

Studi di settore 2016

PERIODO D'IMPOSTA 2015

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

WK16U

- 68.32.00** Amministrazione di condomini e gestione di beni immobili per conto terzi;
- 81.10.00** Servizi integrati di gestione agli edifici.

1. GENERALITÀ

Il modello per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione dello studio di settore WK16U deve essere compilato con riferimento al periodo d'imposta 2015 e deve essere utilizzato dai soggetti che svolgono come attività prevalente una tra quelle di seguito elencate:

"Amministrazione di condomini e gestione di beni immobili per conto terzi" – 68.32.00;

"Servizi integrati di gestione agli edifici" – 81.10.00.

Il presente modello è così composto:

- quadro A – Personale addetto all'attività;
- quadro B – Unità locale destinata all'esercizio dell'attività;
- quadro D – Elementi specifici dell'attività;
- quadro F – Elementi contabili relativi all'attività d'impresa;
- quadro G – Elementi contabili relativi all'attività di lavoro autonomo;
- quadro V – Ulteriori dati specifici;
- quadro Z – Dati complementari;
- quadro T – Congiuntura economica.

Per quanto riguarda le istruzioni comuni a tutti gli studi di settore, si rinvia alle indicazioni fornite nelle "Istruzioni Parte generale".

Lo studio WK16U è stato approvato con decreto ministeriale 29 dicembre 2014.

Nelle istruzioni seguenti è, altresì specificato, quali sezioni del modello devono essere compilate dai contribuenti che esercitano l'attività in forma di impresa (quadro A - Impresa e quadro F) e quali sezioni dai contribuenti che la esercitano professionalmente (quadro A – Lavoro autonomo e quadro G).

Si ricorda, come già precisato nelle "Istruzioni Parte generale", che l'individuazione dell'attività prevalente deve essere effettuata con riferimento a una stessa categoria reddituale.

Conseguentemente, qualora il contribuente svolga due attività, una in forma di impresa ed un'altra in qualità di esercente arti e professioni, non dovrà effettuare alcun raffronto tra di esse ed applicherà i diversi studi eventualmente approvati.

I contribuenti che esercitano professionalmente ovvero in forma di impresa una delle attività previste dal presente modello e una seconda attività devono compilare due diversi modelli se quest'ultima non appartiene alla medesima categoria reddituale nella quale è stata qualificata una delle attività di cui allo studio in oggetto e risulta approvato il relativo studio di settore.

2. 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 documento "Istruzioni Parte generale";
- il Comune e la Provincia del domicilio fiscale;

Altre attività

Nella presente sezione sono richieste informazioni relative ai contribuenti che determinano il reddito ai sensi delle disposizioni contenute nel capo V del TUIR (redditi di lavoro autonomo).

In particolare indicare barrando l'apposita casella:

- se viene svolta anche attività di lavoro dipendente a tempo pieno o a tempo parziale;
- se il contribuente è pensionato;
- se vengono svolte anche altre attività professionali e/o d'impresa.

Si precisa che tale sezione non va compilata nel caso di esercizio in forma associata di arti e professioni.

Altri dati

In questa sezione vanno indicati:

- l'anno in cui il contribuente ha effettivamente iniziato l'attività professionale o di impresa;
- la categoria reddituale nella quale è stata inquadrata l'attività esercitata, riportando nella relativa casella il **codice 1**, se si tratta di reddito d'impresa, ed il **codice 2**, se si tratta di reddito di lavoro autonomo.

Il dato riguardante l'anno di inizio dell'attività deve essere fornito facendo riferimento alla dichiarazione di inizio dell'attività comunicata all'Amministrazione Finanziaria.

L'informazione riguardante l'anno di inizio dell'attività va fornita anche qualora il presente modello sia presentato da una società semplice o da una associazione tra artisti e professionisti.

ATTENZIONE

Si fa presente che, nel frontespizio, vengono richieste ulteriori informazioni relative alle fattispecie previste dall'art. 10, commi 1 e 4, della legge 146 del 1998.

In particolare deve essere indicato:

• nel **primo campo**:

- il **codice 1**, se l'attività è iniziata, da parte dello stesso soggetto, entro sei mesi dalla sua cessazione, nel corso dello stesso periodo d'imposta. Il codice 1 dovrà essere indicato, ad esempio, nel caso in cui l'attività sia cessata il 4 marzo 2015 e nuovamente iniziata il 18 luglio 2015;
- il **codice 2**, se l'attività è cessata nel periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2014 e nuovamente iniziata, da parte dello stesso soggetto, nel periodo d'imposta 2015, e, comunque, entro sei mesi dalla sua cessazione (es. attività cessata il 4 ottobre 2014 e nuovamente iniziata il 14 febbraio 2015). Lo stesso codice dovrà essere utilizzato anche se l'attività è cessata nel periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2015 e nuovamente iniziata, da parte dello stesso soggetto, nel periodo d'imposta 2016 e, comunque, entro sei mesi dalla sua cessazione (es. attività cessata il 15 settembre 2015 e nuovamente iniziata il 27 gennaio 2016).
- il **codice 3**, se l'attività, iniziata nel corso del periodo d'imposta, costituisce mera prosecuzione di attività svolte da altri soggetti. Tale fattispecie si verifica quando l'attività viene svolta, ancorché da un diverso soggetto, in sostanziale continuità con la precedente, presentando il carattere della novità unicamente sotto l'aspetto formale. A titolo esemplificativo, devono comunque ritenersi "mera prosecuzione di attività svolte da altri soggetti" le seguenti situazioni di inizio di attività derivante da:
 - acquisto o affitto d'azienda;
 - successione o donazione d'azienda;
 - operazioni di trasformazione;
 - operazioni di scissione e fusione d'azienda;
- il **codice 4**, se il periodo d'imposta è diverso da dodici mesi;
- il **codice 5**, se l'attività è cessata nel periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2015 e non è stata successivamente iniziata, da parte dello stesso soggetto, entro sei mesi dalla sua cessazione. Il codice 5 dovrà essere indicato, ad esempio, nel caso in cui l'attività sia stata cessata definitivamente il 16 settembre 2015; analogamente, dovrà essere utilizzato lo stesso codice anche qualora l'attività sia stata cessata il 16 marzo 2015 e venga nuovamente iniziata, da parte dello stesso soggetto, il 21 novembre 2015.

