

DG39U - Agenzie di mediazione immobiliare

Isa in applicazione dal periodo di imposta 2023.

Di seguito sono riportati i principali elementi strutturali dell'ISA DG39U, volti ad evidenziare le novità rispetto all'evoluzione precedente.

	DG39U	CG39U
Dati panel	p.i. 2014 — 2021	p.i. 2012 — 2019
Numero Modelli di Business (MoB)	11	11

La struttura della Catena del Valore degli operatori economici è in linea con quella della precedente evoluzione. L'articolazione dei Modelli di Business è sostanzialmente confermata.

	Indicatori DG39U	Indicatori CG39U
Indicatori elementari di affidabilità	Ricavi per addetto	Presente
	Valore aggiunto per addetto	Presente
	Reddito per addetto	Presente

I valori soglia di riferimento per gli indicatori Ricavi per addetto, Valore aggiunto per addetto e Reddito per addetto sono determinati sulla base delle funzioni di regressione.

Indicatori elementari di anomalia	Indicatori DG39U	Indicatori CG39U
Gestione caratteristica	Costo del venduto e per la produzione di servizi negativo	Presente
	Corrispondenza delle esistenze di prodotti finiti, materie prime e merci con le relative rimanenze	Presente

Indicatori elementari di anomalia	Indicatori DG39U	Indicatori CG39U
	Corrispondenza delle esistenze di opere e servizi di durata ultrannuale con le relative rimanenze	Presente
	Copertura delle spese per dipendente	Presente
	Analisi dell'apporto di lavoro delle figure non dipendenti	Presente
	Assenza del numero di associati in partecipazione in presenza dei relativi utili	Presente
	Incidenza dei costi residuali di gestione	Presente
	Margine operativo lordo negativo	Presente
Gestione dei beni strumentali	Incidenza degli ammortamenti	Presente
	Incidenza dei costi per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti per locazione finanziaria	Presente
Redditività	Reddito operativo negativo	Presente
	Risultato ordinario negativo	Presente
Gestione extra—caratteristica	Incidenza degli accantonamenti	Presente
	Incidenza degli oneri finanziari netti sul reddito operativo lordo	Presente
Attività non inerenti	Modalità di svolgimento dell'attività: Intermediazione per cessione di aziende (esclusi gli immobili) > 50% dei ricavi	Presente

Indicatori elementari di anomalia	Indicatori DG39U	Indicatori CG39U
	Modalità di svolgimento dell'attività: Consulenza e/o intermediazione per mutui e finanziamenti > 50% dei ricavi	Presente
	Modalità di svolgimento dell'attività: Gestione di patrimoni immobiliari > 50% dei ricavi	Presente
	Modalità di svolgimento dell'attività: Amministrazioni condominiali > 50% dei ricavi	Presente
	Modalità di svolgimento dell'attività: Pratiche amministrative (regolarizzazioni varie) > 50% dei ricavi	Presente

Per gli indicatori elementari di anomalia, la valutazione di plausibilità economico-statistica relativa al nuovo periodo di imposta ha portato all'individuazione di valori soglia di riferimento in continuità con quelli della precedente evoluzione.

Funzione Ricavi per addetto	Variabili DG39U	Variabili CG39U
INPUT PRODUTTIVI	Costo del venduto e per la produzione di servizi	Presente
	Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore	Presente
	Valore dei beni strumentali	Presente
	Quota dei Collaboratori familiari e dei Soci, escluso il primo, e/o associati	Presente

Funzione Ricavi per addetto	Variabili DG39U	Variabili CG39U
	Costo per servizi al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'Ires) + Canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria e di noleggio	Presente
	Ammortamenti per beni mobili strumentali	Ammortamenti per beni mobili strumentali + Canoni relativi a beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria
VARIABILI STRUTTURALI	Quota trattative concluse sia con la parte acquirente che con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 500.000	Presente
	Quota trattative concluse sia con la parte acquirente che con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 150.000 e fino a 500.000	Presente
	Quota trattative concluse sia con la parte acquirente che con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore fino a euro 80.000	Presente
	Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche	Presente
	Quota trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 1.000	Presente
	Numero trattative concluse per la compravendita di immobili	Presente

