

Metodologia di controllo

AGENZIE DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE (IV EDIZIONE)

Codice attività ATECOFIN 1993:

70.31.0 -	Agenzie di mediazione immobiliare
------------------	-----------------------------------

Codice attività ATECOFIN 2004:

70.31.0 -	Agenzie di mediazione immobiliare
------------------	-----------------------------------

Indice

1. PREMESSA	3
1.1 Caratteristiche economico – aziendali del settore	3
1.2 Modalità operative di esercizio dell'attività.....	4
1.2.1 - Le Borse Immobiliari.....	4
1.2.2 - Franchising.....	5
1.3 Canali tipici di evasione.....	5
2. ATTIVITA' PREPARATORIA AL CONTROLLO	7
2.1 Interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria.....	7
2.2 Altre interrogazioni e ricerche preliminari all'accesso	7
2.2.1 - Controllo delle informazioni relative al soggetto presenti in Internet	8
3. METODOLOGIA DI CONTROLLO.....	10
3.1 L'accesso	10
3.2 Controlli prioritari	10
3.3 Controllo del volume d'affari	11
3.3.1 - Prestazioni non certificate	12
3.3.2 - Parziale certificazione dei corrispettivi.....	12
3.4 Altri controlli e riscontri	13
3.5 Indagini finanziarie	14
3.5.1 - Richiesta al contribuente degli estremi identificativi dei conti.....	16
3.5.2 - Richiesta dati, notizie e documenti agli istituti di credito e finanziari	16
CHECK LIST.....	17

1. PREMESSA

Per mediazione immobiliare, si intende l'attività di chi professionalmente opera da intermediario fra coloro che offrono sul mercato immobili di qualunque genere e coloro che sul mercato cercano immobili.

L'attività degli agenti immobiliari è regolata dagli articoli 1754–1765 del Codice Civile ed in particolare dalla Legge del 3 febbraio 1989, n. 39, modificata dall'art. 18 della Legge del 5 marzo 2001, n. 57, che istituisce tra l'altro il ruolo degli "agenti d'affari in mediazione" presso le Camere di Commercio nonché i requisiti per l'esercizio dell'impresa.

1.1 Caratteristiche economico – aziendali del settore

Il settore in questione viene individuato dal codice attività ATECOFIN 2004 - 70.31.0 *Agenzie di mediazione immobiliare*.

Essenzialmente l'attività di mediazione immobiliare si distingue in due grandi aree: l'acquisizione del mandato a vendere e locare e la vendita e locazione.

Trasversali a queste due macroaree si situano una serie di servizi di natura consulenziale, complementari alle due attività rilevanti.

La seguente classificazione delle attività di mediazione immobiliare tiene conto delle dimensioni e della tipologia dei servizi:

◆ *agenzie medie con clientela privata*

si tratta prevalentemente di società semplici o di fatto e di ditte individuali di medie dimensioni.

L'attività prevalente è l'intermediazione per compravendita, in misura minore è presente anche l'intermediazione per locazione. L'impiego di personale è minimo. L'area principale di svolgimento dell'attività è il Comune con una clientela costituita da persone fisiche, da imprenditori e da società;

◆ *agenzie in franchising*

sono prevalentemente società con poco personale dipendente a tempo pieno. L'attività svolta in prevalenza è l'intermediazione relativa alla compravendita ed in minima parte alla locazione. Lo sviluppo dell'attività avviene quasi totalmente in ambito comunale. La tipologia della clientela principale è costituita da persone fisiche anche se si rileva una piccola percentuale di clientela costituita da altre agenzie immobiliari;

◆ *piccole agenzie con prevalente attività di locazione*

le imprese di questo gruppo sono principalmente ditte individuali con una struttura piccolissima.

L'attività è svolta direttamente dall'imprenditore in quanto non si rileva la presenza di personale dipendente né di collaboratori; l'attività è quella di intermediazione per locazione ed in minima parte di consulenza immobiliare. La clientela principale è rappresentata da persone fisiche, anche se si rileva una minima presenza di enti. L'area di mercato è quella comunale;

◆ *ditte individuali con clientela altre agenzie*

si tratta di ditte individuali con una struttura praticamente irrilevante ed assenza di personale. L'attività riguarda prevalentemente l'intermediazione per la compravendita oltre ad una parte di consulenza immobiliare. L'area di mercato prevalente è quella comunale;

