



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**

## **SG40U**

- 70.11.0**    **Valorizzazione e promozione immobiliare;**
- 70.12.0**    **Compravendita di beni immobili;**
- 70.20.0**    **Locazione di beni immobili.**

## 1. GENERALITÀ

Il presente modello per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione dello studio di settore SG40U va compilato con riferimento al periodo d'imposta 2003 ed è così composto:

- quadro A – Personale addetto all'attività;
- quadro B – Unità locali destinate all'esercizio dell'attività;
- quadro D – Elementi specifici dell'attività;
- quadro F – Elementi contabili;
- quadro X – Altre informazioni rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore;
- quadro Z – Dati complementari.

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 sotto-classificazione 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](http://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 una tra quelle di seguito elencate:

**"Valorizzazione e promozione immobiliare" – 70.11.0;**

**"Compravendita di beni immobili" – 70.12.0;**

**"Locazione di beni immobili" – 70.20.0.**

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 una delle attività sopra indicate 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 dalla 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 restano 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 cia-

scun 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 possibile 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 extracontabile.

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;
- barrando la relativa casella, il codice dell'attività esercitata, secondo le indicazioni fornite nel paragrafo 3;
- 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 coordinati 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 **riga 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 riga devono essere indicati anche i dati relativi ai lavoratori dipendenti a tempo parziale assunti con contratto di formazione e lavoro;
- nel **riga 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 **riga 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 **riga 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 **riga 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 **riga 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 **riga 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 **riga A13**, nella **prima colonna**, il numero degli associati in partecipazione che apportano lavoro prevalentemente nell'impresa interessata alla compilazione del modello;
- nel **riga A14**, nella **prima colonna**, il numero degli associati in partecipazione diversi da quelli indicati nel rigo precedente;
- nel **riga 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 **riga 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 125 risultante dalla somma di 100 e 25, percentuali di apporto di lavoro dei due collaboratori familiari;
- nel **riga 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 LOCALI DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ**

Nel quadro B sono richieste informazioni relative alle unità locali che, a qualsiasi titolo, sono utilizzate per l'esercizio dell'attività. Le unità locali da indicare sono quelle esistenti alla data del 31 dicembre 2003. La superficie delle unità locali 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'attività;
  - in corrispondenza di **"Progressivo unità locale"**, attribuire a ciascuna delle unità locali di cui vengono indicati i dati un numero progressivo, barrando la casella corrispondente;
- nel **rigo B01**, il comune in cui è situata l'unità locale;
- nel **rigo B02**, la sigla della provincia;
- nel **rigo B03**, la superficie complessiva, espressa in metri quadrati, dei locali destinati ad uffici.

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

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

In particolare, indicare:

**Tipologia della clientela**

- nei **righi da D01 a D05**, per ciascuna tipologia di clientela individuata, la percentuale dei ricavi conseguiti in rapporto ai ricavi complessivi.
- Il totale delle percentuali indicate deve risultare pari a 100;

**Tipologia delle spese**

- nei **righi da D06 a D23**, per ciascuna tipologia individuata, le spese e gli oneri sostenuti. Si precisa che nel rigo D21 tra i collaboratori coordinati e continuativi vanno compresi quelli assunti nella modalità c.d. a progetto programma in 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";

**Prodotti in corso di lavorazione**

- nel **rigo D24**, le esistenze iniziali di prodotti in corso di lavorazione valutate in base alle spese sostenute, ai sensi dell'art. 59, comma 5 del TUIR;
- nel **rigo D25**, le rimanenze finali di prodotti in corso di lavorazione valutate in base alle spese sostenute, ai sensi dell'art. 59, comma 5, del TUIR;

**Altri elementi specifici**

- nel **rigo D26**, l'ammontare complessivo dei canoni di locazione e/o di affitto percepiti;
- nel **rigo D27**, l'ammontare delle caparre/acconto prezzo percepiti nell'anno;
- nei **righi da D28 a D30**, rispettivamente, il numero degli studi di fattibilità effettuati, delle valorizzazioni in corso e di quelle realizzate;

**Fabbricati locati**

- nel **rigo D31**, per ciascuna delle fasce individuate, il numero e i metri quadrati complessivi dei fabbricati locati;
- nei **righi D32 e D33**, per ciascuna tipologia evidenziata, rispettivamente, il numero e la rendita catastale complessiva dei fabbricati locati;

**Fabbricati non locati**

- nel **rigo D34**, il numero e i metri quadrati complessivi dei fabbricati non locati;
- nei **righi D35 e D36**, per ciascuna tipologia evidenziata, rispettivamente il numero e la rendita catastale complessiva dei fabbricati non locati;

**Terreni affittati**

- nel **rigo D37**, per ciascuna delle fasce individuate, il numero e i metri quadrati complessivi dei terreni affittati;

