



**VADEMECUM
PER L'ESERCIZIO DI NUOVE ATTIVITA'**

SOMMARIO

INTRODUZIONE	pag.	3
1. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	pag.	4
- Le novità introdotte da maggio 2019		
- Compatibilità con l'attività di amministrazione condominiale		
2. NUOVA ATTIVITA' – PRINCIPI GENERALI E ADEMPIMENTI INIZIALI	pag.	6
- Apertura nuovo Codice ATECO e comunicazioni conseguenti		
- Attestazione requisiti specifici – iscrizione ad elenchi speciali		
- Rilevanza della forma giuridica – ditta individuale, società di persone, società di capitali		
3. NUOVA ATTIVITA' – CONTABILITA' E FISCO	pag.	8
- Costituzione di un nuovo soggetto giuridico (società di persone o di capitali, società cooperative, ecc.)		
- Svolgimento della nuova attività nello stesso ambito giuridico della mediazione immobiliare		
4. NUOVA ATTIVITA' – ENTI PREVIDENZIALI	pag.	10
- INPS		
- ENASARCO		
AVVERTENZE FINALI	pag.	11
ALLEGATI - SCHEDE RIASSUNTIVE PER ATTIVITA'		
1. erogazione di servizi strumentali alla locazione sia "ordinaria" che "breve-turistica"	pag.	13
2. gestione immobili/case vacanza	pag.	14
3. certificatori/valutatori	pag.	15
4. corsi di formazione	pag.	16
5. home staging e/o fotografia	pag.	17
6. visuristi	pag.	18
7. consulenti assicurativi	pag.	19
8. consulenti del credito (collaboratori di mediatore creditizio)	pag.	20

INTRODUZIONE

Il presente documento costituisce una guida pratica per gli associati FIAIP che volessero intraprendere nuove attività, in aggiunta a quella di mediazione immobiliare, resa oggi possibile dalla Legge n. 37/2019 entrata in vigore il 26 maggio 2019 che ha riformato la materia.

Dato l'intento pratico, non si darà particolare spazio ad approfondimenti normativi o spiegazioni di tipo dottrinario. D'altronde si dà per scontato che tutti i destinatari del Vademecum si avvalgano di una qualche forma di assistenza (Commercialista, CAF, Centro servizi ecc.) con la quale garantirsi il corretto e puntuale rispetto degli adempimenti formali connessi con le scelte imprenditoriali adottate.

Si precisa fin d'ora che le indicazioni fornite in maniera sintetica nelle Schede riassuntive, riportate in allegato al Vademecum, si riferiscono alle casistiche "standard" e non possono essere applicate alla generalità dei casi, laddove la propria situazione personale imponga delle differenze.

Ad esempio chi opera in Regime forfettario, come è noto, non deve applicare IVA e non è soggetto a Ritenuta ai fini dell'imposta sul reddito; pertanto l'indicazione circa l'aliquota IVA da applicare non va tenuta in considerazione da chi si trova in tale particolare condizione.

Per questo e per altri motivi si raccomanda di verificare sempre, con i citati soggetti che prestano assistenza fiscale, la propria situazione personale in vista di una possibile nuova iniziativa.

1. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Le novità introdotte da maggio 2019

Con l'entrata in vigore della Legge n. 37/2019 (Legge Europea 2018) sono state modificate le norme che regolano l'incompatibilità dell'attività di mediazione con l'esercizio di altre attività.

In particolare con l'art. 2 della suddetta legge viene interamente riscritto il comma 3 dell'art. 5 della legge 3 febbraio 1989, n. 39 che in precedenza recitava: "3. L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile:

a) con l'attività svolta in qualità di dipendente da persone, società o enti, privati e pubblici, ad esclusione delle imprese di mediazione;

b) con l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali, escluse quelle di mediazione comunque esercitate."

Esaminiamo ora il contenuto della nuova formulazione analizzandola per punti:

"L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile:

1. con l'esercizio di **attività imprenditoriali** di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni **afferenti al medesimo settore merceologico** per il quale si esercita l'attività di mediazione,
2. nonché con l'attività svolta in qualità di **dipendente** di ente pubblico o privato, o di dipendente di istituto bancario, finanziario o assicurativo ad esclusione delle imprese di mediazione,
3. o con l'esercizio di **professioni intellettuali afferenti al medesimo settore merceologico** per cui si esercita l'attività di mediazione
4. e comunque in **situazioni di conflitto di interessi**. "

Dunque si pone particolare accento all'afferenza con il medesimo settore merceologico dell'attività di mediazione (nel nostro caso l'immobiliare) che preclude l'esercizio di attività imprenditoriali (punto 1) e professionali (punto 3), liberando tutti gli altri casi.