Funzione Ricavi per addetto	Variabili DG39U	Variabili CG39U
	Quota trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 300 e fino a 1.000	Presente
	Quota trattative concluse sia con la parte acquirente che con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 80.000 e fino a 150.000	Presente
	Quota giornate apprendisti	Presente
	Quota trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile fino a euro 300	Presente
	Numero trattative concluse per la locazione di immobili (esclusi quelli per finalità turistiche)	Presente
	Quota trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 500.000	Presente
	Pensionato titolare della ditta individuale con numero di Addetti non superiore a due	Presente
	Quota trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 150.000 e fino a 500.000	Presente

Funzione Ricavi per addetto	Variabili DG39U	Variabili CG39U
	Quota trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 80.000 e fino a 150.000	Presente
	Quota trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore fino a euro 80.000	Presente
	Localizzazione immobili/Area di svolgimento dell'attività: Fuori provincia con riferimento al domicilio fiscale/100	Localizzazione immobili/Area di svolgimento dell'attività: Regione /100; Localizzazione immobili/Area di svolgimento dell'attività: Fuori Regione con riferimento al domicilio fiscale /100

Funzione Ricavi per addetto	Variabili DG39U	Variabili CG39U
MODELLI DI BUSINESS (MoB)	Probabilità di appartenenza al MoB 2 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita; Probabilità di appartenenza al MoB 3 — Imprese che svolgono prevalentemente altre attività; Probabilità di appartenenza al MoB 4 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione; Probabilità di appartenenza al MoB 5 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione di immobili per finalità turistiche; Probabilità di appartenenza al MoB 6 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita operanti in franchising; Probabilità di appartenenza al MoB 7 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione operanti in franchising; Probabilità di appartenenza al MoB 8 — Agenzie di mediazione generalmente non specializzate; Probabilità di appartenenza al MoB 9 — Imprese che operano normalmente come agente immobiliare autonomo; Probabilità di appartenenza al MoB 10 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita operanti su mandato; Probabilità di appartenenza al MoB 11 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione di immobili per finalità turistiche operanti su mandato	Probabilità di appartenenza al MoB 2 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita; Probabilità di appartenenza al MoB 3 — Imprese che svolgono prevalentemente altre attività; Probabilità di appartenenza al MoB 4 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione; Probabilità di appartenenza al MoB 5 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione di immobili per finalità turistiche; Probabilità di appartenenza al MoB 6 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita operanti in franchising; Probabilità di appartenenza al MoB 7 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione operanti in franchising; Probabilità di appartenenza al MoB 8 — Agenzie di mediazione generalmente non specializzate; Probabilità di appartenenza al MoB 9 — Imprese che operano normalmente come agente immobiliare autonomo; Probabilità di appartenenza al MoB 10 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita operanti su mandato; Probabilità di appartenenza al MoB 11 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione di immobili per finalità turistiche operanti su mandato
VARIABILI TERRITORIALI	Territorialità generale ¹ , a livello comunale/provinciale	Presente

Funzione Ricavi per addetto	Variabili DG39U	Variabili CG39U
MISURE DI CICLO DI SETTORE	Andamento della media dei ricavi del settore	Presente
	Tassi di interesse bancari (prestiti alle imprese) — Banca d'Italia	Non presente
ECONOMIE DI SCALA E/O SOSTITUZIONE	(Valore dei beni strumentali) x (Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore)	Presente
	Numero trattative concluse per la locazione di immobili (esclusi quelli per finalità turistiche) x Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche	Presente
	Numero trattative concluse per la compravendita di immobili x Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche	Presente
	Numero trattative concluse per la compravendita di immobili x Numero trattative concluse per la locazione di immobili (esclusi quelli per finalità turistiche)	Presente

Funzione Valore aggiunto per addetto	Variabili DG39U	Variabili CG39U
INPUT PRODUTTIVI	Ammortamenti per beni mobili strumentali	Presente
	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	Presente
	Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore	Presente

Funzione Valore aggiunto per addetto	Variabili DG39U	Variabili CG39U
	Valore dei beni strumentali	Presente
	Costo per servizi al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'Ires) + Canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria e di noleggio	Presente
	Quota dei Collaboratori familiari e dei Soci, escluso il primo, e/o associati	Presente
	Costo del venduto e per la produzione di servizi	Presente
VARIABILI STRUTTURALI	Quota trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore fino a euro 80.000	Presente
	Quota trattative concluse sia con la parte acquirente che con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 500.000	Presente
	Quota trattative concluse sia con la parte acquirente che con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 150.000 e fino a 500.000	Presente
	Quota trattative concluse sia con la parte acquirente che con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 80.000 e fino a 150.000	Presente
	Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche	Presente