**Terreni non affittati**

- nel **rigo D38**, il numero e i metri quadrati complessivi dei terreni non affittati;

**Fabbricati venduti**

- nel **rigo D39**, per ciascuna delle fasce individuate, il numero e i metri quadrati complessivi dei fabbricati venduti;
- nei **righi D40 e D41**, per ciascuna tipologia evidenziata, rispettivamente, il numero e la rendita catastale complessiva dei fabbricati venduti;

**Fabbricati invenduti**

- nel **rigo D42**, il numero e i metri quadrati complessivi dei fabbricati non venduti;
- nei **righi D43 e D44**, per ciascuna tipologia evidenziata, rispettivamente, il numero e la rendita catastale complessiva dei fabbricati non venduti;

**Aree edificabili vendute**

- nel **rigo D45**, per ciascuna delle fasce individuate, rispettivamente il numero e i metri quadrati complessivi delle aree edificabili vendute;

**Aree edificabili invendute**

- nel **rigo D46**, il numero e i metri quadrati complessivi delle aree edificabili non vendute;

**Altri terreni venduti**

- nel **rigo D47**, per ciascuna delle fasce individuate, il numero e i metri quadrati complessivi degli altri terreni venduti;

**Altri terreni invenduti**

- nel **rigo D48**, il numero e i metri quadrati complessivi degli altri terreni invenduti;

**Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati**

- nei **righi da D49 a D57**, la percentuale dei ricavi conseguiti in rapporto ai ricavi complessivi, derivante dalla vendita, dalla locazione e/o dall'affitto degli immobili ubicati in ciascuna delle aree geografiche individuate. Il totale delle percentuali indicate deve risultare pari a 100;
- nei **righi D58 e D59**, nel caso in cui sia stato compilato il rigo D57 se gli immobili sono ubicati all'interno e/o all'esterno dell'Unione europea.

**13. 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 stabi-

to nelle istruzioni per la compilazione dei quadri del modello UNICO 2004 finalizzati alla determinazione del risultato di esercizio.

**Nella determinazione del valore dei beni strumentali non si deve tener conto degli immobili anche se strumentali per natura o per destinazione.**

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 similari 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 similari 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 similari 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'impresa 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 ottenuto 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 concedente 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 anche se strumentali per natura o per destina-

zione, incluse le costruzioni leggere aventi il requisito della stabilità;

- 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, solari 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 assicurazione 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 autoveicoli, 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 ces-

sioni 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 rientrano 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 aggi conseguiti dai rivenditori di generi di monopolio, valori bollati e postali, marche assicurative e valori similari, indipendentemente dal regime di contabilità adottato;
- dei ricavi derivanti 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, togol, 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 aggi 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 aggi 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, togol, 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 aggi e ricavi fissi" qualora il contribuente sia in grado di individuare tutti i costi afferenti le attività per le quali si conseguono aggi 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 aggi 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 aggi 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.

### 15. QUADRO Z – DATI COMPLEMENTARI

Nel quadro Z vanno indicati ulteriori dati utili per l'aggiornamento dello studio di settore.

In particolare, indicare:

- nel **rigo Z01**, la percentuale dei ricavi derivanti dalla vendita degli immobili, in rap-

porto ai ricavi complessivamente conseguiti nel 2003. Per la determinazione della percentuale in esame, i ricavi derivanti dalla predetta vendita devono essere determinati tenendo conto anche di tutte le eventuali attività propedeutiche (ad esempio, valorizzazione, progettazione, ristrutturazioni, studi di fattibilità, ecc.).

## 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

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

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

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

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

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

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 1

---

NOTA TECNICA E METODOLOGICA

STUDIO DI SETTORE SG40U

## NOTA TECNICA E METODOLOGICA

---

### 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 sono le attività economiche:

- 70.11.0 - Valorizzazione e vendita immobiliare;
- 70.12.0 - Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri;
- 70.20.0 - Locazione di beni immobili propri e sub locazione.

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 SG40).

Il numero dei questionari inviati è stato pari a 77.783. I questionari restituiti sono stati 73.031, pari al 93,9% degli inviati.

La seguente tabella riporta i dati analitici per ogni codice di attività:

	Numero questionari inviati	Numero questionari restituiti	% sul totale questionari inviati
70.11.0 - Valorizzazione e vendita immobiliare	12.245	9.714	79,3%
70.12.0 - Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri	17.260	13.453	77,9%
70.20.0 - Locazione di beni immobili propri e sub locazione	48.278	49.864	103,3%
<b>TOTALE</b>	<b>77.783</b>	<b>73.031</b>	<b>93,9%</b>

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 25.499 questionari, pari al 34,9% dei questionari rientrati.