Continuerà pertanto ad essere vietato aprire ditte o società di compravendita immobiliare, ma si potranno, ad esempio, avviare agenzie di servizi strumentali alla locazione, ossia di fornitura di servizi, quali il cambio biancheria, la pulizia dell'immobile e di gestione in senso lato dell'immobile.

Resta l'impedimento per chi è titolare di un rapporto di lavoro subordinato e di situazioni di conflitto di interessi, che rappresenta una clausola generale, utilizzabile in casi non regolamentati dal nuovo articolo, ma di oggettivo impedimento.

Compatibilità con l'attività di amministrazione condominiale

Una questione tuttora problematica resta quella della compatibilità con l'attività di amministratore di condominio.

Già con la Legge di riforma del condominio (L. n. 220/2012) si ebbe da parte del MISE un'interpretazione restrittiva sulla compatibilità tra l'attività di mediatore e quella di amministratore di condominio atteso che la riforma prevedeva la possibilità di svolgere l'attività di amministrazione condominiale anche da parte delle società, quindi con obbligo di iscrizione al Registro delle Imprese.

A seguito della richiesta di chiarimenti (o, meglio, di rettifiche) da parte di FIAIP, il MISE precisò che la compatibilità tra le due attività poteva sussistere a condizione che quella di amministratore di condominio fosse attività residuale rispetto a quella di agente immobiliare, aprendo, però, la strada alle più svariate interpretazioni da parte delle Camere di Commercio con conseguente possibilità di esercitare entrambe le attività se iscritti presso alcune CCIAA a fronte del divieto se iscritti in altre, pur a parità di condizioni.

In questo contesto già si inseriva, quindi, la questione dell'indicazione o meno di due diversi codici ATECO al momento dell'iscrizione presso la Camera di Commercio.

Questione che si ripropone anche con riferimento alla riforma del regime di incompatibilità in esame e per la quale si è nuovamente pronunciata - in risposta ad una richiesta di chiarimenti avanzata dall'associazione ARCO- una Divisione del MISE, affermando l'incompatibilità tra le due attività tout court.

Su impulso di FIAIP, è stata presentata un'interrogazione parlamentare - il cui riscontro è atteso a breve - attraverso la quale si auspica che venga escluso il principio dell'incompatibilità assoluta tra le due attività e sia, invece, sancito quello dell'incompatibilità relativa da intendersi come indirizzo generale di compatibilità tra le due attività ed eventuale incompatibilità da dimostrarsi caso per caso, consentendo, così, alla Federazione di tornare al Ministero dello Sviluppo Economico per sollecitare una circolare chiarificatrice da indirizzare a tutte le Camere di Commercio.

Tuttavia, sin tanto che non vi sarà un indirizzo espresso e chiaro da parte del MISE, le Camere di Commercio, visti i precedenti, potrebbero cautelativamente vietare l'esercizio contemporaneo di entrambe le attività.

Ad oggi, dunque, la questione della compatibilità o meno con l'attività di amministratore di condominio resta irrisolta e, in mancanza di una chiara posizione del Ministero in chiave positiva, appare prudente valutare preventivamente con la Camera di Commercio di appartenenza l'esercizio di tale attività in aggiunta a quella di agente immobiliare.

2. NUOVA ATTIVITA' – PRINCIPI GENERALI E ADEMPIMENTI INIZIALI

Appare opportuno ribadire alcuni concetti di base, forse superflui per alcuni, ma che ricorrono spesso negli interrogativi di chi si approssima a queste materie.

Unicità della Partita IVA

Quando un soggetto che esercita un'attività d'impresa o professionale e che dunque è già titolare di Partita IVA, intende intraprendere un'altra attività, anche molto diversa dalla prima, dovrà sempre utilizzare la medesima Partita IVA. In altri termini, un qualsiasi soggetto (ditta individuale, società, ecc.) può avere una sola Partita IVA.

