiori di 10 miliardi di lire;
- incongruenze fra i dati strutturali e i dati contabili contenuti nel questionario.

A seguito degli scarti effettuati, il numero dei questionari oggetto delle successive analisi è risultato pari a 10.464.

### ***1.1 IDENTIFICAZIONE DEI GRUPPI OMOGENEI***

Per segmentare le imprese oggetto dell'analisi in gruppi omogenei sulla base degli aspetti strutturali, si è ritenuta appropriata una strategia di analisi che combina due tecniche statistiche:

- una tecnica basata su un approccio di tipo multivariato, che si è configurata come un'analisi fattoriale del tipo *Analyse des données* e nella fattispecie come un'*Analisi in Componenti Principali*<sup>1</sup>;
- un procedimento di *Cluster Analysis*<sup>2</sup>.

L'utilizzo combinato delle due tecniche è preferibile rispetto a un'applicazione diretta delle tecniche di clustering.

In effetti, tanto maggiore è il numero di variabili su cui effettuare il procedimento di classificazione, tanto più complessa e meno precisa risulta l'operazione di clustering.

Per limitare l'impatto di tale problematica, la classificazione dei contribuenti è stata effettuata a partire dai risultati dell'analisi fattoriale, basandosi quindi su di un numero ridotto di variabili (i fattori) che consentono, comunque, di mantenere il massimo delle informazioni originarie.

In un procedimento di clustering di tipo multidimensionale, quale quello adottato, l'omogeneità dei gruppi deve essere interpretata, non tanto in rapporto alle caratteristiche delle singole variabili, quanto in funzione delle principali interrelazioni esistenti tra le variabili esaminate che contraddistinguono il gruppo stesso e che concorrono a definirne il profilo.

Le variabili prese in esame nell'Analisi in Componenti Principali sono quelle presenti in tutti i quadri di cui si compone il questionario ad eccezione del quadro M che contiene i dati contabili presenti nella dichiarazione dei redditi.

---

<sup>1</sup> L'Analisi in Componenti Principali è una tecnica statistica che permette di ridurre il numero delle variabili originarie di una matrice di dati quantitativi in un numero inferiore di nuove variabili dette componenti principali tra loro ortogonali (indipendenti, incorrelate) che spieghino il massimo possibile della varianza totale delle variabili originarie, per rendere minima la perdita di informazione; le componenti principali (fattori) sono ottenute come combinazione lineare delle variabili originarie.

<sup>2</sup> La Cluster Analysis è una tecnica statistica che, in base ai fattori dell'analisi in componenti principali, permette di identificare gruppi omogenei di imprese (cluster); in tal modo le imprese che appartengono allo stesso gruppo omogeneo presentano caratteristiche strutturali simili.

Tale scelta nasce dall'esigenza di caratterizzare le imprese in base ai possibili modelli organizzativi, alle diverse tipologie di clientela, alla localizzazione, alle diverse modalità espletamento dell'attività, ecc..; tale caratterizzazione è possibile solo utilizzando le informazioni relative alle strutture operative, al mercato di riferimento e a tutti quegli elementi specifici che caratterizzano le diverse realtà economiche e produttive di una impresa.

I fattori risultanti dall'Analisi in Componenti Principali vengono analizzati in termini di significatività sia economica sia statistica, al fine di individuare quelli che colgono i diversi aspetti strutturali delle attività oggetto dello studio.

La Cluster Analysis ha consentito di identificare otto gruppi omogenei di imprese.

I principali aspetti strutturali delle imprese considerati nell'analisi sono:

- 1) dimensione delle agenzie;
- 2) modello organizzativo;
- 3) tipologia di clientela;
- 4) attività prevalente;
- 5) area di mercato.

A livello generale si evidenzia:

- equa ripartizione fra ditte individuali (53%) e società;
- dimensioni piccole per la maggior parte delle agenzie sia in termini di spazi dedicati all'attività che in termini di beni strumentali;
- scarso impiego di personale dipendente e limitato ricorso a rapporti di collaborazione.

## **1.2 DESCRIZIONE DEI GRUPPI OMOGENEI**

Di seguito vengono riportate le descrizioni di ciascuno dei gruppi omogenei (cluster).

### **Cluster 1 - Agenzie medie con clientela privata**

#### **Numerosità: 1.632**

Si tratta prevalentemente di società semplici o di fatto per il 45%, mentre il 36% è rappresentato da ditte individuali.