I principali motivi di scarto sono stati:

- ricavi dichiarati maggiori di 5.164.569 euro (10 miliardi di lire);
- quadro M del questionario (elementi contabili) non compilato;
- presenza di attività secondarie con un’incidenza sui ricavi complessivi superiore al 20%;
- errata compilazione delle percentuali relative alla tipologia di clientela (quadro G del questionario);
- errata compilazione delle percentuali relative alla localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati (quadro G del questionario);
- 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 47.532.

---

## 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 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 gli stessi dati contabili presenti nella dichiarazione dei redditi. Tale scelta nasce dall'esigenza di caratterizzare le imprese in base ai possibili modelli organizzativi, alle diverse tipologie di servizi prestati, alle diverse tipologie di clientela, etc.; 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 sei gruppi omogenei di imprese.

---

## DESCRIZIONE DEI GRUPPI OMOGENEI

---

L'analisi ha messo in evidenza diverse modalità di operare nel settore, riconducibili all'interazione di una serie di fattori discriminanti. Tali fattori sono indicativi di:

- dimensione delle imprese,
- tipologia di servizio erogato,
- tipologia di prodotto immobiliare offerto e di clientela prevalentemente servita.

Nelle successive descrizioni dei cluster emersi dall'analisi, salvo segnalazione contraria, l'indicazione di valori numerici riguarda valori medi.

---

<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.

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

### **CLUSTER 1 – IMPRESE, DI PICCOLE DIMENSIONI, DI LOCAZIONE DI FABBRICATI AD IMPRESE**

#### **NUMEROSITÀ: 28.194**

Il cluster è composto da un numero molto elevato di imprese di piccole dimensioni, contraddistinte dalla circostanza di erogare ad altre imprese servizi di locazione di fabbricati ad uso “produttivo”.

Sebbene la natura giuridica con cui queste imprese operano sia quasi esclusivamente di tipo societario (55% società di persone, 42% di capitali), la struttura organizzativa di cui dispongono è estremamente ridotta. E’ praticamente nullo, infatti, il ricorso al personale dipendente mentre solo il 32% degli appartenenti al cluster utilizza un ufficio di circa 26 mq.

L’attività quasi esclusiva di queste imprese è la locazione. Il numero complessivo dei fabbricati locabili, risultante dalla somma di quelli locati e non, è pari a circa 4, per una superficie media di circa 430 mq. Quelli locati sono 3, con superficie media leggermente superiore, pari a circa 500 mq.

In genere, la destinazione d’uso dei fabbricati è di tipo “produttivo”: l’uso è prevalentemente commerciale, industriale o ufficio e la clientela è rappresentata quasi esclusivamente da imprese con le quali viene realizzato il 96% dei ricavi complessivi.

### **CLUSTER 2 – IMPRESE IMMOBILIARI DI GRANDE DIMENSIONE**

#### **NUMEROSITÀ: 415**

Il cluster riunisce imprese di grandi dimensioni che, prevalentemente, effettuano attività di compravendita di fabbricati e valorizzazione.

La figura giuridica quasi esclusiva è quella societaria, con ben l’87% degli appartenenti al cluster che opera in forma di società di capitali.

Solo sporadica la presenza di personale dipendente (il 13% dichiara giornate retribuite per figure dipendenti con inquadramento diversificato) mentre è un po’ più consistente il lavoro apportato dai soci. In particolare, il 18% delle imprese occupa 1 socio in maniera prevalente mentre nel 58% dei casi sono 3-4 i soci con occupazione non prevalente; il 22% delle imprese, infine, dispone dell’opera di amministratori non soci.

Il 45% delle imprese svolge la propria attività disponendo di un ufficio di 36 mq.

Come anticipato, l’attività prevalente è la compravendita di fabbricati e la valorizzazione. Sono ben 26, in media, i fabbricati disponibili per la vendita, con una superficie media di poco superiore a 60 mq. La destinazione d’uso di tali immobili è prevalentemente abitativa; a conferma di tale dato c’è la composizione della clientela: persone fisiche che apportano circa il 72% dei ricavi complessivi. Peraltro, il 34% di queste imprese effettuano locazione di fabbricati sempre a prevalente uso abitativo.

Alla compravendita di fabbricati si accompagna una più ampia attività immobiliare di ristrutturazione e valorizzazione. Infatti, sono decisamente sopra la media e significative per questo cluster le spese di acquisto di aree edificabili e di immobili, le spese di progettazione, gli oneri di urbanizzazione, catastali e connessi alle licenze edilizie, le spese di costruzione effettuate da terzi (in media più di 640 mila euro). D’altra parte è decisamente il più elevato tra i cluster anche l’ammontare delle caparre/acconti percepiti (di poco inferiore a 500 mila euro).

### **CLUSTER 3 – IMPRESE, DI PICCOLE DIMENSIONI, DI LOCAZIONE, ANCHE DI TERRENI**

#### **NUMEROSITÀ: 341**

Il cluster raggruppa imprese, per molti versi simili a quelle che costituiscono il cluster 1, che estendono la loro attività di locazione anche ai terreni.