◆ *grandi agenzie*

la forma giuridica è quella societaria; l'attività riguarda in prevalenza l'intermediazione per compravendita ed in parte l'intermediazione per locazione. Si rileva comunque una presenza minima di dipendenti e collaboratori. La clientela è costituita sia da persone fisiche che da società ed imprenditori. L'area prevalente di mercato è quella comunale;

◆ *piccoli con clientela agenzie*

il gruppo è rappresentato prevalentemente da ditte individuali, con struttura limitata e scarso impiego di personale. L'attività di queste imprese, che in prevalenza si svolge a livello comunale, è assorbita dalla intermediazione per compravendita ed è indirizzata soprattutto verso imprenditori e società. Tra le attività svolte sono da citare l'intermediazione relativa alle aziende e la consulenza immobiliare;

◆ *piccole agenzie specializzate in compravendita per persone fisiche*

il gruppo è composto da ditte individuali con struttura molto piccola, con assenza di personale dipendente. La clientela è costituita per la maggior parte da persone fisiche, l'attività principale è quella di intermediazione per compravendita. Le imprese operano prevalentemente sul territorio comunale;

◆ *agenzie che operano in ambito nazionale ed estero*

il gruppo è composto da imprese che operano a livello nazionale ed in misura minore a livello internazionale con una struttura di dimensioni ridotte. Non si rileva presenza di dipendenti.

La clientela è costituita in parte da imprenditori e società ed in parte da persone fisiche; l'attività svolta in prevalenza è l'intermediazione per compravendita a cui si affianca anche l'attività di consulenza immobiliare.

1.2 Modalità operative di esercizio dell'attività

1.2.1 - Le Borse Immobiliari

Particolare rilievo stanno assumendo negli ultimi anni le Borse Immobiliari.

Si tratta di organismi nati su iniziativa delle Camere di Commercio, che si vanno progressivamente diffondendo sul territorio nazionale aventi la funzione di collegamento per gli operatori, di trasparenza del mercato verso la clientela e di uniformità dei criteri.

La partecipazione ad una Borsa Immobiliare, da parte di un agente immobiliare che risponda ai requisiti richiesti (anzianità di iscrizione ai ruoli della C.d.C. a norma della Legge n. 39/1989, modificata dall'articolo 18 della Legge del 5 marzo 2001, n. 57), comporta l'accettazione del suo regolamento i cui punti principali sono:

- ◆ impegno ad inserire in banca dati, a disposizione anche del pubblico per la consultazione, un numero minimo di offerte relative ad immobili su piazza;
- ◆ obbligo di inserire nella banca dati le offerte di immobili da parte di agenti terzi fuori piazza, sotto propria responsabilità;
- ◆ adeguamento ad uno standard per le descrizioni degli immobili;
- ◆ obbligo di assicurazione di responsabilità civile professionale;
- ◆ obbligo di adeguamento ad un tariffario standard (inferiore a quello di mercato).

Le Borse Immobiliari offrono una serie di servizi, quali:

- ◆ banca dati immobiliare;
- ◆ listino prezzi;
- ◆ aste immobiliari;
- ◆ stime;
- ◆ convenzioni con istituti di credito.

1.2.2 - Franchising

L'iniziativa di varare una rete di franchising è una caratteristica delle grandi organizzazioni di intermediazione che offrono agli agenti immobiliari aderenti:

- ◆ l'uso del proprio nome o marchio, in esclusiva per un determinato ambito territoriale;
- ◆ corsi e materiale informativo specializzato in materia;
- ◆ tutta la modulistica necessaria per intermediazioni immobiliari di qualunque natura;
- ◆ l'uso di una banca dati in cui appaiono tutte le offerte dell'intera rete di operatori;
- ◆ eventuale supporto finanziario per la concessione di mutui;
- ◆ partecipazione automatica ai benefici della pubblicità effettuata dal gruppo.

In cambio, l'organizzatore della rete di franchising chiede agli aderenti:

- ◆ il pagamento di una somma a titolo d'ingresso con l'utilizzo di una parte di tale somma per inserti pubblicitari sui giornali locali;
- ◆ il pagamento, per tutta la durata del contratto, di una royalty mensile più una percentuale (dal 5% al 10%) sul fatturato annuale, talvolta con un minimo garantito obbligatorio;
- ◆ l'obbligo di acquisto presso l'azienda affiliante di stampati, moduli e quant'altro necessario all'attività.