Questo gruppo è caratterizzato da dimensioni medie: l'attività di ufficio si svolge in locali con superficie di poco superiore alla media (53 mq) ed è supportata da un personal computer e una stampante. Come già evidenziato a livello generale, l'impiego di personale dipendente, per questo cluster, è minimo.

Per lo svolgimento dell'attività tali imprese sostengono spese di pubblicità superiori alla media mentre le spese per provvigioni sono molto limitate.

L'attività prevalente è l'intermediazione per compravendita (77%); in misura minore è presente anche l'intermediazione per locazione (15%). L'area principale di svolgimento dell'attività è il comune (75%), con una clientela costituita da persone fisiche per il 70% e per il 28% da imprenditori e società.

Il 46% delle imprese appartenenti al cluster è localizzato in comuni con ampiezza demografica inferiore ai 50.000 abitanti.

### **Cluster 2 - Agenzie in franchising**

#### **Numerosità: 990**

Questo è il gruppo delle agenzie immobiliari che esercitano la propria attività sulla base di un contratto di affiliazione in franchising con grandi gruppi

immobiliari. Tali imprese dispongono in generale di due computer e di locali di dimensioni limitate.

Sono prevalentemente società (80%), con poco personale dipendente a tempo pieno.

Si rilevano elevate spese per provvigioni; consistenti risultano anche le spese per la pubblicità e le spese telefoniche.

Peculiari di questo gruppo sono le spese per diritto di entrata e per royalties, tipiche del franchising.

L'attività svolta in prevalenza è l'intermediazione relativa alla compravendita (84%) e, in minima parte, alla locazione (11%); lo sviluppo dell'attività avviene quasi totalmente in ambito comunale. La tipologia della clientela principale è costituita dalle persone fisiche (81%), anche se si rileva una piccola percentuale (5%) di clientela costituita da altre agenzie immobiliari.

### **Cluster 3 - Piccole agenzie con prevalente attività locazione**

#### **Numerosità: 1.757**

Le imprese di questo gruppo sono principalmente ditte individuali con una struttura piccolissima: uffici di modeste dimensioni e solo la metà del gruppo possiede un personal computer.

L'attività è svolta direttamente dall'imprenditore in quanto non si rileva la presenza di personale dipendente né di collaboratori.

La specializzazione prevalente è quella di intermediazione per locazione (67%); si rileva in minima parte un'attività di consulenza immobiliare (8%).

La clientela principale è rappresentata dalle persone fisiche (67%), anche se si rileva una minima presenza di enti (4%). Le spese tipiche dell'attività sono minime.

L'area di mercato prevalente è quella comunale. Il 50% delle ditte è localizzato in comuni con ampiezza demografica inferiore ai 50.000 abitanti.

#### **Cluster 4 - Ditte individuali con clientela altre agenzie**

##### **Numerosità: 363**

Si tratta di ditte individuali con una struttura praticamente irrilevante: gli spazi destinati all'esercizio dell'attività sono minimi, con assenza di personale e di personal computer.

La caratteristica principale di questo cluster è quello di operare per altre agenzie (85%).

L'attività riguarda prevalentemente l'intermediazione per compravendita (69%), oltre ad una parte di consulenza immobiliare (12%). Il livello di spese sostenute per l'esercizio dell'attività è minimo.

L'area di mercato prevalente è quella comunale (64%).

La localizzazione prevalente riguarda comuni con ampiezza demografica superiore ai 100.000 abitanti (il 47%).

#### **Cluster 5 - Grandi agenzie**

##### **Numerosità: 953**

Tale gruppo riguarda strutture di consistenti dimensioni; gli spazi destinati all'attività sono ampi (96 mq), la dotazione di computer è elevata (3), il numero medio di utenze telefoniche è pari a 4. Elevate risultano le spese tipiche dell'attività, quali spese per pubblicità, spese telefoniche, e, nel 46% dei casi, le spese per provvigioni; si rileva comunque una minima presenza di dipendenti e collaboratori.

L'80% delle imprese ha forma giuridica societaria; l'attività riguarda in prevalenza l'intermediazione per compravendita (68%) e in parte (20%) l'intermediazione per locazione.

La clientela è costituita sia da persone fisiche (56%) che da società ed imprenditori (41%).

La principale localizzazione è in comuni con una ampiezza demografica superiore ai 100.000 abitanti (55%) e l'area di svolgimento dell'attività è in prevalenza comunale.