Dal punto di vista della natura giuridica, queste imprese operano quasi sempre in forma societaria; in particolare, si tratta di società di capitali nel 55% dei casi.

Quasi sistematicamente non viene fatto ricorso a personale dipendente né viene frequentemente utilizzato un ufficio per lo svolgimento delle attività, indicato da solo il 26% di soggetti per circa 18 mq.

Caratteristica distintiva di queste imprese, come anticipato, è l’affitto anche di terreni: si tratta di 5 terreni locati, con una superficie media di circa 90.000 mq, inoltre il 14% dei soggetti ha indicato di possedere terreni non

locati. A quella dei terreni si abbina l'attività di locazione di fabbricati. La destinazione d'uso prevalente dei fabbricati locati è quella abitativa seguita da quella commerciale/industriale.

La clientela prevalente è costituita da imprese (circa 70% dei ricavi complessivi) e per il rimanente da persone fisiche.

#### **CLUSTER 4 – IMPRESE, DI PICCOLE DIMENSIONI, DI LOCAZIONE A PERSONE FISICHE**

##### **NUMEROSITÀ: 11.230**

Il cluster è costituito da imprese di piccole dimensioni che effettuano attività di locazione di fabbricati a persone fisiche.

La natura giuridica con cui queste imprese operano è quella societaria: di capitali nel 49% dei casi, di persone nel 48%. Normalmente non viene fatto ricorso a personale dipendente e il 29% dei soggetti del cluster dispone di un piccolo ufficio, di 22 mq, per lo svolgimento dell'attività.

Il patrimonio immobiliare di queste imprese è costituito, in media, da 8 fabbricati destinati a locazione per una superficie media di 122 mq. Il numero di quelli locati, è circa 6.

La destinazione d'uso è prevalentemente abitativa, ma non mancano le superfici commerciali/industriali e quelle destinate ad altro uso.

Il 78% dei ricavi complessivi viene conseguito con persone fisiche anche se il 39% dei soggetti del cluster ha indicato di realizzare il 45% dei ricavi complessivi con imprese.

#### **CLUSTER 5 – IMPRESE DI GESTIONE DI PATRIMONI IMMOBILIARI**

##### **NUMEROSITÀ: 2.338**

Appartengono al cluster imprese, di dimensioni maggiori rispetto a quelle degli altri cluster, che gestiscono patrimoni immobiliari piuttosto consistenti, soprattutto destinati all'attività di locazione.

La figura giuridica quasi esclusivamente utilizzata per il funzionamento di queste imprese è quella societaria, in particolare di capitali (81%).

Il 13% delle imprese del cluster vanta 1 socio con occupazione prevalente, il 51% circa 3 con occupazione non prevalente cui si affianca, nel 27% dei casi, 1 amministratore non socio. Talvolta, e più frequentemente delle altre, queste imprese fanno ricorso a lavoro prestato da personale dipendente (41%). Più in dettaglio, il 19% delle imprese ricorre all'opera di 1-2 impiegati, il 18% di 1-2 operai generici.

Come anticipato, il patrimonio immobiliare gestito è piuttosto ampio: i fabbricati, tra locati (17) e non locati, raggiungono complessivamente le 20 unità per una superficie complessiva di circa 12.000 mq. Le destinazioni d'uso sono diversificate con leggera prevalenza di quella abitativa.

Non è da escludere, inoltre, che alla prevalente attività locativa possa affiancarsi quella di vendita, anche in virtù della consistenza del patrimonio gestito. Tale consistenza, oltretutto, genera un volume di costi per manutenzione ordinaria e straordinaria, per amministrazione e gestione degli immobili, per consulenza legale, fiscale e amministrativa decisamente più elevato rispetto agli altri cluster.

La clientela è piuttosto diversificata, rappresentata per il 79% dei ricavi complessivi da imprese, seguono le persone fisiche anche se con percentuali decisamente minori. Inoltre l'8% dei soggetti realizza il 44% dei ricavi complessivi con Stato ed Enti Pubblici.

#### **CLUSTER 6 – IMPRESE IMMOBILIARI DI PICCOLA DIMENSIONE**

##### **NUMEROSITÀ: 4.455**

Il cluster individua imprese di piccole dimensioni che svolgono soprattutto attività di compravendita di fabbricati.

Anche in questo caso l'attività è svolta quasi esclusivamente in forma societaria, soprattutto di capitali (64%). Il personale dipendente è quasi nullo mentre il 16% delle imprese occupa prevalentemente 1 socio e il 66% vanta 3 soci con occupazione non prevalente.

Il 35% delle imprese, inoltre, utilizza per lo svolgimento dell'attività un piccolo ufficio di 25 mq.

L'attività riguarda principalmente la compravendita di fabbricati. Sono 10, in media, quelli disponibili alla vendita, per una superficie complessiva pari a circa 840 mq. Di questi più della metà sono venduti, 3 ad uso abitativo.