Impiego del personale dipendente

Un soggetto (ditta individuale, società, ecc.) che abbia personale alle proprie dipendenze, può impiegarlo indifferentemente in nuove attività, ovviamente nel rispetto dell'inquadramento contrattuale esistente.

In altri termini, non sussiste un limite all'utilizzo delle risorse umane in una eventuale nuova attività.

Apertura nuovo Codice ATECO e comunicazioni conseguenti

Ciascuna attività economica svolta, sia essa d'impresa o professionale, deve essere contraddistinta con un Codice ATECO (**AT**tività **ECO**nomiche).

Ad esempio, il codice dell'Attività di Mediazione immobiliare è **68.31.00**.

Qualora si voglia avviare una ulteriore attività bisognerà individuare il corrispondente Codice ATECO; a volte non esiste una perfetta corrispondenza per cui, avvalendosi di chi ci assiste dal punto di vista fiscale, si dovrà individuare il codice che più si avvicina alla nostra nuova attività.

Nelle schede riassuntive riportate alla fine del Vademecum, sono ad esempio indicati i codici che a nostro avviso meglio rappresentano la singola attività a cui la scheda si riferisce.

Materialmente la nuova attività e il nuovo codice ATECO vanno dichiarati sia all'Agenzia delle Entrate che alla Camera di Commercio (Registro Imprese) con invio della **Comunicazione Unica d'Impresa** (conosciuta come ComUnica) che è una "pratica informatica" utilizzabile per le comunicazioni a Registro Imprese, Agenzia delle Entrate, INPS, INAIL ed eventualmente per la SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività).

Attestazione requisiti specifici – iscrizione ad elenchi speciali

In alcuni casi la nuova attività richiede la sussistenza di requisiti specifici. È il caso, ad esempio, dell'attività di Collaboratore di Mediatore Creditizio, per il quale è richiesta l'iscrizione all'OAM (Organismo Agenti e Mediatori) e dunque, nello specifico:

- possedere un diploma quinquennale
- aver partecipato al corso di formazione (circolare 19/14);
- aver superato la Prova Valutativa o esserne esonerato;
- requisiti di onorabilità.

Naturalmente nel caso esistessero requisiti particolari e fosse possibile l'adozione della forma societaria, va da sé che tali requisiti dovrebbero essere posseduti dal legale rappresentante o da un eventuale preposto laddove consentito.

Nelle schede riportate alla fine del Vademecum vengono segnalati gli eventuali requisiti specifici delle attività esaminate.

Rilevanza della forma giuridica – ditta individuale, società di persone, società di capitali

Come noto, l'attività di Mediazione immobiliare è esercitabile sia come Ditta individuale sia in forma societaria (di persone o di capitali).

In questa sede si cercherà di dare spazio alle diverse ipotesi, compatibilmente con le esigenze di sintesi e con l'intento di fornire uno strumento di semplice e rapida consultazione

Nella disamina si terrà conto che la forma più ricorrente tra gli agenti immobiliari è la Ditta individuale e dunque le nuove attività andranno immaginate sia come estensione della medesima Ditta individuale, sia come l'oggetto di un eventuale nuovo soggetto (innanzitutto società di persone o società di capitali) da costituire ad hoc.

Non va trascurato, peraltro, che proprio in corrispondenza con queste nuove ipotesi di lavoro si pone all'attenzione della categoria di valutare se non sia più funzionale far evolvere il più diffuso "status" di ditta individuale in una forma societaria, che meglio si presta ad integrare differenti e complementari professionalità.

Nelle schede riassuntive finali vengono comunque evidenziati i casi in cui una determinata forma adottata per la mediazione immobiliare non si presti automaticamente (o non si presti affatto) ad aprire la nuova attività.

3. NUOVA ATTIVITA' – CONTABILITA' E FISCO

Gli obblighi contabili in capo all'agente immobiliare che intraprenda una nuova attività possono presentarsi in diverse modalità.

Costituzione di un nuovo soggetto giuridico (società di persone o di capitali, società cooperative, ecc.)

Naturalmente se l'agente immobiliare intendesse costituire una società dedicata allo svolgimento della nuova attività, si darebbe vita ad un nuovo soggetto con la logica conseguenza di una netta separazione contabile e fiscale da quella di mediazione immobiliare.