#### **Cluster 6 - Piccoli con clientela agenzie**

##### **Numerosità: 2.195**

Il gruppo è rappresentato per il 63% da ditte individuali, con struttura limitata e scarso impiego di personale. In tali imprese gli spazi destinati all'esercizio dell'attività sono limitati (30 mq) e non sempre è presente il personal computer

Le spese tipiche per lo svolgimento dell'attività sono esigue.

L'attività di queste imprese, che in prevalenza si svolge a livello comunale (73%) ed è assorbita dalla intermediazione per compravendita (64%), è indirizzata soprattutto verso imprenditori e società (85%). Da citare anche tra le attività svolte l'intermediazione relativa alle aziende (pari al 7%) e la consulenza immobiliare.

Il 50% delle imprese di questo cluster è localizzato in comuni con ampiezza demografica inferiore ai 50.000 abitanti.

### **Cluster 7 - Piccole agenzie specializzate in compravendita per persone fisiche**

#### **Numerosità: 2.260**

Il gruppo è composto da ditte individuali con struttura molto piccola, con assenza di personale dipendente, con spazi destinati all'attività limitati (in media 26 mq) e con personal computer non sempre presenti. Le spese tipiche dell'attività sono limitate.

La clientela è costituita per la maggior parte da persone fisiche (86%), l'attività principale è quella di intermediazione per compravendita (82%).

Le imprese di questo gruppo operano prevalentemente a livello comunale e sono localizzate maggiormente (53%) in comuni con ampiezza demografica non superiore ai 50.000 abitanti.

### **Cluster 8 - Agenzie che operano in ambito nazionale ed estero**

#### **Numerosità: 228**

Il gruppo è costituito da imprese che svolgono la propria attività a livello nazionale (nella quasi totalità dei casi svolgono l'80% dell'attività su più di una regione) e in misura minore a livello internazionale, con una struttura di dimensioni ridotte; gli spazi destinati all'esercizio dell'attività sono esigui (38 mq), non si rileva la presenza di dipendenti e mediamente è disponibile un personal computer. Il probabile ricorso a segnalatori e/o agenti, reso necessario da una ampia area di mercato, spiega le consistenti spese per provvigioni superiori alla media.

La clientela è costituita in parte da imprenditori e società (50%) e in parte da persone fisiche (41%); l'attività svolta in prevalenza è l'intermediazione per

compravendita (51%). Si rileva inoltre una attività di consulenza immobiliare superiore alla media (11%).

### **1.3 DEFINIZIONE DELLA FUNZIONE DI RICAVO**

Una volta suddivise le imprese in gruppi omogenei è necessario determinare, per ciascun gruppo omogeneo, la funzione matematica che meglio si adatta all'andamento dei ricavi delle imprese appartenenti al gruppo in esame. Per determinare tale funzione si è ricorso alla *Regressione Multipla*<sup>3</sup>.

La stima della “funzione di ricavo” è stata effettuata individuando la relazione tra il ricavo (variabile dipendente) e alcuni dati contabili e strutturali delle imprese (variabili indipendenti).

E' opportuno rilevare che prima di definire il modello di regressione si è proceduto ad effettuare un'analisi sui dati delle imprese per verificare le condizioni di “normalità economica” nell'esercizio dell'attività e per scartare le imprese anomale; ciò si è reso necessario al fine di evitare possibili distorsioni nella determinazione della “funzione di ricavo”.

In particolare sono state escluse le imprese che presentano:

- costi e spese dichiarati nel quadro M superiori ai ricavi dichiarati.

Successivamente è stato utilizzato un indicatore economico-contabile specifico dell'attività in esame:

- produttività per addetto =  $\text{ricavi}/(\text{numero addetti}^4 * 1.000)$

dove:

---

<sup>3</sup> La Regressione Multipla è una tecnica statistica che permette di interpolare i dati con un modello statistico-matematico che descrive l'andamento della variabile dipendente in funzione di una serie di variabili indipendenti relativamente alla loro significatività statistica.

<sup>4</sup> Le frequenze relative ai dipendenti sono state normalizzate all'anno in base alle giornate retribuite.