Un soggetto su due affianca alla compravendita l'attività di locazione di fabbricati, principalmente ad uso abitativo e commerciale/industriale.

All'attività di compravendita di immobili è legato un volume piuttosto elevato di spese per acquisizione di immobili, per costruzione effettuata da terzi e per ristrutturazione edilizia (proporzionalmente più elevate che per gli altri cluster).

La clientela è costituita per il 65% dei ricavi complessivi da persone fisiche.

---

## 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 sono stati utilizzati degli indicatori economico-contabili specifici delle attività in esame:

- **valore aggiunto per addetto** = (Ricavi + Variazione delle rimanenze di opere e servizi di durata ultrannuale (Art.60, commi 1-4 del TUIR)<sup>4</sup> - Costo del venduto<sup>5</sup> - Costo per la produzione di servizi - Spese per acquisti di servizi) / (Numero Addetti <sup>6</sup> \* 1.000);
- **marginale operativo lordo sui ricavi** = (Ricavi + Variazione delle rimanenze di opere e servizi di durata ultrannuale (Art.60, commi 1-4 del TUIR) - Costo del Venduto - Costo per la produzione di servizi - Spese

---

<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> Variazione delle rimanenze di opere e servizi di durata ultrannuale (Art.60, commi 1-4 del TUIR)= (rimanenze finali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale – rimanenze finali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art.60, comma 5, del TUIR) - (esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale – esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art.60, comma 5, del TUIR).

<sup>5</sup> Costo del venduto = Esistenze iniziali + acquisti di merci e materie prime - rimanenze finali

<sup>6</sup> Le frequenze relative ai dipendenti sono state normalizzate all'anno in base alle giornate retribuite.

numero addetti = 1 + numero dirigenti + numero quadri + numero impiegati + numero operai generici + numero operai specializzati + numero dipendenti a tempo parziale + numero apprendisti + numero assunti con contratto di formazione e lavoro o a termine e lavoratori a domicilio + 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 lavoro prevalentemente nell'impresa

numero addetti = Numero dirigenti + numero quadri + numero impiegati + numero operai generici + numero operai specializzati + numero dipendenti a tempo parziale + numero apprendisti + numero assunti con contratto di formazione e lavoro o a termine e lavoratori a domicilio + numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nell'impresa + numero associati in partecipazione che apportano lavoro prevalentemente nell'impresa + numero soci con occupazione prevalente nell'impresa + numero amministratori non soci.

per acquisti di servizi - Spese per lavoro dipendente) \* 100 / (Ricavi + Variazione delle rimanenze di opere e servizi di durata ultrannuale (Art.60, commi 1-4 del TUIR)).

Per ogni gruppo omogeneo è stata calcolata la distribuzione ventile di ciascuno degli indicatori precedentemente definiti e poi sono state selezionate le imprese che presentavano valori degli indicatori contemporaneamente all'interno di un determinato intervallo, per costituire il campione di riferimento.

Per il *valore aggiunto per addetto* sono stati scelti i seguenti intervalli:

- dal 2° al 19° ventile, per i cluster 1, 3 e 4;
- dal 1° al 19° ventile, per i cluster 2, 5 e 6.

Per il *marginale operativo lordo sui ricavi* sono stati scelti i seguenti intervalli:

- dal 1° al 18° ventile, per i cluster 1, 3, e 5;
- dal 2° al 19° ventile, per il cluster 2;
- dal 2° al 18° ventile, per il cluster 4;
- dal 3° al 19° ventile, per il cluster 6.

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).

Affinché 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 alla localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati.

A tale scopo si sono utilizzati i risultati di uno studio relativo alla “territorialità generale a livello comunale, provinciale e regionale”<sup>7</sup> che ha avuto come obiettivo la suddivisione del territorio nazionale in aree omogenee in rapporto al:

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

Nella definizione della funzione di ricavo, le aree territoriali, sono state rappresentate con un insieme di variabili dummy ed è stata analizzata la loro interazione con la variabile "Somma dei metri quadrati dei fabbricati locati"<sup>8</sup>. Tali variabili hanno prodotto, ove le differenze territoriali non fossero state colte completamente nella Cluster Analysis, valori correttivi da applicare, nella stima del ricavo di riferimento, al coefficiente della variabile "Somma dei metri quadrati dei fabbricati locati".

Nell'allegato 1.A vengono riportate le variabili ed i rispettivi coefficienti della “funzione di ricavo”.

In fase di applicazione dello studio di settore, affinché la stima dei ricavi tenga conto dell'eventuale incremento delle rimanenze valutate a costo nel caso in cui la variabile “Costo del venduto + Costo per la produzione di servizi” risulta negativa, si neutralizza l'apporto di tale variabile nelle funzioni di ricavo e si applica un fattore correttivo<sup>9</sup> al valore dichiarato delle seguenti variabili utilizzate nelle funzioni di ricavo:

<sup>7</sup> I criteri e le conclusioni dello studio sono riportati nell'apposito Decreto Ministeriale.