Si precisa, inoltre, che le ipotesi di "inizio/cessazione attività" (codici 1 e 2), e di "mera prosecuzione dell'attività" (codice 3), ricorrono nel caso in cui vi sia omogeneità dell'attività rispetto a quella preesistente. Il requisito della omogeneità sussiste se le attività sono contraddistinte da un medesimo codice attività, ovvero i codici attività sono compresi nel medesimo studio di settore;

- nel **secondo campo**, con riferimento alle ipotesi previste ai codici 1, 2, 3 e 5, il numero complessivo dei mesi durante i quali si è svolta l'attività nel corso del periodo d'imposta. Si precisa a tal fine che si considerano pari ad un mese le frazioni di esso uguali o superiori a 15 giorni. Nel caso, ad esempio, di un'attività d'impresa esercitata nel periodo di tempo compreso tra il 1° gennaio 2015 ed il 14 novembre 2015, il numero di mesi da riportare nella casella in oggetto sarà pari a 10. Nell'ipotesi prevista dal codice 4 occorre, invece, indicare il numero dei mesi di durata del periodo d'imposta. Se, ad esempio, il periodo d'imposta inizia in data 1 febbraio 2015 e termina in data 31 dicembre 2015, il numero di mesi da riportare nella casella in oggetto sarà pari a 11.

Imprese multiattività

Tale prospetto deve essere compilato esclusivamente dai soggetti che esercitano due o più attività d'impresa, non rientranti nel medesimo studio di settore, qualora l'importo complessivo dei ricavi dichiarati afferenti alle attività non rientranti tra quelle prese in considerazione dallo studio di settore, relativo all'attività prevalente, supera il 30% dell'ammontare totale dei ricavi dichiarati.

Esempio.

– Ricavi derivanti dall'attività X (studio WMXX)	100.000 (18%)
– Ricavi derivanti dall'attività Y (studio WMXX)	200.000 (36%)
– Ricavi derivanti dall'attività Z (studio WDXX)	<u>250.000 (46%)</u>
Totale ricavi	550.000

Il contribuente, in tale ipotesi, dovrà compilare il modello dei dati rilevanti per l'applicazione dello studio di settore WMXX, con l'indicazione dei dati (contabili ed extracontabili) riferiti all'intera attività d'impresa esercitata. Nel presente prospetto, però, occorrerà indicare al rigo 1, il codice dello studio "WMXX" e i ricavi pari a 300.000; mentre al rigo 2 il codice studio "WDXX" e i ricavi pari a 250.000.

Nel calcolo della verifica della predetta quota del 30% devono essere considerati i ricavi derivanti dalle attività dalle quali derivino aggi o ricavi fissi (indicati nel rigo 5 del prospetto). In tale rigo devono, infatti, essere indicati i ricavi delle attività per le quali si percepiscono aggi o ricavi fissi considerati per l'entità dell'aggio percepito e del ricavo al netto del prezzo corrisposto al fornitore dei beni.

Esempio.

– Ricavi derivanti dall'attività X (studio WMXX)	100.000 (18%)
– Ricavi derivanti dall'attività Y (studio WMXX)	200.000 (36%)
– Ricavi fissi netti	<u>250.000 (46%)</u>
Totale ricavi	550.000

Anche in tal caso il soggetto sarà tenuto alla compilazione del prospetto.

Tale prospetto può comunque essere compilato anche se i ricavi derivanti dalle attività non prevalenti non superano il 30% dei ricavi complessivi.

La relativa compilazione, infatti, comporta effetti anche in merito al posizionamento di alcuni indicatori di coerenza economica finalizzati a contrastare possibili situazioni di non corretta indicazione delle informazioni richieste nei modelli per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore.

Di seguito vengono descritte le modalità di compilazione. In particolare, indicare:

- nel **rigo 1**, il codice e i ricavi derivanti dalle attività rientranti nello studio di settore (studio prevalente) riferito al presente modello;
- nel **rigo 2**, i codici degli studi e i relativi ricavi, in ordine decrescente, derivanti dalle altre attività soggette ad altri studi di settore (studi secondari);
- nel **rigo 3**, l'ammontare dei ricavi derivanti dalle altre attività soggette a studi di settore (altri studi secondari), non rientranti nei rigi 1 e 2;
- nel **rigo 4**, i ricavi derivanti dalle altre attività non soggette a studi di settore (es. parametri);
- nel **rigo 5**, i ricavi derivanti dalle attività per le quali si percepiscono aggi o ricavi fissi, al netto del prezzo corrisposto al fornitore. Si tratta, ad esempio:
 - degli aggi conseguiti dai rivenditori di generi di monopolio, valori bollati e postali, marche assicurative e valori similari, indipendentemente dal regime di contabilità adottato;
 - dei ricavi derivanti dalla gestione di ricevitorie totocalcio, totogol, totip, totosei; dalla vendita di schede e ricariche telefoniche, schede e ricariche prepagate per la visione di programmi pay per-view, abbonamenti, biglietti e tessere per i mezzi pubblici, viacard, tessere e biglietti per parcheggi; dalla gestione di concessionarie superenalotto, lotto;
 - dei ricavi conseguiti per la vendita dei carburanti e dai rivenditori in base a contratti estimatori di giornali, di libri e di periodici anche su supporti audiovideomagnetici.