- numero addetti = 1 + numero dirigenti + numero quadri + numero (ditte individuali) impiegati + numero operai generici + numero operai specializzati + numero dipendenti a tempo parziale + numero apprendisti + numero assunti con contratto di formazione lavoro + numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nell'impresa + numero collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale + numero associati in partecipazione che apportano prevalentemente lavoro nell'impresa + numero amministratori non soci
- numero addetti = Numero dirigenti + numero quadri + numero (società) impiegati + numero operai generici + numero operai specializzati + numero di dipendenti a tempo parziale + numero apprendisti + numero assunti con contratto di formazione lavoro + numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nell'impresa + numero associati in partecipazione che apportano prevalentemente lavoro nell'impresa + numero soci con occupazione prevalente nell'impresa + numero amministratori non soci

Per ogni gruppo omogeneo è stata calcolata la distribuzione ventile dell'indicatore precedentemente definito e poi sono state selezionate le imprese che presentavano valori dell'indicatore all'interno di un determinato intervallo per costituire il campione di riferimento.

Per tutti i cluster è stato utilizzato l'intervallo compreso fra l'estremo superiore del 4° ventile e l'estremo superiore del 19° ventile.

Così definito il campione di imprese di riferimento, si è proceduto alla definizione della “funzione di ricavo” per ciascun gruppo omogeneo.

Per la determinazione della “funzione di ricavo” sono state utilizzate sia variabili contabili (quadro M del questionario) sia variabili strutturali. La scelta delle variabili significative è stata effettuata con il metodo stepwise. Una volta selezionate le variabili, la determinazione della “funzione di ricavo” si è ottenuta applicando il metodo dei minimi quadrati generalizzati, che consente di controllare l'eventuale presenza di variabilità legata a fattori dimensionali (eteroschedasticità).

Affinchè il modello di regressione non risentisse degli effetti derivanti da soggetti anomali (outliers), sono stati esclusi tutti coloro che presentavano un valore dei residui (R di Student) al di fuori dell'intervallo compreso tra i valori -2,5 e +2,5.

Nella definizione della “funzione di ricavo” si è tenuto conto anche delle possibili differenze di risultati economici legate al luogo di svolgimento dell'attività.

A tale scopo sono stati utilizzati i risultati di uno studio relativo alla “territorialità generale<sup>5</sup>”, che suddivide il territorio nazionale in aree omogenee in rapporto a:

- grado di benessere;
- livello di qualificazione professionale;
- struttura economica.

---

<sup>5</sup> I criteri e le conclusioni dello studio sono riportati nell'apposito Decreto Ministeriale.

L'area territoriale di svolgimento dell'attività di ogni impresa è stata individuata in base al comune indicato nel quadro "B", ovvero, in assenza di quadro "B", in base al comune indicato nel quadro anagrafico; per le imprese con più unità locali la territorialità è stata applicata solo nei casi in cui tutte le unità locali appartenevano alla stessa area territoriale.

Sono state pertanto impiegate, nella funzione di regressione, variabili dummy applicate al logaritmo di "costo per la produzione di servizi + spese per l'acquisto di servizi". Tali variabili hanno prodotto, ove le differenze territoriali non fossero state colte completamente con la Cluster Analysis, valori correttivi da applicare al coefficiente del logaritmo della somma di cui sopra nella definizione della funzione di ricavo.

Nell'allegato 8.A vengono riportate le variabili ed i rispettivi coefficienti della "funzione di ricavo".

## **2. APPLICAZIONE DEGLI STUDI DI SETTORE ALL'UNIVERSO DEI CONTRIBUENTI**

Per la determinazione del ricavo della singola impresa sono previste due fasi:

- *l'Analisi Discriminante*<sup>6</sup>;
- la stima del ricavo di riferimento.

Nell'allegato 8.B vengono riportate le variabili strutturali risultate significative nell'Analisi Discriminante.

Non si è proceduto nel modo standard di operare dell'Analisi Discriminante in cui si attribuisce univocamente un contribuente al gruppo di massima

---

<sup>6</sup> L'Analisi Discriminante è una tecnica che consente di associare ogni impresa ad uno dei gruppi omogenei individuati per la sua attività, attraverso la definizione di una probabilità di appartenenza a ciascuno dei gruppi stessi.

probabilità; infatti, a parte il caso in cui la distribuzione di probabilità si concentri totalmente su di un unico gruppo omogeneo, sono considerate sempre le probabilità di appartenenza a ciascuno dei gruppi omogenei.

Per ogni impresa viene determinato il ricavo di riferimento puntuale ed il relativo intervallo di confidenza.

Tale ricavo è dato dalla media dei ricavi di riferimento di ogni gruppo omogeneo, calcolati come somma dei prodotti fra i coefficienti del gruppo stesso e le variabili dell'impresa, ponderata con le relative probabilità di appartenenza.

Anche l'intervallo di confidenza è ottenuto come media degli intervalli di confidenza, al livello del 99,99%, per ogni gruppo omogeneo ponderata con le relative probabilità di appartenenza.