<sup>8</sup> Le aree territoriali omogenee sia a livello comunale che provinciale e regionale, sono state individuate sulla base del comune, della provincia e della regione del domicilio fiscale e sono state rappresentate con un insieme di variabili dummy. Ogni variabile dummy, relativa ad una specifica area territoriale, è stata ponderata in base alla percentuale dei ricavi conseguiti relativamente ad immobili, venduti/locati/affittati localizzati nell'area territoriale stessa.

<sup>9</sup> Il fattore correttivo (FC) viene così determinato:

- spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa;
- spese per acquisti di servizi;
- collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale (numero);
- soci e associati in partecipazione con occupazione prevalente (numero);
- radice quadrata del valore dei beni strumentali.

---

## 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>10</sup>;
- la stima del ricavo di riferimento.

Nell'allegato 1.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 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.

---

$FC = 0$  se il valore assoluto del costo del venduto + il costo per la produzione di servizi è maggiore uguale delle  
spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni + le spese per acquisti di servizi

altrimenti

$$FC = 1 + \frac{\text{costo del venduto} + \text{costo per la produzione di servizi}}{(\text{spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni} + \text{spese per acquisti di servizi})}$$

<sup>10</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.

## ALLEGATO 1.A

### COEFFICIENTI DELLE FUNZIONI DI RICAVO

SG40U

VARIABILI	CLUSTER 1	CLUSTER 2	CLUSTER 3	CLUSTER 4	CLUSTER 5	CLUSTER 6
Costo del venduto + Costo per la produzione di servizi	1,6577	1,1100	1,4215	1,6228	1,4872	1,0962
Spese per acquisti di servizi	2,4241	1,5299	1,7249	2,3086	2,3167	1,2978
Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa	1,3613	1,5299	1,7249	1,5733	1,7240	1,4816
Radice quadrata del Valore dei beni strumentali	49,4161	-	57,8480	47,8690	94,3610	52,6173
Soci e associati in partecipazione con occupazione prevalente (numero)	8.842,3623	-	-	4.886,9166	-	-
Collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale (numero)	8.842,3623	-	-	4.886,9166	-	-
Spese per acquisti di servizi ponderate con la percentuale di metri quadrati dei terreni non affittati	-	-	-0,6988	-	-	-
Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa ponderate con la percentuale di metri quadrati dei terreni non affittati	-	-	-0,6988	-	-	-
Fabbricati Venduti - Somma metri quadrati	-	-	-	-	64,5180	10,9293
Fabbricati venduti: "Prezzo di vendita al mq (milioni di lire) oltre 1,5 fino a 3,5 - mq"	-	-	-	-	-	18,0793
Fabbricati venduti - Somma: "Prezzo di vendita al mq (milioni di lire) oltre 3,5 fino a 6 - mq" + "Prezzo di vendita al mq (milioni di lire) oltre 6 - mq"	-	-	-	-	-	34,1797
Terreni Affittati - Somma metri quadrati	0,0897	-	0,0248	0,0460	0,8342	0,2630
Fabbricati locati - Numero	642,1093	-	-	592,7958	1.813,9034	520,3406
Fabbricati locati - Numero: "Uso abitazione"	2.236,4438	-	-	968,7579	-	-
Fabbricati locati - Somma metri quadrati	7,0491	34,0134	8,6660	0,1888	1,3576	8,5433
Fabbricati locati: "Prezzo di locazione al mq annuo (lire) oltre 80.000 fino a 200.000 - mq"	14,2923	-	-	0,2964	-	27,8248
Fabbricati locati - Somma "Prezzo di locazione al mq annuo (lire) oltre 200.000 fino a 400.000 - mq" + "Prezzo di locazione al mq annuo (lire) oltre 400.000 - mq"	40,2676	-	-	4,5702	47,5011	51,1263

-Le variabili contabili vanno espresse in euro

## COEFFICIENTI DELLE FUNZIONI DI RICAVO

SG40U

VARIABILI	CLUSTER 1	CLUSTER 2	CLUSTER 3	CLUSTER 4	CLUSTER 5	CLUSTER 6
Fabbricati locati - Somma rendita catastale	-	-	-	-	0,5425	-
Fabbricati Locati - Rendita catastale: "Uso commerciale/industriale"	0,0271	-	-	0,0661	-	-
Fabbricati Locati - Rendita catastale: "Uso ufficio"	0,2493	-	-	0,6412	-	-
Fabbricati Locati - Rendita catastale: "Altro uso"	0,0383	-	-	0,5583	-	-