L'importo da indicare nel presente prospetto nel campo "Ricavi" è costituito dalla sommatoria dei ricavi di cui all'articolo 85, comma 1, esclusi quelli di cui alle lettere c), d), e) del testo unico delle imposte sui redditi approvato con DPR 22 dicembre 1986, n. 917, degli altri proventi considerati ricavi (ad esclusione di quelli di cui all'art. 85, lett. f) del TUIR) nonché delle variazioni delle rimanenze relative ad opere forniture e servizi di durata ultrannuale (al netto di quelle valutate al costo) riferiti allo studio di settore indicato nel corrispondente campo.

Pertanto, l'importo da indicare nel campo "Ricavi" corrisponde alla descrizione degli importi previsti nei rigi F01 + F02 (campo 1) – F02 (campo 2) + [F07 (campo 1) – F07 (campo2)] – [F06 (campo 1) – F06 (campo2)] del quadro F degli elementi contabili.

3. QUADRO A – PERSONALE ADDETTO ALL'ATTIVITÀ

Per quanto riguarda le istruzioni relative alla compilazione di tale quadro si dovrà fare riferimento:

- al documento "Istruzioni quadro A - Personale addetto all'attività, tipologia 1", che fa parte integrante delle presenti istruzioni, **se l'attività viene svolta in forma d'impresa**;
- alle istruzioni sotto riportate **se l'attività viene svolta in forma di lavoro autonomo**.

Nel quadro A sono richieste informazioni relative al personale addetto all'attività.

Per la compilazione del "numero giornate retribuite" del personale addetto all'attività si dovrà fare riferimento, per i soggetti indicati nei modelli di denuncia inviati all'Ente Previdenziale, al numero complessivo di giornate retribuite desumibile in quelli relativi al periodo d'imposta cui si riferisce il presente modello (negli altri casi si farà riferimento ai registri e ad altra documentazione in materia).

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, per entrambi i rapporti di lavoro, deve essere indicato il relativo numero delle giornate retribuite.

In relazione alle tipologie di personale addetto all'attività, per le quali viene richiesto di indicare il "numero", è necessario fare riferimento alle unità di personale presenti al termine del periodo d'imposta cui si riferisce il presente modello.

Si precisa che non devono essere 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. Inoltre, 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 tra i collaboratori coordinati e continuativi di cui all'art. 50, comma 1, lett. c-bis) del TUIR devono essere indicati sia i collaboratori assunti secondo la modalità riconducibile a un progetto, programma di lavoro o fase di esso, ai sensi degli artt. 61 e ss. del D.Lgs. 10 settembre 2003, n. 276 (collaboratori c.d. "a progetto"), sia coloro che intrattengono rapporti di collaborazione coordinata e continuativa che, ai sensi della normativa richiamata, non devono essere obbligatoriamente ricondotti alla modalità del lavoro a progetto, a programma o a fase di programma.

In particolare, indicare:

- nel **rigo A01**, il numero complessivo delle giornate retribuite relative ai lavoratori dipendenti che svolgono attività a tempo pieno desumibile dai modelli di denuncia relativi al periodo di imposta cui si riferisce il presente modello;
- nel **rigo A02**, il numero complessivo delle giornate retribuite relative ai lavoratori dipendenti a tempo parziale, agli assunti con contratto di inserimento, a termine, di lavoro intermittente, di lavoro ripartito, ai lavoratori a domicilio e al personale con contratto di somministrazione di lavoro, determinato nel seguente modo:
 - per i dipendenti a tempo parziale, anche se assunti con contratto di inserimento o con contratto a termine, per gli assunti con contratto di lavoro ripartito, nonché per i lavoratori assunti con contratto di lavoro intermittente e ai lavoratori a domicilio, conformemente a quanto comunicato all'Ente Previdenziale relativamente al periodo d'imposta cui si riferisce il presente modello. Con riferimento alle denunce telematiche UNIEMENS inviate all'Istituto Nazionale Previdenza Sociale, il numero delle giornate retribuite deve essere determinato moltiplicando per sei e dividendo per cento il numero complessivo delle settimane utili comunicate nel periodo d'imposta per la determinazione della misura delle prestazioni pensionistiche;
 - per i dipendenti a tempo pieno assunti con contratto di inserimento o con contratto a termine, desumendolo dai modelli di denuncia relativi al periodo di imposta cui si riferisce il presente modello;

- per il personale con contratto di somministrazione di lavoro, dividendo per otto il numero complessivo di ore ordinarie lavorate, desumibile dalle fatture rilasciate dalle agenzie di somministrazione;
- nel **rigo A03**, il numero complessivo delle giornate retribuite relative agli apprendisti che svolgono l'attività per il contribuente, desumibile dai modelli di denuncia relativi al periodo di imposta cui si riferisce il presente modello. Si precisa che tale dato deve essere già stato indicato nei precedenti righi relativi ai dipendenti. Come già chiarito in tali righi per i lavoratori dipendenti a tempo parziale, nel caso di apprendisti con contratto a tempo parziale, con riferimento alle denunce telematiche UNIEMENS inviate all'Istituto Nazionale Previdenza Sociale, tale numero deve essere determinato moltiplicando per sei e dividendo per cento il numero complessivo delle settimane utili comunicate nel periodo d'imposta per la determinazione della misura delle prestazioni pensionistiche;
- nel **rigo A04**, il numero dei collaboratori coordinati e continuativi di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c-bis), del TUIR, che prestano la loro attività prevalentemente per il contribuente;
- nel **rigo A05**, il numero dei collaboratori coordinati e continuativi di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c-bis), del TUIR, diversi da quelli indicati nel rigo precedente;
- nel **rigo A06**, nella **prima colonna**, il numero dei soci o associati che prestano attività nella società o nell'associazione (nel caso di esercizio in forma associata di arti e professioni); nella **seconda colonna**, in percentuale e su base annua, il tempo dedicato all'attività prestata dai soci o associati nella società o nell'associazione rispetto a quello complessivamente dedicato alla medesima attività artistica o professionale svolta in forma individuale o associata.