## **ALLEGATO 8.A**

**Variabili e coefficienti della funzione di ricavo**

**COEFFICIENTI DELLE FUNZIONI DI RICAVO**
**SG39U**

<b>VARIABILI</b>	<b>CLUSTER 1</b>	<b>CLUSTER 2</b>	<b>CLUSTER 3</b>	<b>CLUSTER 4</b>
Costo per la produzione di servizi + Spese per acquisti di servizi	0,7090	0,7692	1,0827	1,4486
Logaritmo in base 10 di (Costo per la produzione di servizi + Spese per acquisti di servizi)	9.781,2879	2.028,7615	5.396,9022	5.652,5801
Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente	1,1371	0,7895	1,3368	0,9329
Soci e associati in partecipazione con occupazione prevalente (numero)	21.719,3364	12.200,4948	14.899,5675	-
Collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale (numero)	27.496,4641	-	17.011,5171	-
Valore dei beni strumentali	0,1496	0,3787	0,2518	0,3178
Spese di pubblicità, propaganda e rappresentanza	0,7755	1,9701	0,8215	0,7032
Spese per royalties in quote fisse + Spese per royalties in quote variabili	-	1,4316	-	-
Spese per diritto d'entrata	-	1,4258	-	-

**CORRETTIVI TERRITORIALI DA APPLICARE AL COEFFICIENTE DEL LOGARITMO IN BASE 10 DEL (COSTO PER LA PRODUZIONE DI SERVIZI + SPESE PER ACQUISTI DI SERVIZI)**

<b>GRUPPO DELLA TERRITORIALITA' GENERALE</b>	<b>CLUSTER 1</b>	<b>CLUSTER 2</b>	<b>CLUSTER 3</b>	<b>CLUSTER 4</b>
1)Aree con livello di benessere elevato, istruzione superiore, sistema economico locale organizzato	-	-	-	-
2)Aree con livello di benessere non elevato, bassa scolarità, sistema economico locale poco sviluppato e basato prevalentemente su attività commerciali	-2.320,3037	-	-1.807,9301	-
3)Aree ad elevata urbanizzazione con notevole grado di benessere, istruzione superiore e caratterizzate da sistemi locali con servizi terziari evoluti	-	-	-	-
4)Aree caratterizzate dalla presenza di piccoli comuni con organizzazione spiccatamente artigianale dell'attività produttiva e livello medio di benessere	-	-	-	-
5)Aree di marcata arretratezza economica, basso livello di benessere e scolarità poco sviluppata	-2.320,3037	-	-1.807,9301	-

- Le variabili contabili vanno espresse in migliaia di lire.

- Il logaritmo in base 10 è calcolato per i soli valori maggiori di zero della variabile cui si riferisce.

**COEFFICIENTI DELLE FUNZIONI DI RICAVO**
**SG39U**

<b>VARIABILI</b>	<b>CLUSTER5</b>	<b>CLUSTER6</b>	<b>CLUSTER7</b>	<b>CLUSTER8</b>
Costo per la produzione di servizi + Spese per acquisti di servizi	1,1629	0,9271	0,4340	1,0766
Logaritmo in base 10 di (Costo per la produzione di servizi + Spese per acquisti di servizi)	-	7.527,0280	6.305,4810	5.113,2180
Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente	1,3803	1,3278	1,4431	0,9453
Soci e associati in partecipazione con occupazione prevalente (numero)	44.483,6209	22.932,0232	17.182,3611	-
Collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale (numero)	47.102,8358	20.501,5175	12.628,2367	-
Valore dei beni strumentali	0,2941	0,1927	0,1340	0,5881
Spese di pubblicità, propaganda e rappresentanza	1,1814	0,8341	0,8011	1,5680
Spese per royalties in quote fisse + Spese per royalties in quote variabili	-	-	-	-
Spese per diritto d'entrata	-	-	-	-

**CORRETTIVI TERRITORIALI DA APPLICARE AL COEFFICIENTE DEL LOGARITMO IN BASE 10 DEL (COSTO PER LA PRODUZIONE DI SERVIZI + SPESE PER ACQUISTI DI SERVIZI)**