In linea generale questa soluzione è quasi sempre possibile. Un'eccezione rilevante è prevista per l'attività di Collaboratore di Mediatore creditizio che può essere svolta unicamente in forma individuale.

Svolgimento della nuova attività nello stesso ambito giuridico della mediazione immobiliare

Più articolato è il caso in cui si volessero avviare nuove attività con la stessa forma adottata per la mediazione immobiliare, con particolare riguardo a quella più diffusa che è la Ditta individuale.

Di seguito illustriamo le varie possibilità e le conseguenze, senza soffermarci su aspetti più tipicamente tecnici che attengono alle funzioni affidate al Commercialista o al Centro di servizi a cui l'agente si sia già rivolto per la propria attività principale.

Nelle schede finali, dedicate alle singole attività, sono poi evidenziate le specifiche situazioni.

Caso 1 – attività omogenea / nessuna separazione contabile e fiscale

Vi sono casi diffusi e ricorrenti in cui, anche in presenza di differenti codici ATECO, si possa mantenere il medesimo impianto contabile e lo stesso trattamento fiscale.

È questo per esempio il caso di un agente immobiliare che voglia prestare servizi strumentali alla locazione. Non è prevista una contabilità separata né una diversa tassazione.

Ovviamente, non percependo provvigioni ma compensi su servizi, non verrà applicata alcuna ritenuta sulle fatture emesse a carico di altre imprese.

Caso 2 – attività non omogenee / necessità di contabilità separata

In questi casi è necessario tenere distinti i ricavi e i costi ai fini di una diversa determinazione del reddito.

È quanto accade per le attività di natura professionale, perciò distinte dall'attività di impresa quale è quella di mediazione immobiliare. L'agente immobiliare che voglia svolgere individualmente un'attività professionale potrà essere inquadrato, dunque, anche come un professionista (non appartenente a Ordini professionali), da cui deriverà un Reddito di diversa natura (professionale invece che d'impresa).

Si evidenzia, peraltro, che nelle Schede riassuntive in allegato, non ricorrono casi di questo tipo.

Caso 3 – attività rientrante in regime forfettario – coefficiente di redditività uguale

In caso di opzione per il regime forfettario¹ l'elemento discriminante è costituito dal coefficiente di redditività che varia in base all'attività e dunque al codice ATECO (vedi capitolo precedente) corrispondente.

Attualmente il coefficiente per agenti immobiliari è dell'86%; dunque, per esempio, a 50.000 euro di ricavi corrisponde un reddito di 43.000 euro, a cui applicare il 15% (il 5% in casi particolari solo per nuove attività e massimo per 5 anni) per un'imposta di 6.450 euro.

Se la nuova attività dovesse rientrare nello stesso ambito (Settore immobiliare) si possono tenere insieme i ricavi delle due attività.

Caso 4 – attività rientrante in regime forfettario – coefficiente di redditività diverso

Se invece la nuova attività appartenesse ad altra categoria, si dovrà avere l'accortezza di tenere separati i ricavi delle diverse attività, applicando a ciascuno il coefficiente specifico.

Ad esempio per i servizi di alloggio il coefficiente è del 40% mentre per i Consulenti Assicurativi è del 78%.

Considerando l'estrema semplificazione di questo regime, non si evidenziano comunque particolari difficoltà nel segregare i dati necessari.

Applicazione IVA e della Ritenuta d'acconto

Nelle schede riassuntive allegate al Vademecum verranno fornite informazioni circa l'applicazione di IVA e Ritenuta d'acconto in relazione alle diverse attività che vengono esaminate.

Si ricorda che chi ha optato per il Regime forfettario non applica IVA ai propri compensi e non è soggetto a Ritenuta d'acconto ai fini IRPEF o IRES.

Altra ovvia considerazione è che, come noto, l'applicazione della Ritenuta d'acconto non sussiste nel caso di cliente Persona fisica non titolare di Partita IVA.

Come già evidenziato nell'INTRODUZIONE, si raccomanda di verificare sempre, con chi presta assistenza fiscale, la propria situazione personale al fine di applicare correttamente le norme che in questa sede vengono richiamate, ma che per ovvie ragioni pratiche non possono esaminare tutti i possibili (a volte molto numerosi) casi particolari.