La percentuale da indicare è pari alla somma delle percentuali relative a tutti i soci o associati.

Per maggiore chiarezza si riportano i seguenti esempi:

- un'associazione professionale è composta da due associati X e Y, di cui X svolge l'attività esclusivamente nell'associazione e Y, oltre a prestare la propria attività nell'associazione, svolge anche in proprio la medesima attività professionale. Se si ipotizza che Y presta nell'associazione il 50% del tempo dedicato complessivamente alla propria attività professionale, la percentuale da riportare nella seconda colonna è pari a 150, risultante dalla somma di 100 (relativa all'associato X che svolge l'attività professionale esclusivamente nell'associazione) e 50 (relativa all'associato Y che svolge per l'associazione un'attività, in termini di tempo, pari al 50% della propria attività professionale complessiva);
- un'associazione professionale è composta da tre associati, di cui uno soltanto svolge la propria attività professionale esclusivamente nell'associazione. Per gli altri due associati il tempo dedicato all'attività lavorativa nell'associazione è, in rapporto alla propria attività professionale complessiva, rispettivamente del 50% e del 70%. La percentuale da indicare nella seconda colonna è, quindi, 220, derivante dalla somma delle percentuali di lavoro complessivamente prestato nell'associazione su base annua dai tre associati (100+50+70).

4. QUADRO B – UNITÀ LOCALI DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ

Nel quadro B sono richieste informazioni relative all'unità locale che, a qualsiasi titolo, viene utilizzata per l'esercizio dell'attività.

La superficie deve essere quella effettiva, indipendentemente da quanto risulta dalla eventuale licenza amministrativa.

I dati da indicare sono quelli riferiti a tutte le unità locali utilizzate nel corso del periodo d'imposta, indipendentemente dalla loro esistenza alla data di chiusura del periodo d'imposta. Nel caso in cui nel corso del periodo d'imposta si sia verificata l'apertura e/o la chiusura di una o più unità locali, nelle note esplicative, contenute nella procedura applicativa GE.RI.CO., dovrà essere riportata tale informazione con l'indicazione della data di apertura e/o di chiusura. Per indicare i dati relativi a più unità locali è necessario compilare un apposito quadro B per ciascuna di esse.

In particolare indicare:

- nel **rigo B00**, il numero complessivo delle unità locali utilizzate per l'esercizio dell'attività;
- in corrispondenza di **"Progressivo unità locale"**, il numero progressivo di ciascuna delle unità locali di cui si stanno indicando i dati, 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**, le spese addebitate al contribuente interessato alla compilazione del modello per lo svolgimento dell'attività se la struttura in cui svolge l'attività e per la quale sta fornendo le informazioni è di terzi (con esclusione degli studi associati) ed il contribuente vi svolge l'attività utilizzando i servizi e/o i mezzi. Vanno indicate in questo rigo, ad esempio, le spese periodicamente addebitate ad un professionista da una società di servizi per l'affitto dei locali utilizzati dal professionista per l'esercizio dell'attività, per l'utilizzo dei beni strumentali, delle utenze telefoniche e di altri servizi di cui il contribuente interessato alla compilazione del modello si avvale;
- nel **rigo B04**, le spese sostenute se la struttura in cui viene svolta l'attività è una struttura polifunzionale in cui operano più soggetti che svolgono una medesima o una diversa attività e ripartiscono tra loro una parte o la totalità delle spese sostenute per l'espletamento dell'attività (ad esempio, le spese per l'utilizzo dell'unità locale, per i servizi di segreteria, ecc.). Per maggior chiarimento si riportano i seguenti esempi:
 - dottore commercialista e amministratore di condominio che svolgono la propria attività in una unità locale di proprietà di terzi, ripartendo le spese sostenute (locazione dell'immobile, pulizia dei locali, segretaria che presta lavoro per entrambi i professionisti, ecc.);
 - dottore commercialista e amministratore di condominio che svolgono la propria attività in un immobile di proprietà del secondo. L'amministratore di condominio (proprietario dell'immobile), al quale sono intestate le utenze telefoniche e i servizi accessori, addebita periodicamente parte delle spese sostenute al dottore commercialista (spese di locazione dell'immobile per la parte utilizzata da quest'ultimo, spese sostenute per le utenze telefoniche, per il riscaldamento, ecc.).

ATTENZIONE

Le spese sostenute per la locazione e le spese condominiali relative ai locali che vengono pattuite unitariamente ad altri servizi senza un diretto corrispettivo, qualora risultino comprese negli importi indicati nei rigi B03 o B04, vanno incluse anche nell'insieme di quelle riportate nel rigo G07 del quadro G ovvero nel rigo F14 del quadro F relativi agli Elementi contabili.

Qualora, invece, le spese sostenute per la locazione e le spese condominiali siano fatturate in maniera distinta non devono essere indicate in nessuno dei predetti rigi;

- nel **rigo B05**, in caso di unità locale destinata esclusivamente all'esercizio dell'attività, la superficie complessiva, espressa in metri quadrati, dei locali utilizzati per l'attività;
- nel **rigo B06**, barrando l'apposita casella, se l'unità locale è utilizzata promiscuamente come abitazione e come luogo di esercizio dell'attività.