Grazie a questo tipo di contratto, le società immobiliari possono mantenere una rete capillare ma flessibile di vendita, mentre le agenzie possono usufruire e fregiarsi di un marchio noto ed affermato, nonché usufruire di servizi quali un'assistenza competente, l'accesso a banche dati ed una politica pubblicitaria comune.

1.3 Canali tipici di evasione

L'analisi dell'attività di intermediazione immobiliare evidenzia la possibilità che i comportamenti evasivi relativamente all'imposta sul valore aggiunto ed all'imposizione sui redditi siano principalmente correlati alla omessa/parziale certificazione delle prestazioni rese e, quindi, all'occultamento dei ricavi e del volume d'affari.

Pertanto, al fine di constatare la veridicità di quanto dichiarato dal contribuente è necessario, oltre ad effettuare gli ordinari controlli documentali di merito in ordine ai componenti positivi e negativi di reddito, procedere ad una ricostruzione delle prestazioni effettivamente rese.

Al riguardo, tenuto conto dei campi in cui comunemente operano gli intermediari considerati (compravendite e locazioni immobiliari; cessione ed affitto di aziende commerciali), possono ipotizzarsi le seguente irregolarità:

- ◆ totale occultamento degli affari trattati e dei conseguenti corrispettivi conseguiti (omessa fatturazione);
- ◆ parziale contabilizzazione dei corrispettivi conseguiti per singoli affari (sottofatturazione);

- ◆ realizzazione occulta di compravendite speculative in conto proprio attuate in vario modo (attività questa, peraltro, espressamente incompatibile con la professione di mediatore, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della Legge n. 39/1989). Si va dall'acquisto diretto dell'immobile da parte dell'agenzia, eventualmente attraverso l'interposizione fittizia di una società immobiliare o sulla base di semplici scritture private all'inserimento nella nota di incarico della clausola del così detto "supero".

Con tale formula gli operatori più spregiudicati incamerano tutta la parte del corrispettivo pagato dal compratore che "supera" il prezzo al quale era stato conferito il mandato a vendere.

Da quanto sopra esposto consegue che l'indagine dovrà avere carattere prevalentemente extracontabile ed indiretto, dovendo mirare all'individuazione dei proventi sottratti all'imposizione attraverso controlli interni ed esterni all'azienda.

E' necessario tener presente che la Legge finanziaria 2007 ha modificato l'articolo 35, comma 22, del D.L. n. 223 del 2006, affermando l'obbligo per i contraenti di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo, se ci si è avvalsi di un mediatore e, in caso affermativo, chi è il mediatore ed il suo numero di partita I.V.A. o di codice fiscale, il numero di iscrizione al ruolo degli agenti d'affari in mediazione e della Camera di Commercio di riferimento per il titolare ovvero per il legale rappresentante o mediatore che ha operato per la stessa società ed infine l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione e le modalità analitiche di pagamento.

Le disposizioni di cui al comma 22 dell'articolo 35 del D.L. del 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla Legge del 4 agosto 2006, n. 248, nel testo vigente prima dell'entrata in vigore della Legge finanziaria 2007, trovano applicazione con riferimento ai pagamenti effettuati a decorrere dal 4 luglio 2006.

2. ATTIVITA' PREPARATORIA AL CONTROLLO

2.1 Interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria

L'attività di controllo dovrà riguardare la raccolta dei dati e delle informazioni riguardanti il soggetto da verificare già in possesso dell'Ufficio, al fine di ricostruire la sua capacità reddituale.

Al riguardo una prima fonte di notizie è rappresentata dal sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, dal quale possono essere tratte le seguenti informazioni:

se trattasi di società:

- ◆ principali soci;
- ◆ notizie sui comportamenti dell'organo amministrativo;
- ◆ redditi dichiarati dalla società e dai soci (categoria ed importo);
- ◆ esistenza di partite I.V.A., anche cessate, intestate ai soci;
- ◆ elementi indicatori di capacità contributiva dei soci;
- ◆ bilancio civilistico e relativi indici contabili;

se trattasi di persone fisiche:

- ◆ esistenza di partite I.V.A. cessate;
- ◆ reddito complessivo dichiarato negli ultimi anni;
- ◆ reddito di impresa dichiarato negli ultimi anni;
- ◆ elementi indicatori di capacità contributiva;

per tutte le tipologie di soggetti:

- ◆ data d'inizio dell'attività;
- ◆ luogo di conservazione delle scritture contabili;
- ◆ notizie sulle sedi legale e/o amministrativa e/o punti vendita e/o eventuali depositi;
- ◆ posizione fiscale, con dati relativi alle ultime dichiarazioni;
- ◆ precedenti fiscali: controlli già effettuati a qualunque titolo, segnalazioni, ecc.;
- ◆ notizie sulla sede legale e amministrativa;
- ◆ eventuali incrementi patrimoniali o altre manifestazioni di capacità contributiva del contribuente e dei suoi familiari o dei soci della società (possesso di auto, imbarcazioni, residenze secondarie, ecc.);
- ◆ atti registrati relativi a compravendite di immobili, sottoscrizioni di aumenti di capitali, appalti, ecc.;
- ◆ precedenti controlli effettuati dall'ufficio;
- ◆ elementi rilevanti ai fini dell'accertamento in possesso dell'ufficio.

2.2 Altre interrogazioni e ricerche preliminari all'accesso

E' opportuno riscontrare i dati acquisiti dall'interrogazione all'A.T. con i dati desumibili dalla banca dati della Camera di Commercio, dell'I.N.P.S. e dell'I.N.A.I.L., relativamente a:

- ◆ tipologia delle attività esercitate dal soggetto;
- ◆ generalità del/i rappresentante/i legale/i della società e dei soci;
- ◆ situazione giuridica del soggetto: normale attività, soggetto estinto, soggetto in liquidazione/fallito, ecc.;

- ◆ eventuale presenza di protesti a carico dell'impresa, sia nella provincia di residenza che nel resto d'Italia, per valutare sia "lo stato di salute" dell'azienda che la prevedibile proficuità dell'azione accertatrice;
- ◆ controlli a carico del soggetto;
- ◆ altri dati ed informazioni.

Notizia utile può rappresentare l'andamento dello specifico settore nella provincia, in base alle nuove iscrizioni ed alle cancellazioni di ditte intervenute nell'ultimo anno.

Un altro sintomo sullo "stato di salute" dell'esercizio può essere rappresentato dalla "visibilità" pubblicitaria del soggetto, in quanto il relativo onere normalmente risulta proporzionale alle aspettative di crescita dei ricavi.

Nella fase preparatoria al controllo può risultare utile interrogare le inserzioni pubblicitarie presenti su "Pagine Gialle" e "Pagine Utili", al fine di acquisire notizie relative all'oggetto caratteristico dell'attività, alla presenza di sedi decentrate e filiali, ecc..

Nell'ambito dell'attività preparatoria è opportuno effettuare un sopralluogo preliminare per conoscere le caratteristiche esterne e la dimensione dell'esercizio.

Tra le altre modalità operative che caratterizzano l'attività di intermediazione immobiliare, un rilievo particolare ha da tempo assunto, soprattutto per le agenzie operanti nelle grandi aree urbane, la pubblicazione di inserzioni su giornali quotidiani e su altri periodici locali, parte dei quali sorti per iniziativa delle stesse associazioni degli intermediari.

Vanno, peraltro, diffondendosi anche altre forme di comunicazione e di annuncio al pubblico, quali la distribuzione a domicilio di opuscoli illustrativi, la diffusione di messaggi su pannelli elettronici montati su autoveicoli e, soprattutto, il collegamento telematico realizzabile via internet.

2.2.1 - Controllo delle informazioni relative al soggetto presenti in Internet

Al fine di raccogliere maggiori informazioni sul soggetto da sottoporre a controllo sarà utile verificare la sua presenza in Internet.

Tale presenza potrà manifestarsi in vari modi: dalla semplice "pagina" con poche indicazioni, al "sito" completo di cataloghi, listini, informazioni tecniche, ecc..

Per effettuare la ricerca è sempre opportuno partire da un indirizzo specifico del soggetto (dominio) ovvero ci si potrà avvalere dei cosiddetti "motori di ricerca".

Il dominio in genere si identifica con la denominazione del contribuente seguita dall'estensione ad esempio (.it), (.com), (.org).

I motori di ricerca contengono una finestra in cui è possibile digitare una o più parole per avviare una ricerca sulla rete; il verificatore potrà digitare il nome/denominazione del soggetto e cliccare su "cerca", ottenendo una serie di collegamenti (link) e di pagine web contenenti la parola da lui cercata.

Si segnala, inoltre, che nel sito www.infoimprese.it è presente una banca dati contenente, per i soggetti interrogati, alcune informazioni tratte dal registro imprese e l'eventuale link con cui operare la connessione.