¹ Si ricorda che tale regime di favore è accessibile solo alle persone fisiche e solo per chi percepisce ricavi complessivi annui fino a 65 mila euro.

4. NUOVA ATTIVITA' – ENTI PREVIDENZIALI

Non si rilevano grandi variazioni in materia previdenziale.

INPS - GESTIONE COMMERCANTI

Come precedentemente ricordato, l'attività di agente immobiliare rientra tra quelle di Impresa e comporta l'iscrizione alla Gestione Commercianti dell'INPS. La gran parte delle nuove possibili attività esercitabili rientrano nello stesso ambito. Come accennato, una differenza sussiste quando la nuova attività configuri lo status di professionista e non di imprenditore (vedi paragrafo che segue).

In linea generale, inoltre, la contribuzione INPS Commercianti è dovuta anche:

- quando la forma adottata è di Società di persone
- quando si opera in qualità di "socio di S.r.l."

Nelle schede in allegato al Vademecum, nella sezione "Forma Societaria" si è adottata quest'ultima ipotesi, che presuppone che l'agente immobiliare sia sempre direttamente coinvolto nell'attività societaria.

Ovviamente in questi due ultimi casi, chi ha una Ditta individuale dovrà comunque comunicare all'INPS l'ulteriore fonte di imponibile previdenziale in aggiunta a quello già conosciuto dall'Ente.

INPS - GESTIONE SEPARATA

L'iscrizione alla gestione separata è obbligatoria per tutti i lavoratori autonomi che non conseguono reddito d'impresa (quindi non possono essere iscritti alla Gestione Commercianti) e che non possono iscriversi ad una cassa previdenziale privata. L'INPS ha pubblicato l'elenco di tutti i codici ATECO per i quali è prevista l'iscrizione alla gestione separata, in linea di principio strettamente connessa con la qualificazione fiscale dei redditi derivanti da arti e professioni. Per le attività esposte in allegato, tuttavia, non viene mai suggerita l'iscrizione alla Gestione Separata, ritenendo che quelle ulteriori attività a disposizione dell'Agente immobiliare configurino di norma un Reddito d'impresa e dunque la contribuzione alla Gestione Commercianti.

ENASARCO

Si possono presentare casi in cui è dovuta anche la contribuzione Enasarco (l'Ente Nazionale di Assistenza per gli Agenti e Rappresentanti di Commercio) come ad esempio il Collaboratore di Mediatore Creditizio.

Questo contributo è versato dall'azienda mandante che provvede a trattenere il 50% dello stesso dal compenso provvigionale dovuto all'Agente.

AVVERTENZE FINALI

Si ribadisce il carattere pratico-operativo del presente Vademecum quale utile guida per valutare l'opportunità delle diverse attività professionali oggi consentite dalla modifica del regime di incompatibilità (art. 2 L.n.37/2019).

Questo implica, quindi, successivamente, una necessaria verifica in termini di concreta convenienza con il proprio Commercialista ed in termini di regolarità con la propria Camera di Commercio di appartenenza poiché, come noto, ogni singolo Ente camerale, in assenza di un preciso indirizzo da parte del Ministero dello Sviluppo Economico, tende ad interpretare autonomamente le norme, con possibili (e frequenti) diverse valutazioni in presenza di analoghe situazioni.

Si rammenta, al riguardo, che la Federazione rimane a disposizione per supportare i propri associati intervenendo presso le Camere di Commercio che si dimostrino irragionevolmente in contrasto con quanto previsto dal nuovo art. 5, comma 3, L.n.39/1989.

ALLEGATI

SCHEDE RIASSUNTIVE PER ATTIVITA'

NOTA INTRODUTTIVA

Nelle schede riassuntive che seguono abbiamo indicato il codice ATECO corrispondente o, in assenza di una certezza univoca, quello che meglio può rappresentare l'attività indicata.

Per quanto riguarda la natura del soggetto esercente e il relativo reddito (di impresa o libero professionale) talvolta (ad esempio per l'attività di fotografo) sussistono entrambe le possibilità. In tali casi si ritiene che per chi già svolge l'attività di agente immobiliare (impresa commerciale) si possa/debba mantenere il medesimo status di impresa con conseguente semplificazione per il mantenimento degli stessi regimi fiscale e previdenziale.