5. QUADRO D – ELEMENTI SPECIFICI DELL'ATTIVITÀ

Nel quadro D sono richieste informazioni sulle concrete modalità di svolgimento dell'attività.
In particolare, indicare:

Tipologia dell'attività

– nei **righi** da **D01** a **D07**, per ciascuna tipologia di attività individuata, la percentuale dei compensi/ricavi percepiti, in rapporto ai compensi/ricavi complessivi.

Si precisa che si deve intendere:

- per **"Amministrazione immobiliare"**, l'amministrazione dei servizi e delle parti comuni a più unità locali facenti parte del medesimo edificio, anche nel caso in cui le suddette unità locali siano di proprietà di differenti soggetti (amministrazione condominiale). La fornitura dei servizi comuni non avviene direttamente, ma tramite altre ditte fornitrici terze rispetto al soggetto "amministratore";
- per **"Gestione immobiliare"**, la gestione del contratto di locazione e l'adempimento di tutte le funzioni ad esso connesse, nonché la gestione delle multi-proprietà. È inoltre compresa la gestione dei terreni;
- per **"Facility Management"**, la gestione operativa dell'edificio e, quindi, la fornitura di tutti quei servizi che possono riguardare l'edificio. In questo caso i servizi vengono forniti direttamente dalla società di Facility Management. È il caso, ad esempio, di una società che si occupa della gestione di un albergo, fornendo direttamente i servizi di manutenzione degli impianti, portierato, vigilanza, pulizia, gestione della rete informatica e telefonica, gestione del parco automezzi, ecc.

Il totale delle percentuali indicate nei righi da D01 a D07 deve risultare pari a 100;

Amministrazione immobiliare**Condomini fino a 30 unità immobiliari****Condomini oltre 30 unità immobiliari**

– nei **righi** da **D08** a **D17**, i dati relativi ai condomini amministrati, distinguendoli in due gruppi in base al numero delle unità immobiliari di cui ciascun condominio si compone (fino a 30 e oltre 30 unità immobiliari).

In particolare:

- nella **prima colonna** dei **righi D08** e **D13**, il numero complessivo dei condomini amministrati. Si precisa che deve essere indicato esclusivamente il numero complessivo dei condomini amministrati a "titolo oneroso", come specificato all'atto dell'accettazione della nomina di amministratore e del suo rinnovo.
- nella **seconda** e **terza colonna** dei **righi D08** e **D13**, rispettivamente l'ammontare dei compensi/ricavi provenienti dalla gestione ordinaria e quelli provenienti dalla gestione straordinaria.
- nella **prima colonna** dei **righi D09** e **D14**, il numero dei condomini per i quali viene curata anche l'amministrazione delle strutture presenti all'interno degli spazi comuni condominiali (giardino, piscina, impianti sportivi, etc.) e/o del personale dipendente del condominio (portiere, giardiniere ecc.). Si precisa che il dato riportato in tali righi deve essere ricompreso nel numero già indicato rispettivamente nei righi D08 e D13 (prima colonna);
- nella **seconda colonna** dei **righi D09** e **D14**, l'ammontare dei compensi/ricavi provenienti dall'amministrazione ordinaria dei condomini indicati nella prima colonna. Si precisa che il dato riportato in tali righi deve essere ricompreso nel dato indicato rispettivamente ai righi D08 e D13 seconda colonna;

Composizione delle unità immobiliari amministrate

Nella presente sezione vengono richieste informazioni relative alla composizione dei condomini indicati nei precedenti **righi D08** e **D13**.

In particolare indicare:

- nei **righi D10** e **D15**, il numero di abitazioni e/o di uffici di cui risultano composti i condomini amministrati;
- nei **righi D11** e **D16**, il numero di negozi di cui risultano composti i condomini amministrati;
- nei **righi D12** e **D17**, il numero di box e/o dei posti auto amministrati che non costituiscono pertinenze delle unità immobiliari amministrate indicate nei precedenti righi;

Spese condominiali amministrate

- nel **rigo D18**, l'ammontare complessivo delle spese condominiali amministrate nell'ambito della gestione ordinaria e straordinaria e indicate nei bilanci consuntivi del condominio, anche se non approvati, la cui scadenza si verifica nel periodo d'imposta per il quale il contribuente è tenuto alla compilazione del presente modello;
- nel **rigo D19**, l'ammontare delle spese per opere/servizi rientranti nell'ambito della gestione straordinaria e che hanno originato i compensi/ricavi indicati nei righi D08 e D13 terza colonna. Si precisa che tali spese rappresentano un dettaglio di quelle indicate nel rigo precedente e, pertanto, devono essere già state ricomprese nel dato indicato al rigo D18;

Gestione immobiliare

- nel **rigo D20**, il numero complessivo di unità immobiliari gestite, con esclusione dei terreni;
- nel **rigo D21**, nella **prima colonna**, il numero di unità immobiliari tra quelle indicate al rigo precedente di cui si gestisce la locazione e, nella **seconda colonna**, l'ammontare complessivo dei relativi canoni di locazione;
- nel **rigo D22**, il numero di unità immobiliari tra quelle indicate nel rigo D20 che risultano in multiproprietà;

Facility Management

– nei **rigi D23**, il numero complessivo di edifici per il quali si erogano i servizi Facility Management indicati nei rigi da D24 a D26;

Tipologia di servizi di Facility Management

– nei **rigi** da **D24** a **D26**, per ciascuna tipologia di servizio di Facility Management individuata (servizi all'edificio, alle persone e allo spazio fisico), la percentuale dei compensi/ricavi conseguiti, in rapporto all'ammontare complessivo dei compensi/ricavi derivanti dall'attività.