CORRETTIVI TERRITORIALI	CLUSTER 1	CLUSTER 2	CLUSTER 3	CLUSTER 4	CLUSTER 5	CLUSTER 6
Correttivo da applicare al coefficiente dei "Fabbricati locati – Somma metri quadrati" <i>Gruppo 3 della territorialità generale a livello comunale, provinciale, regionale – Aree ad elevata urbanizzazione con notevole grado di benessere, istruzione superiore e caratterizzate da sistemi locali con servizi terziari evoluti</i>	1,9567	-	-	-	-	-

-Le variabili contabili vanno espresse in euro

## ALLEGATO 1.B

### VARIABILI DELL'ANALISI DICRIMINANTE

#### 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 gli operai generici
- Numero delle giornate retribuite per gli operai specializzati
- 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 contratto di formazione e lavoro o a termine e lavoratori a domicilio

#### QUADRO G:

- Tipologia della clientela: Persone fisiche
- Tipologia della clientela: Imprese, società, altri enti privati commerciali e non, esercenti arti e professioni, anche in forma associata
- Tipologia di spese: Spese per acquisto di aree edificabili
- Tipologia di spese: Spese per acquisto di immobili
- Tipologia di spese: Spese di progettazione
- Tipologia di spese: Oneri di urbanizzazione, catastali e altri connessi alle licenze edilizie
- Tipologia di spese: Spese per costruzioni effettuate da terzi
- Tipologia di spese: Spese per ristrutturazione edilizia
- Tipologia di spese: Spese di manutenzione ordinaria sui beni immobili
- Tipologia di spese: Spese di amministrazione e gestione di beni immobili
- Tipologia di spese: Spese di consulenza legale, fiscale e amministrativa
- Tipologia di spese: Spese notarili
- Tipologia di spese: Spese per provvigioni a terzi
- Tipologia di spese: Oneri finanziari
- Prodotti in corso di lavorazione: Esistenze iniziali di prodotti in corso di lavorazione
- Prodotti in corso di lavorazione: Rimanenze finali di prodotti in corso di lavorazione
- Altri elementi specifici: Ammontare dei canoni di locazione e/o di affitto
- Altri elementi specifici: Ammontare delle caparre/acconto prezzo
- Fabbricati locati: Prezzo di locazione al mq annuo (lire) fino a 80.000 - numero
- Fabbricati locati: Prezzo di locazione al mq annuo (lire) oltre 80.000 fino a 200.000 - numero
- Fabbricati locati: Prezzo di locazione al mq annuo (lire) oltre 200.000 fino a 400.000 - numero
- Fabbricati locati: Prezzo di locazione al mq annuo (lire) oltre 400.000 - numero
- Fabbricati locati: Prezzo di locazione al mq annuo (lire) fino a 80.000 - mq
- Fabbricati locati: Prezzo di locazione al mq annuo (lire) oltre 80.000 fino a 200.000 - mq
- Fabbricati locati: Prezzo di locazione al mq annuo (lire) oltre 200.000 fino a 400.000 - mq
- Fabbricati locati: Prezzo di locazione al mq annuo (lire) oltre 400.000 - mq
- Fabbricati locati: Numero - Uso abitazione
- Fabbricati locati: Numero - Uso comm./industr.
- Fabbricati locati: Numero - Uso ufficio
- Fabbricati locati: Numero - altro uso
- Fabbricati non locati - numero