Nelle schede vengono specificati i casi in cui è necessario tenere una Contabilità separata. Tuttavia si suggerisce, specie per volumi significativi, di curare una distinzione tra le due gestioni, per un'opportuna analisi dell'andamento di ciascuna.

Scheda riassuntiva n. 1

<p>SERVIZI STRUMENTALI ALLA LOCAZIONE ordinaria o locazione breve</p>
--

Codice ATECO **81.10.00**

Attestazioni e Requisiti specifici – **nessuno**

Attività individuale	<p>Tipo di reddito: Impresa Compensi: Prestazioni di servizi IVA: ordinaria 22% Ritenuta: no Contabilità separata da quella di agente immobiliare: no In caso di regime forfettario il coefficiente di redditività è 67% (i ricavi vanno separati)</p> <p>Contributi: INPS Gestione commercianti</p>
Forma societaria	<p>Tipo di reddito: Impresa Compensi: Prestazioni di servizi IVA: ordinaria 22% Ritenuta: no Contabilità separata da quella di agente immobiliare: no Regime forfettario non applicabile alla forma societaria</p> <p>Contributi: INPS Gestione commercianti</p>

Scheda riassuntiva n. 2

GESTIONE IMMOBILI E CASE VACANZA

Codice ATECO **55.20.51 – case vacanza**

Attestazioni e Requisiti specifici – **presentazione SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività)**

Attività individuale	<p>Tipo di reddito: Impresa Compensi: Prestazioni di servizi IVA: 10% Ritenuta: no Contabilità separata da quella di agente immobiliare: sì In caso di regime forfettario il coefficiente di redditività è 40% (i ricavi vanno separati)</p> <p>Contributi: INPS Gestione commercianti</p>
Forma societaria	<p>Tipo di reddito: Impresa Compensi: Prestazioni di servizi IVA: 10% Ritenuta: no Contabilità separata da quella di agente immobiliare: sì Regime forfettario non applicabile alla forma societaria</p> <p>Contributi: INPS Gestione commercianti</p>

Scheda riassuntiva n. 3

CERTIFICATORI / VALUTATORI IMMOBILIARI

Codice ATECO **68.31.00 (*)**

Attestazioni e Requisiti specifici – **Certificazione di Valutatore immobiliare ai sensi della
Norma UNI 11558:2014**

Attività individuale	Tipo di reddito: Impresa Compensi: Prestazioni di servizi IVA: ordinaria 22% Ritenuta: no Contabilità separata da quella di agente immobiliare: no In caso di regime forfettario il coefficiente di redditività è 86% Contributi: INPS Gestione commercianti
Forma societaria	Tipo di reddito: Impresa Compensi: Prestazioni di servizi IVA: ordinaria 22% Ritenuta: no Contabilità separata da quella di agente immobiliare: no Regime forfettario non applicabile alla forma societaria Contributi: INPS Gestione commercianti

(*) È il medesimo codice ATECO di Agente immobiliare in quanto a tutti gli effetti rientrante nella sua attività caratteristica. L'elemento da sottolineare è la qualificazione derivante dalla Certificazione che attribuisce al Valutatore i requisiti di conoscenza, abilità e competenza previsti dalla Norma 11558:2014 e che oggi sono richiesti da Banche, Autorità giudiziarie, Organi di vigilanza, ecc. in sede di perizia estimatoria.

Scheda riassuntiva n. 4

CORSI DI FORMAZIONE

Codice ATECO **85.59.90**

Attestazioni e Requisiti specifici – **in dipendenza del contenuto del corso e dell'eventuale rilascio di certificazione**

Attività individuale	<p>Tipo di reddito: Impresa Compensi: Prestazioni di servizi IVA: ordinaria 22% Ritenuta: no Contabilità separata da quella di agente immobiliare: no In caso di regime forfettario il coefficiente di redditività è 78% (i ricavi vanno separati)</p> <p>Contributi: INPS Gestione commercianti</p>
Forma societaria	<p>Tipo di reddito: Impresa Compensi: Prestazioni di servizi IVA: ordinaria 22% Ritenuta: no Contabilità separata da quella di agente immobiliare: no Regime forfettario non applicabile alla forma societaria</p> <p>Contributi: INPS Gestione commercianti</p>