Il totale delle percentuali indicate nei rigi da D24 a D26 deve risultare pari a 100;

Tipologia della clientela

– nei **rigi** da **D27** a **D31**, per ciascuna tipologia di clientela individuata, la percentuale dei compensi/ricavi percepiti, in rapporto all'ammontare complessivo dei compensi/ricavi derivanti dall'attività nel periodo d'imposta. Il totale delle percentuali indicate nei rigi da D27 a D31 deve risultare pari a 100;

Elementi contabili specifici

– nel **rigo D32**, l'ammontare complessivo delle somme corrisposte, per prestazioni di lavoro autonomo, anche occasionali, direttamente afferenti l'attività professionale e artistica già ricomprese nel rigo G07.

Si precisa che tale rigo deve essere compilato esclusivamente dai soggetti che svolgono l'attività sotto forma di lavoro autonomo. A titolo semplificativo, si comprendono nella voce in esame i compensi corrisposti ad un amministratore esercente attività di lavoro autonomo per le prestazioni svolte presso lo studio professionale del contribuente;

– nel **rigo D33**, l'ammontare complessivo delle somme corrisposte ad imprese per prestazioni di servizi direttamente afferenti l'attività professionale e artistica già ricomprese nel rigo G07 o nel rigo F14. A titolo esemplificativo, si comprendono nella voce in esame le somme corrisposte ad una impresa di servizi (disinfestazione, pronto intervento, etc) di cui si avvale il contribuente nell'ambito della sua attività di Facility Management resa a terzi;

Altri dati

– nel **rigo D34**, il numero complessivo delle ore settimanali dedicate all'esercizio dell'attività;

– nel **rigo D35**, il numero complessivo delle settimane dedicate all'attività nel corso del periodo d'imposta.

Gli ultimi due rigi devono essere compilati esclusivamente dai contribuenti che esercitano l'attività professionalmente e, nel caso di attività esercitata in forma associata, nei rigi D34 e D35 va indicata la somma dei dati riferiti a ciascun associato.

ATTENZIONE

I dati riportati nei rigi D34 e D35, saranno confrontati con il tempo medio dedicato all'attività da un contribuente che la svolge a tempo pieno per l'intero anno.

La percentuale individuata mediante tale rapporto sarà utilizzata al fine di tener conto dell'eventuale minor tempo dedicato all'attività a causa, ad esempio, dello svolgimento di attività di lavoro dipendente o di altre attività.

La formula matematica utilizzata dal software GE.RI.CO. per il calcolo del predetto indicatore è riportata nelle note tecniche e metodologiche.

8. QUADRO F – ELEMENTI CONTABILI

Nel quadro F devono essere indicati gli elementi contabili necessari per l'applicazione dello studio di settore. Per quanto riguarda le istruzioni relative alla compilazione di tale quadro si rinvia al documento "Istruzioni Quadro F - Elementi contabili - tipologia 1", che fa parte integrante delle presenti istruzioni.

9. QUADRO G – ELEMENTI CONTABILI

Nel quadro G devono essere indicati gli elementi contabili necessari per l'applicazione dello studio di settore. Per quanto riguarda le istruzioni relative alla compilazione di tale quadro si rinvia al documento "Istruzioni Quadro G - Elementi contabili", che fa parte integrante delle presenti istruzioni.

10. QUADRO V – ULTERIORI DATI SPECIFICI

Nel quadro V sono richieste informazioni relative alle modalità applicative degli studi nei confronti di determinate tipologie di soggetti, previste dal DM 11 febbraio 2008, come modificato, da ultimo, dall'articolo 6 del D.M. 28 dicembre 2012. Per quanto riguarda le istruzioni relative alla compilazione di tale quadro si rinvia al documento "Istruzioni quadro V, Ulteriori dati specifici", che fa parte integrante delle presenti istruzioni.

11. QUADRO Z – DATI COMPLEMENTARI

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

In particolare indicare:

Apprendisti

- nel **rigo Z01**, l'ammontare totale, già indicato tra le spese per lavoro dipendente, delle spese sostenute per il lavoro prestato dagli apprendisti (compilare solo se tale importo non è già stato indicato in X01);
- nel **rigo Z02**, il numero complessivo dei mesi di apprendistato indicati nei singoli contratti dei lavoratori interessati da tale tipologia di contratto;
- nel **rigo Z03**, il numero complessivo dei mesi di apprendistato svolto, alla data di inizio del periodo di imposta, dai lavoratori interessati da tale tipologia di contratto;
- nel **rigo Z04**, il numero complessivo dei mesi di apprendistato svolto, alla data di fine del periodo di imposta, dai lavoratori interessati da tale tipologia di contratto; si precisa che in tale rigo vanno ricompresi anche i mesi di apprendistato svolti presso il contribuente da coloro che hanno concluso il periodo di apprendistato nel corso del periodo di imposta.

Per maggior chiarimento si riporta il seguente esempio: un artigiano, con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare, ha un apprendista con un contratto di 3 anni (36 mesi) iniziato in data 1/6/2013 e un altro apprendista con un contratto di 2 anni (24 mesi) iniziato in data 1/1/2014. Supponendo che alla data di fine del periodo di imposta entrambi gli apprendisti siano presenti nell'impresa, il contribuente dovrà indicare:

- nel rigo Z02, il numero di mesi pari a 60 (somma di 36 + 24);
- nel rigo Z03, il numero di mesi pari a 31 (somma di 19 + 12);
- nel rigo Z04, il numero di mesi pari a 55 (somma di 31 + 24).

12. QUADRO T – CONGIUNTURA ECONOMICA

Nel quadro T è prevista l'indicazione delle ulteriori informazioni, relative ai periodi di imposta 2012, 2013 e 2014, necessarie ad adeguare le risultanze dello studio di settore alla specifica situazione di crisi economica.

