

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

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

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

70.11.0 - Valorizzazione e vendita immobiliare;

70.12.0 - Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri;

70.20.0 - Locazione di beni immobili propri e sublocazione.

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

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

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

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

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