E' possibile accedere ad un motore di ricerca dei siti italiani con dominio, tramite il link di connessione

www.dominitaliani.it

Negli specifici siti delle agenzie di mediazione immobiliare possono essere effettuate ricerche di varie tipologie di immobili messi in vendita o in locazione ripartiti per regione, provincia, città e quartiere con l'indicazione della metratura, il numero dei locali ed il relativo prezzo.

3. METODOLOGIA DI CONTROLLO

3.1 L'accesso

Tutte le operazioni di seguito descritte necessitano, per essere realmente efficaci ai fini dell'indagine, di un elevato grado di riservatezza, determinante per acquisire ogni elemento o documento utile per la ricostruzione del reale giro d'affari.

3.2 Controlli prioritari

I verificatori dopo aver adempiuto alle formalità di rito, procederanno a:

- ◆ accertare le modalità operative d'esercizio dell'attività (partecipazione a borse immobiliari, franchising, pubblicazioni, altre forme di annuncio al pubblico);
- ◆ reperire ed acquisire agli atti della verifica tutte le registrazioni ed i documenti contabili ed extracontabili rilevanti ai fini del controllo (esempio: agende, appunti, contratti di incarico, ecc.);
- ◆ controllare la cassa per verificare se i valori rinvenuti (denaro, assegni, ricevute di carte di credito) trovano riscontro con gli incassi complessivi e parziali certificati;
- ◆ rilevare il personale presente in azienda, individuando, oltre ai dati anagrafici, la data di inizio dell'attività, il tipo di rapporto di lavoro, le mansioni svolte ed il tipo di specializzazione; tale rilevazione potrà rivelarsi particolarmente proficua anche al fine di individuare professionalità sintomatiche della presenza di servizi collaterali. I dati rilevati saranno confrontati con i libri obbligatori in materia previdenziale e del lavoro;
- ◆ rilevare il numero dei soci, dei familiari e degli altri collaboratori che prestano la loro opera nell'impresa;
- ◆ analizzare la quantità e la composizione delle attrezzature informatiche presenti (ad esempio: Personal Computer, reti locali, particolari periferiche, ecc.).

In piccoli esercizi la presenza di apparati informatici sopra dimensionati rispetto all'attività va giustificata dal contribuente;

- ◆ acquisire i supporti magnetici rinvenuti. Se l'azienda si avvale di mezzi informatici, si provvederà a visionare il programma di gestione ed a richiedere la stampa dell'elenco clienti. La lettura di detti supporti magnetici potrà consentire la rilevazione di clienti, incassi e pagamenti non presenti in contabilità. Debita attenzione va riservata ai dati registrati nell'hard disk del personal computer, utilizzato dal titolare dell'impresa o da soggetti aventi particolari responsabilità gestionali.

Ai sensi dell'art. 52, comma 4, del D.P.R. n. 633/72, l'ispezione documentale si estende a tutti i libri, registri, documenti e scritture, compresi quelli la cui tenuta e conservazione non sono obbligatorie, che si trovano nei locali in cui l'accesso viene eseguito, o che sono comunque accessibili tramite apparecchiature informatiche installate in detti locali.

Si rammenta che se la parte non consente l'utilizzazione dei propri impianti e del proprio personale, i funzionari che procedono all'accesso possono, ai sensi dell'art. 52, comma 9, del D.P.R. n. 633/72, provvedere con mezzi propri alla elaborazione e lettura dei supporti magnetici fuori dai locali aziendali.

Qualora vengano utilizzate chiavi di accesso o codici particolari a tutela del contenuto dei supporti magnetici, si potrà chiedere al titolare dell'azienda di eseguire le operazioni necessarie per accedere alle informazioni in esso contenute.

Con la larga diffusione delle nuove tecnologie è sempre più frequente lo scambio di dati ed informazioni

tramite posta elettronica (E-mail). Tali informazioni desunte dalla casella di posta elettronica dell'azienda possono avere rilevanza ai fini del controllo. A questo proposito si fa presente che i messaggi già "aperti", come per la normale corrispondenza attinente l'attività, sono direttamente acquisibili, mentre quelli non ancora letti sono da trattare secondo quanto previsto dall'art. 52, comma 3, del D.P.R. n. 633/72 (si evidenzia che in molti programmi di gestione della posta elettronica i messaggi aperti sono contraddistinti da una icona raffigurante una busta aperta, mentre quelli non ancora letti da un titolo in grassetto);