IMPRESA

ATTENZIONE

Nel caso in cui una o più annualità del triennio 2012, 2013, 2014 sia di prima applicazione degli studi di settore, e nell'annualità precedente sia stato applicato il regime dei contribuenti "minimi" o il regime fiscale di vantaggio per l'imprenditoria giovanile e lavoratori in mobilità, i contribuenti esercenti attività di impresa devono fare attenzione a fornire i dati contabili da indicare nel presente quadro senza tener conto degli effetti derivanti dal principio di cassa, applicato in precedenza e correlato ai citati regimi.

Per un approfondimento si rinvia ai chiarimenti indicati nelle "Istruzioni Parte generale", sotto - paragrafo 4.2.

I contribuenti devono indicare:

- nel **rigo T01, colonna 1, colonna 2 e colonna 3**, l'ammontare complessivo dei ricavi dichiarati ai fini della congruità relativi, rispettivamente, ai periodi d'imposta 2012, 2013 e 2014. Si precisa che gli importi da indicare in tale rigo sono quelli che risultano nella scheda "Esito" del software Ge.Ri.Co. predisposto per ogni periodo d'imposta considerato. Tali ricavi sono calcolati come somma algebrica degli importi dichiarati nei seguenti campi dei modelli degli studi di settore:

$$F01 + F02 \text{ (campo 1)} - F02 \text{ (campo 2)} + F07 \text{ (campo 1)} - F07 \text{ (campo 2)} - F06 \text{ (campo 1)} + F06 \text{ (campo 2)};$$

- nel **rigo T02, colonna 1, colonna 2 e colonna 3**, il maggiore importo stimato ai fini dell'adeguamento per il triennio 2012, 2013 e 2014. Si precisa che gli importi da indicare in tale rigo sono quelli che risultano nella scheda "Esito" del software Ge.Ri.Co. predisposto per ogni periodo d'imposta considerato. Se in tale scheda sono presenti diversi valori di adeguamento ai fini delle imposte dirette/IRAP e dell'IVA, occorre inserire il "Maggior volume d'affari ai fini dell'IVA";
- nel **rigo T03, colonna 1, colonna 2 e colonna 3**, il valore dei beni strumentali indicato nel rigo F29 (colonna 1) dei modelli degli studi di settore relativi, rispettivamente, ai periodi di imposta 2012, 2013 e 2014.

ATTENZIONE

Nei righe seguenti vengono richieste informazioni desumibili dal Quadro A - Personale addetto all'attività, dei modelli studi di settore allegati alle dichiarazioni relative ai periodi di imposta 2012, 2013 e 2014, alle cui istruzioni si rinvia per ulteriori approfondimenti.

- nel **rigo T04, colonna 1, colonna 2 e colonna 3**, la somma delle giornate retribuite al personale dipendente dichiarate, rispettivamente, per i periodi d'imposta 2012, 2013 e 2014.

Si precisa che, per ogni periodo d'imposta, tale valore deve essere determinato sommando:

- il numero complessivo delle giornate retribuite relative ai **lavoratori dipendenti che svolgono attività a tempo pieno** dichiarato, in dipendenza dello specifico Quadro A, o nel rigo "Dipendenti a tempo pieno" o nei righe "Dirigenti", "Quadri", "Impiegati", "Operai generici", "Operai specializzati";
- il numero complessivo delle giornate retribuite relative ai **lavoratori dipendenti a tempo parziale**, anche se assunti con contratto di inserimento o con contratto a termine, agli **assunti con contratto di lavoro intermittente o di lavoro ripartito** e al personale con **contratto di somministrazione di lavoro** dichiarato nei relativi righe;
- il numero complessivo delle giornate retribuite relative agli **apprendisti** che svolgono attività nell'impresa, dichiarato nel rigo "Apprendisti" (ove gli stessi non siano già inclusi tra i dipendenti);

Ad esempio, se sono stati dichiarati nei quadri A dei modelli studi di settore:

- per il periodo di imposta 2012: 300 giornate retribuite relative a dipendenti a tempo pieno e 27 giornate retribuite relative a dipendenti a tempo parziale;

- per il periodo di imposta 2013: 215 giornate retribuite relative a dipendenti a tempo pieno e 52 giornate retribuite relative a dipendenti a tempo parziale;
 - per il periodo di imposta 2014: 207 giornate retribuite relative a dipendenti a tempo pieno, 51 giornate retribuite relative a dipendenti a tempo parziale e 200 giornate retribuite relative a dipendenti assunti con contratto di inserimento;
- occorre dichiarare in T04:
- colonna 1, 327 giornate retribuite relative a dipendenti;
 - colonna 2, 267 giornate retribuite relative a dipendenti;
 - colonna 3, 458 giornate retribuite relative a dipendenti.
- nel **rigo T05, colonna 1, colonna 2 e colonna 3**, il numero dei collaboratori coordinati e continuativi di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c-bis), del TUIR, dichiarato, rispettivamente, per i periodi d'imposta 2012, 2013 e 2014, nel rigo "Collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nell'impresa o nello studio";
 - nel **rigo T06, colonna 1, colonna 2 e colonna 3**, la percentuale del lavoro prestato dai collaboratori dell'impresa familiare di cui all'articolo 5, comma 4, del TUIR, ovvero dal coniuge dell'azienda coniugale non gestita in forma societaria, dichiarata per i periodi d'imposta, rispettivamente, 2012, 2013 e 2014, nel rigo "Collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale";
 - nel **rigo T07, colonna 1, colonna 2 e colonna 3**, la percentuale del lavoro prestato dai familiari che prestano la loro attività nell'impresa, diversi da quelli indicati nel rigo precedente, dichiarata per i periodi d'imposta, rispettivamente, 2012, 2013 e 2014, nel rigo "Familiari diversi da quelli di cui al rigo precedente che prestano attività nell'impresa";
 - nel **rigo T08, colonna 1, colonna 2 e colonna 3**, la percentuale del lavoro prestato dagli associati in partecipazione, dichiarata per i periodi d'imposta, rispettivamente, 2012, 2013 e 2014, nel rigo "Associati in partecipazione";
 - nel **rigo T09, colonna 1, colonna 2 e colonna 3**, la percentuale del lavoro prestato dai soci amministratori, dichiarata per i periodi d'imposta, rispettivamente, 2012, 2013 e 2014, nel rigo "Soci amministratori";
 - nel **rigo T10, colonna 1, colonna 2 e colonna 3**, la percentuale del lavoro prestato dai soci non amministratori, dichiarata per i periodi d'imposta, rispettivamente, 2012, 2013 e 2014, nel rigo "Soci non amministratori";
 - nel **rigo T11, colonna 1, colonna 2 e colonna 3**, il numero degli amministratori non soci dichiarato per i periodi d'imposta, rispettivamente, 2012, 2013 e 2014, nel rigo "Amministratori non soci";