Funzione Valore aggiunto per addetto	Variabili DG39U	Variabili CG39U
	Quota trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 1.000	Presente
	Quota trattative concluse sia con la parte acquirente che con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore fino a euro 80.000	Presente
	Quota trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 300 e fino a 1.000	Presente
	Quota trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile fino a euro 300	Presente
	Numero trattative concluse per la compravendita di immobili	Presente
	Numero trattative concluse per la locazione di immobili (esclusi quelli per finalità turistiche)	Presente
	Inizio dell'attività (vale 1 fino al secondo periodo di imposta successivo all'inizio attività)	Presente
	Quota trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 500.000	Presente

Funzione Valore aggiunto per addetto	Variabili DG39U	Variabili CG39U
	Quota trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 150.000 e fino a 500.000	Presente
	Pensionato titolare della ditta individuale con numero di Addetti non superiore a due	Presente
	Quota trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 80.000 e fino a 150.000	Presente
	Localizzazione immobili/Area di svolgimento dell'attività: Fuori provincia con riferimento al domicilio fiscale/100	Localizzazione immobili/Area di svolgimento dell'attività: Estero /100; Localizzazione immobili/Area di svolgimento dell'attività: Regione /100; Localizzazione immobili/Area di svolgimento dell'attività: Territorio nazionale fuori dalla regione con riferimento al domicilio fiscale /100

Funzione Valore aggiunto per addetto	Variabili DG39U	Variabili CG39U
MODELLI DI BUSINESS (MoB)	<p>Probabilità di appartenenza al MoB 2 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita;</p> <p>Probabilità di appartenenza al MoB 3 — Imprese che svolgono prevalentemente altre attività;</p> <p>Probabilità di appartenenza al MoB 4 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione;</p> <p>Probabilità di appartenenza al MoB 5 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione di immobili per finalità turistiche;</p> <p>Probabilità di appartenenza al MoB 6 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita operanti in franchising;</p> <p>Probabilità di appartenenza al MoB 7 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione operanti in franchising;</p> <p>Probabilità di appartenenza al MoB 8 — Agenzie di mediazione generalmente non specializzate;</p> <p>Probabilità di appartenenza al MoB 9 — Imprese che operano normalmente come agente immobiliare autonomo;</p> <p>Probabilità di appartenenza al MoB 10 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita operanti su mandato;</p> <p>Probabilità di appartenenza al MoB 11 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione di immobili per finalità turistiche operanti su mandato</p>	<p>Probabilità di appartenenza al MoB 2 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita;</p> <p>Probabilità di appartenenza al MoB 3 — Imprese che svolgono prevalentemente altre attività;</p> <p>Probabilità di appartenenza al MoB 4 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione;</p> <p>Probabilità di appartenenza al MoB 5 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione di immobili per finalità turistiche;</p> <p>Probabilità di appartenenza al MoB 6 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita operanti in franchising;</p> <p>Probabilità di appartenenza al MoB 7 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione operanti in franchising;</p> <p>Probabilità di appartenenza al MoB 8 — Agenzie di mediazione generalmente non specializzate;</p> <p>Probabilità di appartenenza al MoB 9 — Imprese che operano normalmente come agente immobiliare autonomo;</p> <p>Probabilità di appartenenza al MoB 10 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita operanti su mandato;</p> <p>Probabilità di appartenenza al MoB 11 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione di immobili per finalità turistiche operanti su mandato</p>
VARIABILI TERRITORIALI	Territorialità generale ¹ , a livello comunale/provinciale	Non presente

Funzione Valore aggiunto per addetto	Variabili DG39U	Variabili CG39U
MISURE DI CICLO DI SETTORE	Andamento della media dei ricavi del settore	Presente
	Tassi di interesse bancari (prestiti alle imprese) – Banca d'Italia	Non presente
ECONOMIE DI SCALA E/O SOSTITUZIONE	(Valore dei beni strumentali) x (Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore)	Presente
	Numero trattative concluse per la locazione di immobili (esclusi quelli per finalità turistiche) x Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche	Presente
	Numero trattative concluse per la compravendita di immobili x Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche	Presente
	Numero trattative concluse per la compravendita di immobili x Numero trattative concluse per la locazione di immobili (esclusi quelli per finalità turistiche)	Presente

¹ La Territorialità è stata evoluta sui dati 2014-2021.