- ◆ controllare l'esistenza di un eventuale sito Internet non rilevato durante la fase preparatoria al controllo del contribuente, attraverso l'esame della documentazione reperita;
- ◆ acquisire la documentazione relativa alle inserzioni effettuate sui giornali;
- ◆ rilevare e controllare i dati utilizzati e dichiarati dal contribuente ai fini dell'applicazione degli Studi di Settore;
- ◆ controllare l'esistenza e la corretta tenuta della contabilità;
- ◆ acquisire informazioni relativamente all'iscrizione del contribuente nel ruolo dei periti e degli esperti in stime e valutazioni degli immobili;
- ◆ acquisire informazioni relativamente all'iscrizione del contribuente all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale.

3.3 Controllo del volume d'affari

Tenuto conto delle diverse irregolarità sostanziali che possono verificarsi nell'esercizio di tale attività, la metodologia di controllo indiretto dovrà in primo luogo tendere alla ricostruzione dell'intero "portafoglio incarichi" posseduto dall'impresa.

Per quanto riguarda il riscontro dei dati scaturenti dalla contabilità non vanno trascurati i seguenti controlli:

- ◆ controllo del conto cassa e degli estratti conto bancari, rilevanti giacenze contabili di cassa inutilizzate o consistenti prelievi bancari del titolare o dei soci, privi di una plausibile giustificazione;
- ◆ controllo del conto "prelevamenti del titolare". La mancata movimentazione del conto può costituire un indizio di evasione qualora il contribuente, che non abbia altri redditi oltre quelli provenienti dall'attività commerciale, non sia in grado di indicare le fonti finanziarie disponibili alle quali attinge normalmente per fronteggiare le esigenze della vita quotidiana e per il mantenimento della famiglia.

Per quanto riguarda i controlli extracontabili, un primo esame dovrà essere condotto sui contratti di incarico stipulati con la clientela (generalmente redatti su moduli prestampati) esibiti dalla parte o reperiti dai verificatori (la conservazione di tali documenti deve ritenersi pacificamente obbligatoria a norma dell'art. 2220 del C.C.).

Relativamente agli incarichi che non risultino essere andati a buon fine (o che non abbiano, comunque, dato luogo all'insorgenza del diritto alla provvigione, come spesso previsto in caso di revoca anticipata), saranno effettuati i necessari riscontri al Sistema Informativo sulla posizione dei clienti, allo scopo di individuare eventuali negozi giuridici che possano essere connessi per natura e per epoca all'incarico a suo tempo conferito all'agenzia immobiliare.

Qualora detto riscontro dia esito positivo, saranno avviati i necessari approfondimenti presso gli altri soggetti coinvolti (cliente e controparte), allo scopo di stabilire l'eventuale conseguimento della provvigione (o della penale) da parte dell'agenzia.

3.3.1 - Prestazioni non certificate

Per il controllo dei contratti che hanno dato luogo a ricavi non certificati, sarà necessario procedere ad una ricostruzione indiretta del portafoglio prestazioni sulla base delle inserzioni pubblicitarie effettuate sui quotidiani o periodici locali, ovvero attraverso altri mezzi di comunicazione (TV, radio, Internet, ecc.).

Si provvederà, pertanto, ad acquisire presso i concessionari di pubblicità operanti nell'ambito territoriale dell'agenzia gli estremi delle prestazioni rese a quest'ultima e l'elenco delle inserzioni pubblicitarie effettuate, controllando successivamente la corrispondenza tra le inserzioni stesse e gli incarichi documentati.

Le inserzioni possono essere rilevate anche direttamente dai giornali, ancorché effettuate in forma anonima, attraverso il numero telefonico pubblicato appartenente ad una delle utenze dell'agenzia.

Si suggerisce di procedere nel modo seguente.

Una volta individuata una serie di inserzioni, magari relativamente ad un periodo limitato, se ne segue l'evoluzione nel tempo per accertarne l'esito, eventualmente anche in contraddittorio con la parte.

L'interruzione repentina dell'inserzione in epoca di molto anteriore alla scadenza dell'incarico (la cui durata, solitamente di tre mesi, dovrà essere riscontrata in base agli usi della ditta) può trovare plausibile spiegazione o nella conclusione positiva dell'incarico medesimo o nella sua revoca anticipata da parte del cliente, con conseguente obbligo di corresponsione della provvigione pattuita, secondo quanto generalmente stabilito nelle clausole contrattuali.