<b>GRUPPO DELLA TERRITORIALITA' GENERALE</b>	<b>CLUSTER 5</b>	<b>CLUSTER 6</b>	<b>CLUSTER 7</b>	<b>CLUSTER 8</b>
1)Aree con livello di benessere elevato, istruzione superiore, sistema economico locale organizzato	-	-	-	-
2)Aree con livello di benessere non elevato, bassa scolarità, sistema economico locale poco sviluppato e basato prevalentemente su attività commerciali	-	-	-917,4978	-
3)Aree ad elevata urbanizzazione con notevole grado di benessere, istruzione superiore e caratterizzate da sistemi locali con servizi terziari evoluti	-	-	-	-
4)Aree caratterizzate dalla presenza di piccoli comuni con organizzazione spiccatamente artigianale dell'attività produttiva e livello medio di benessere	-	-	-	-
5)Aree di marcata arretratezza economica, basso livello di benessere e scolarità poco sviluppata	-	-	-1.878,9188	-

- Le variabili contabili vanno espresse in migliaia di lire.

- Il logaritmo in base 10 è calcolato per i soli valori maggiori di zero della variabile cui si riferisce.

## **ALLEGATO 8.B**

### **Elenco delle variabili dell'analisi discriminante**

**Quadro A:**

- Numero delle giornate retribuite per i dirigenti
- Numero delle giornate retribuite per i quadri
- Numero delle giornate retribuite per gli impiegati
- Numero delle giornate retribuite per i dipendenti a tempo parziale
- Numero delle giornate retribuite per gli apprendisti
- Numero delle giornate retribuite per gli assunti con contratti di formazione lavoro o a termine e lavoranti a domicilio
- Numero dei collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nell'impresa
- Numero dei collaboratori coordinati e continuativi diversi da quelli di cui al rigo precedente
- Numero dei soci con occupazione prevalente nell'impresa
- Numero degli associati in partecipazione che apportano lavoro prevalentemente nell'impresa
- Numero dei soci diversi da quelli di cui al rigo precedente
- Numero delle giornate retribuite per gli amministratori non soci

**Quadro B:**

- Numero di unità locali destinate esclusivamente all'attività (contatore dei quadri B compilati<sup>7</sup>)
- Numero utenze telefoniche (totale delle “utenze telefoniche” indicate nei quadri B compilati)

---

<sup>7</sup> Ogni quadro B si intende compilato se risulta impostata la voce ‘Mq superficie locali destinati esclusivamente all'attività’.

- Potenza installata –kw (totale della “potenza installata” indicata nei quadri B compilati)
- Mq superficie locali destinati esclusivamente all’attività (totale dei Mq indicati nei quadri B compilati)

**Quadro F:**

- % di “intermediazione relativa alla compravendita”
- % di “intermediazione relativa locazione e/o affitto”
- % di “intermediazione relativa alle aziende”
- % di “intermediazione relativa ai mutui e ai finanziamenti”
- % di “consulenza immobiliare”

**Quadro G:**

- Spese per provvigioni a terzi
- Spese di pubblicità, propaganda e rappresentanza
- Spese per aggiornamento professionale
- Spese telefoniche
- Spese per diritto d’entrata
- Spese per royalties in quote fisse
- Spese per royalties in quote variabili
- % della tipologia di clientela “altre persone fisiche”
- % della tipologia di clientela “enti pubblici e privati, commerciali e non”
- % della tipologia di clientela “altre agenzie immobiliari”
- Numero di uffici vendite in cantiere

- Agenzia in franchising
- % di svolgimento dell'attività nel comune
- % di svolgimento dell'attività in più regioni
- % di svolgimento dell'attività all'estero

**Quadro I:**

- Numero di personal computer
- Numero di server
- Numero di videoterminali
- Numero di stampanti

**Estratto Circolare n. 110/E del 21/05/1999**

7.3.2. Attività delle agenzie di mediazione immobiliare.

Per le attività delle agenzie di mediazione immobiliare e' stato elaborato lo studio di settore SG39 U relativo al codice di attività 70.31.0- agenzie di mediazione immobiliare.

In relazione alla applicazione di tali studi e' possibile tenere conto:.

- della fase di avvio dell'attività' del soggetto, nella quale, anche dopo il primo periodo d'imposta, l'imprenditore impegnato principalmente nell'acquisizione della clientela e nella diffusione del proprio nome, potrebbe sostenere i costi che caratterizzano il suo comparto, senza avere, tuttavia, la stessa capacità' di produrre ricavi che si riscontra in aziende similari presenti da anni sul mercato;

- del periodo di formazione professionale dei collaboratori, durante il quale, a fronte dei costi sostenuti a titolo di retribuzione si potrebbe essere in presenza di una limitata capacità' produttiva.