LAVORO AUTONOMO

- nel **rigo T01, colonna 1, colonna 2 e colonna 3**, l'ammontare complessivo dei compensi dichiarati ai fini della congruità relativi, rispettivamente, ai periodi d'imposta 2012, 2013 e 2014. Si precisa che gli importi da indicare in tale rigo sono quelli dichiarati nel rigo G01 dei modelli degli studi di settore relativi alle annualità richiamate o che risultano nella scheda "Esito" del software Ge.Ri.Co. predisposto per ogni periodo d'imposta considerato;
- nel **rigo T02, colonna 1, colonna 2 e colonna 3**, il maggior compenso stimato ai fini dell'adeguamento per il triennio 2012, 2013 e 2014. Si precisa che gli importi da indicare in tale rigo sono quelli che risultano nella scheda "Esito" del software Ge.Ri.Co. predisposto per ogni periodo d'imposta considerato;
- nel **rigo T03, colonna 1, colonna 2 e colonna 3**, il valore dei beni strumentali indicato nel rigo G14 (colonna 1) dei modelli degli studi di settore relativi, rispettivamente, ai periodi di imposta 2012, 2013 e 2014;

ATTENZIONE

Nei rigli seguenti vengono richieste informazioni desumibili dal Quadro A - Personale addetto all'attività, dei modelli studi di settore allegati alle dichiarazioni relative ai periodi di imposta 2012, 2013 e 2014, alle cui istruzioni si rinvia per ulteriori approfondimenti.

- nel **rigo T04, colonna 1, colonna 2 e colonna 3**, la somma delle giornate retribuite al personale dipendente dichiarate, rispettivamente, per i periodi d'imposta 2012, 2013 e 2014.
- Si precisa che, per ogni periodo d'imposta, tale valore deve essere determinato sommando:
- il numero complessivo delle giornate retribuite relative ai **lavoratori dipendenti che svolgono attività a tempo pieno** dichiarato nel rigo "Dipendenti a tempo pieno";
 - il numero complessivo delle giornate retribuite relative ai **lavoratori dipendenti a tempo parziale**, anche se assunti con contratto di inserimento o con contratto a termine, agli **assunti con contratto di lavoro intermittente** o di **lavoro ripartito** e al personale con **contratto di somministrazione di lavoro** dichiarato nei relativi rigli;
 - il numero complessivo delle giornate retribuite relative agli **apprendisti** che svolgono attività per il contribuente, dichiarato nel rigo "Apprendisti" (ove gli stessi non siano già inclusi tra i dipendenti);

Ad esempio, se sono stati dichiarati nei quadri A dei modelli studi di settore:

- per il periodo di imposta 2012: 300 giornate retribuite relative a dipendenti a tempo pieno e 27 giornate retribuite relative a dipendenti a tempo parziale;
- per il periodo di imposta 2013: 215 giornate retribuite relative a dipendenti a tempo pieno e 52 giornate retribuite relative a dipendenti a tempo parziale;
- per il periodo di imposta 2014: 207 giornate retribuite relative a dipendenti a tempo pieno, 51 giornate retribuite relative a dipendenti a tempo parziale e 200 giornate retribuite relative a dipendenti assunti con contratto di inserimento;

Occorre dichiarare in T04:

- colonna 1, 327 giornate retribuite relative a dipendenti;
- colonna 2, 267 giornate retribuite relative a dipendenti;
- colonna 3, 458 giornate retribuite relative a dipendenti.

– nel **rigo T05, colonna 1, colonna 2 e colonna 3**, il numero dei collaboratori coordinati e continuativi di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c-bis), del TUIR, dichiarato, rispettivamente, per i periodi d'imposta 2012, 2013 e 2014, nel rigo "Collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nell'impresa o nello studio";

– nel **rigo T06, colonna 1, colonna 2 e colonna 3**, il numero dei soci e degli associati che prestano attività nella società o associazione, dichiarato per i periodi d'imposta, rispettivamente, 2012, 2013 e 2014, nel rigo "Soci o associati che prestano attività nella società o associazione";

ATTENZIONE

Nei righi seguenti vengono richieste informazioni desumibili dal Quadro D - Elementi specifici dell'attività, dei modelli studi di settore allegati alle dichiarazioni relative ai periodi di imposta 2012, 2013 e 2014, alle cui istruzioni si rinvia per ulteriori approfondimenti.

– nel **rigo T07, colonna 1, colonna 2 e colonna 3**, il numero di ore settimanali dedicate all'esercizio dell'attività dichiarato per i periodi d'imposta, rispettivamente, 2012, 2013 e 2014, nel rigo "Ore settimanali dedicate all'attività";

– nel **rigo T08, colonna 1, colonna 2 e colonna 3**, il numero complessivo delle settimane dedicate all'attività nel corso rispettivamente del 2012, 2013 e 2014, dichiarate nel rigo relativo alle "Settimane di lavoro" nel periodo d'imposta.