Individuati gli immobili presumibilmente venduti dovranno essere richiesti i mandati relativi ovvero, in mancanza, si procederà alla identificazione dei mandanti in contraddittorio con la parte.

Qualora i dati vengano forniti, si passerà a riscontrare se gli immobili pubblicizzati siano stati effettivamente venduti e, in caso positivo, se è stata contabilizzata la provvigione pattuita.

Diversamente l'interruzione improvvisa dell'inserzione, di molto anteriore alla scadenza dell'incarico, lascia ragionevolmente presumere, unitamente ad altri indizi, la positiva conclusione dell'affare.

3.3.2 - Parziale certificazione dei corrispettivi

Per quanto concerne la congruità dei corrispettivi fatturati, sarà opportuno porre questi ultimi a raffronto con il prezzo di vendita/acquisto (o di locazione) definito nell'incarico contrattuale e, soprattutto, con il reale valore di mercato dell'immobile, tenendo ovviamente presente che quest'ultimo si discosta quasi sempre, e in misura sensibile, dal prezzo indicato nell'atto di compravendita. Ove ritenuto necessario, potrà essere richiesta una valutazione del bene al competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio.

Analogamente, per quanto attiene alle transazioni relative ad aziende, sarà opportuno esaminare criticamente l'entità delle provvigioni fatturate, tenendo conto della frequente sottostima dei prezzi dichiarati in atti di cessione o di affitto di aziende stipulati tra piccoli e medi operatori economici.

L'indagine non deve esaurirsi soltanto nella rideterminazione degli affari conclusi per la vendita di

immobili, ma deve essere estesa all'attività di mediazione delle locazioni nonché alla gestione diretta di locali affidati dalla clientela per affitti temporanei. Sarà utile, in proposito, acquisire presso le aziende o enti competenti gli eventuali contratti accessi dall'agenzia in nome proprio e per conto del cliente per il consumo di luce, acqua e gas.

Per quanto riguarda la misura delle provvigioni praticate, in caso di ricostruzione induttiva dei ricavi, dovrà essere determinata sulla base di quanto fatturato per prestazioni similari, ove non risulti da altra documentazione (lettere di incarico, appunti, ecc.), tenendo presente che molte agenzie pretendono il compenso da entrambe le parti.

Diversamente ci si dovrà riferire alle tariffe eventualmente indicate, a livello provinciale, dalle organizzazioni sindacali di categoria.

Per le agenzie che partecipano alle Borse Immobiliari si provvederà a richiedere all'Ente pubblico l'elenco degli affari conclusi dall'agenzia con l'indicazione degli importi relativi, al fine di operare i necessari riscontri contabili.

Nei casi in cui l'agente, pur ammettendo la sussistenza di un rapporto con un determinato soggetto, sostenga di non essere stato da questi pagato, si potrà riscontrare presso il Tribunale se vi siano o non vi siano state cause intentate contro il cliente. L'eventuale riscontro negativo può essere considerato un ulteriore elemento di prova dell'occultamento dei ricavi.

Le prestazioni fatturate in misura incongrua potranno essere verificate attraverso questionari inviati ai clienti con la richiesta di segnalare, oltre agli importi corrisposti, anche le modalità del pagamento, comprese le informazioni relative alla Banca presso cui è stato tratto l'assegno eventualmente rilasciato. Lo stesso strumento di indagine può essere usato per accertare compensi interamente sottratti a tassazione qualora si riesca ad individuare i soggetti che hanno conferito l'incarico a vendere.

Per le imprese che operano in franchising particolare attenzione sarà riservata all'analisi dei costi, considerato che il rapporto casa madre - affiliati comporta una serie di controlli interni tali da garantire, almeno in parte, la veridicità delle risultanze del fatturato attivo.

In particolare non va trascurata l'analisi delle spese telefoniche, delle spese di pubblicità, delle spese per carburante e delle spese per collaborazioni esterne. Tali costi infatti sono particolarmente significativi del volume degli affari trattati ed ad esso strettamente correlati.

3.4 Altri controlli e riscontri

Nel caso il contribuente sia iscritto nel ruolo dei periti e degli esperti in stima e valutazione di immobili oppure all'albo dei consulenti tecnici, si procederà a rilevare gli incarichi eventualmente affidati dal tribunale.

Un'ultima serie di indizi può essere considerata al solo fine di valutare l'attendibilità della dichiarazione ovvero la congruità minima di quanto accertato con gli elementi in precedenza descritti.