Scheda riassuntiva n. 5

HOME STAGING / FOTOGRAFIA

Codice ATECO **74.10.90 Altre attività di design**

Oppure **74.20.19 Altre attività di riprese fotografiche**

Attestazioni e Requisiti specifici – **nessuno**

Attività individuale	<p>Tipo di reddito: Impresa Compensi: Prestazioni di servizi IVA: ordinaria 22% Ritenuta: no Contabilità separata da quella di agente immobiliare: no In caso di regime forfettario il coefficiente di redditività è 78% (i ricavi vanno separati)</p> <p>Contributi: INPS Gestione commercianti²</p>
Forma societaria	<p>Tipo di reddito: Impresa Compensi: Prestazioni di servizi IVA: ordinaria 22% Ritenuta: no Contabilità separata da quella di agente immobiliare: no Regime forfettario non applicabile alla forma societaria</p> <p>Contributi: INPS Gestione Commercianti</p>

² Il fotografo imprenditore (distinto dal fotografo professionista) è inquadrato normalmente come artigiano, tuttavia si ritiene di poter assimilare tale attività a quella principale dell'agente immobiliare e aggiungere i proventi di questa attività aggiuntiva a quelli della Gestione Commercianti.

Scheda riassuntiva n. 6

VISURISTI

Codice ATECO **82.99.40**

Attestazioni e Requisiti specifici – **nessuno**

Attività individuale	<p>Tipo di reddito: Impresa (*) Compensi: Prestazioni di servizi IVA: ordinaria 22% Ritenuta: no Contabilità separata da quella di agente immobiliare: no In caso di regime forfettario il coefficiente di redditività è 67% (i ricavi vanno separati)</p> <p>Contributi: INPS Gestione commercianti</p>
Forma societaria	<p>Tipo di reddito: Impresa (*) Compensi: Prestazioni di servizi Ritenuta: no Contabilità separata da quella di agente immobiliare: no Regime forfettario non applicabile alla forma societaria</p> <p>Contributi: INPS Gestione commercianti</p>

(*) C'è chi fa rientrare questa attività tra quelle libero professionali (con conseguente reddito di lavoro autonomo, INPS Gestione separata e altro). Nel caso dell'agente immobiliare tale impostazione appare meno coerente nel contesto generale, pertanto si suggerisce l'inquadramento tra le attività d'impresa, omogenea con quella principale di mediazione immobiliare.

Scheda riassuntiva n. 7

CONSULENTI ASSICURATIVI

Codice ATECO **66.22.04**

Attestazioni e Requisiti specifici – iscrizione al **Registro Unico degli Intermediari assicurativi e riassicurativi (RUI)** – sezione E presso l'**IVASS** (Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni)

Attività individuale	<p>Tipo di reddito: Impresa Compensi: Provvigioni IVA: operazioni ESENTI Ritenuta: sì - 23% sul 50% o sul 20% Contabilità separata da quella di agente immobiliare: no In caso di regime forfettario il coefficiente di redditività è 78% (i ricavi vanno separati)</p> <p>Contributi: INPS Gestione commercianti</p>
Forma societaria	<p>Tipo di reddito: Impresa Compensi: Provvigioni IVA: operazioni ESENTI Ritenuta: sì - 23% sul 50% o sul 20% Contabilità separata da quella di agente immobiliare: no Regime forfettario non applicabile alla forma societaria</p> <p>Contributi: INPS Gestione commercianti</p>

Scheda riassuntiva n. 8

CONSULENTI DEL CREDITO (Collaboratori di Mediatore Creditizio)

Codice ATECO **66.19.22**

Attestazioni e Requisiti specifici – **iscrizione all' OAM (Organismo agenti e mediatori)**

Attività individuale	<p>Tipo di reddito: Reddito di Impresa Compensi: Provvigioni IVA: operazioni ESENTI Ritenuta: sì - 23% sul 50% o sul 20% Contabilità separata da quella di agente immobiliare: no In caso di regime forfettario il coefficiente di redditività è 78% (i ricavi vanno separati)</p> <p>Contributi: INPS Gestione commercianti Contributi: ENASARCO</p>
Forma societaria	<p>La forma societaria non è contemplata per l'attività di collaboratori di Mediatore creditizio</p>