- Fabbricati non locati - mq
- Terreni affittati: Prezzo di affitto al mq annuo (lire) fino a 2.000 - mq
- Terreni affittati: Prezzo di affitto al mq annuo (lire) oltre 2.000 fino a 5.000 - mq
- Terreni affittati: Prezzo di affitto al mq annuo (lire) oltre 5.000 fino a 10.000 - mq
- Terreni affittati: Prezzo di affitto al mq annuo (lire) oltre 10.000 - mq
- Terreni non affittati - mq
- Fabbricati venduti: Prezzo di vendita al mq (milioni di lire) fino a 1,5 - numero
- Fabbricati venduti: Prezzo di vendita al mq (milioni di lire) oltre 1,5 fino a 3,5 - numero
- Fabbricati venduti: Prezzo di vendita al mq (milioni di lire) oltre 3,5 fino a 6 - numero
- Fabbricati venduti: Prezzo di vendita al mq (milioni di lire) oltre 6 - numero
- Fabbricati venduti: Prezzo di vendita al mq (milioni di lire) fino a 1,5 - mq
- Fabbricati venduti: Prezzo di vendita al mq (milioni di lire) oltre 1,5 fino a 3,5 - mq
- Fabbricati venduti: Prezzo di vendita al mq (milioni di lire) oltre 3,5 fino a 6 - mq
- Fabbricati venduti: Prezzo di vendita al mq (milioni di lire) oltre 6 - mq
- Fabbricati venduti: Numero - uso abitazione
- Fabbricati venduti: Numero - uso comm/industr
- Fabbricati venduti: Numero - uso ufficio
- Fabbricati venduti: Numero - altro uso
- Fabbricati venduti: Rendita catastale - uso abitazione
- Fabbricati venduti: Rendita catastale - uso comm/industr
- Fabbricati venduti: Rendita catastale - uso ufficio
- Fabbricati venduti: Rendita catastale - altro uso
- Fabbricati invenduti - numero
- Fabbricati invenduti: Rendita catastale - uso abitazione
- Fabbricati invenduti: Rendita catastale - uso comm/industr
- Fabbricati invenduti: Rendita catastale - uso ufficio
- Fabbricati invenduti: Rendita catastale - altro uso
- Aree edificabili vendute: Prezzo di vendita al mq (lire) fino a 100.000 - mq
- Aree edificabili vendute: Prezzo di vendita al mq (lire) oltre 100.000 fino a 200.000 - mq
- Aree edificabili vendute: Prezzo di vendita al mq (lire) oltre 200.000 fino a 300.000 - mq
- Aree edificabili vendute: Prezzo di vendita al mq (lire) oltre 300.000 - mq
- Aree edificabili invendute - mq
- Altri terreni venduti: Prezzo di vendita al mq (lire) fino a 10.000 - mq
- Altri terreni venduti: Prezzo di vendita al mq (lire) oltre 10.000 fino a 30.000 - mq
- Altri terreni venduti: Prezzo di vendita al mq (lire) oltre 30.000 fino a 60.000 - mq
- Altri terreni venduti: Prezzo di vendita al mq (lire) oltre 60.000 - mq
- Altri terreni invenduti - mq

## **Estratto Circolare n. 39/E del 17/07/2003**

Studio di settore SG40U - Valorizzazione e vendita immobiliare, compravendita di beni immobili effettuata su beni propri, locazione di beni immobili propri e sublocazione.

Le attivita' interessate sono quelle relative ai seguenti codici attivita':

70.11.0 - Valorizzazione e vendita immobiliare;

70.12.0 - Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri;

70.20.0 - Locazione di beni immobili propri e sublocazione.

Nell'applicazione dello studio di settore in oggetto, va posta particolare attenzione alla corretta classificazione all'interno dei codici di attivita' interessati. Le attivita' in questione, infatti, devono essere svolte con riferimento ad immobili propri, poiche' in caso di beni di terzi, si ricadrebbe nell'ambito di altri codici ISTAT e, quindi, di applicazione di altri studi di settore (ad esempio, studio SG69U relativo ai lavori di costruzione edile).

Una particolarita' dello studio e' costituita dai beni strumentali, i quali, intesi nella ordinaria accezione e cioe' quelli utilizzati per l'esercizio dell'attivita', sono presenti in numero limitato (es. immobili utilizzati ad uso ufficio), mentre gli stessi, ancorche' oggettivamente strumentali, costituiscono in realta' l'oggetto dell'attivita' (es. immobili concessi in locazione). Anche quest'ultimi sono esclusi dal computo del "valore dei beni strumentali" rilevante ai fini della stima dei ricavi. Il modello per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione dello studio di settore, all'interno del quadro D "Elementi specifici dell'attivita'", contiene la richiesta di informazioni riguardo a tutti i beni immobili che sono destinati dagli operatori del settore alla locazione e/o alla vendita.

E' emerso, poi, che le imprese interessate dall'applicazione dello studio in esame, che comprende anche l'attivita' di valorizzazione degli immobili propri, possono aver sostenuto dei costi a fronte dei quali potrebbero non aver conseguito ricavi, in quanto trattasi di immobili non locati ovvero non ancora venduti. Qualora poi tali costi sostenuti siano incrementativi del valore del bene, questi sono patrimonializzati.

Nell'ipotesi di disallineamento tra i ricavi dichiarati e quelli attesi dallo studio e nel caso in cui vengono evidenziati costi per la gestione, la manutenzione e l'amministrazione di fabbricati, soprattutto nel caso in cui tali immobili non siano stati locati, l'ufficio potra' tenere in considerazione tale circostanza.

E' stato, altresì, inserito nel quadro Z, "Dati complementari", un'ulteriore richiesta relativa alla "percentuale di ricavi derivanti dalla vendita di immobili", per poter individuare i soggetti che effettuano "attivita' mista", ossia coloro che affiancano all'attivita' principale di locazione quella di secondaria di vendita di beni immobili e viceversa. Con riferimento a tali operatori, infatti, lo studio di settore potrebbe effettuare una stima impropria dei ricavi, dovuta all'eventuale classificazione nell'ambito di un gruppo omogeneo piuttosto che in un altro (ad esempio, a causa di maggiori ricavi derivanti dalla vendita rispetto alla locazione nell'ambito di un anno, per contingenti situazioni di mercato, ed il verificarsi della situazione esattamente opposta durante l'anno successivo).