Le caratteristiche reddituali della clientela costituiscono un primo elemento che può assumere rilevanza in via sussidiaria.

Un altro elemento può essere costituito dall'appartenenza a circoli esclusivi di carattere sportivo e non, nonché da manifestazioni di capacità contributiva (possessione d'auto di alta cilindrata, di imbarcazioni, acquisti

di immobili, ecc.) particolarmente stridenti con l'ammontare del reddito dichiarato.

In tal caso, soprattutto qualora non sia stato possibile addivenire ad una soddisfacente ricostruzione del volume d'affari, si potrà procedere, sia pure ai soli fini dell'imposizione diretta, all'accertamento sintetico del reddito complessivo, secondo la procedura di cui all'art. 38, comma 4, del D.P.R. n. 600/73, nei confronti del titolare dell'impresa e/o dei soci.

Occorre tener conto, infine, che il reddito dichiarato non dovrebbe mai collocarsi, (quanto meno in modo ricorrente) al di sotto di quello figurativo costituito dalla somma:

- ◆ dei proventi ottenibili da un impiego alternativo del capitale investito nell'attività professionale (arredi, attrezzature, ecc.);
- ◆ del fitto figurativo dei locali (qualora siano di proprietà) ove l'attività viene svolta;
- ◆ della retribuzione conseguibile da una attività simile di lavoro dipendente nello stesso settore di attività.

3.5 Indagini finanziarie

I controlli sulle operazioni finanziarie costituiscono uno strumento molto incisivo per l'esame della posizione fiscale del contribuente.

L'indagine finanziaria certamente consigliabile in presenza di gravi indizi di evasione, ovvero qualora permanga un significativo divario tra il volume d'affari ed i redditi accertati con la metodologia in precedenza descritta e quanto fondatamente attribuibile al contribuente sulla base delle condizioni di esercizio dell'attività, della sua potenziale capacità reddituale, della consistenza del suo patrimonio ovvero di altri elementi di valutazione.

In particolare, per la categoria economica oggetto della presente metodologia, le indagini finanziarie sono un valido strumento, accanto alla ricostruzione indiretta per presunzioni, da utilizzare per accertare l'effettiva entità delle provvigioni incassate.

Con riferimento a tale tipologia di controllo, sono quindi delineabili diversificati percorsi d'indagine, che potranno essere seguiti anche in via alternativa, tenendo presente che i commi n. 402 e 403 della Legge n. 311/2004 hanno ampliato i poteri dell'Amministrazione finanziaria, sia dal punto di vista soggettivo che oggettivo, andando ad incidere sulla normativa di cui all'art. 32 del D.P.R. n. 600/73 ed all'art. 51 del D.P.R. n. 633/72.

Al fine di una corretta applicazione della nuova disciplina, la Direzione Centrale Accertamento ha diffuso la Circolare del 19 ottobre 2006, n. 32 nella quale sono state affrontate le novità legislative ed i relativi riflessi giuridici e procedurali.

I soggetti, in via generale, a cui oggi si possono effettuare le richieste di dati, documenti e notizie in merito alle suddette indagini, sono i seguenti:

- Banche;
- Società Poste italiane S.p.a.;
- Intermediari finanziari;
- Imprese di investimento;
- Organismi di investimento collettivo del risparmio;

- Società di gestione del risparmio;
- Società fiduciarie.

La Circolare del 19 ottobre 2006, n. 32, ha chiarito, all'interno delle categorie indicate (ambito soggettivo), quali sono i soggetti destinatari delle richieste predette, fornendo indicazioni sulla procedura da seguire.

Gli artt. 32, comma 1, del D.P.R. n. 600/73 e 51, comma 2, del D.P.R. n. 633/72 sono stati modificati, ai rispettivi numeri 7), con riferimento all'oggetto delle richieste.

Mentre nella precedente stesura si faceva esclusivo riferimento ai "rapporti intrattenuti", intesi quali "conti" inerenti un rapporto continuativo nel tempo, la legge ha variato tale fattispecie, ampliandola, specificando che le richieste effettuate ai soggetti sopra riportati riguardano "dati, notizie e documenti relativi a qualsiasi rapporto intrattenuto od operazione effettuata con i loro clienti, ivi compresi i servizi prestati, nonché alle garanzie prestate da terzi".

E' evidente che le fattispecie oggettive riguardano non solo i "conti" cui prima la norma faceva riferimento, ma tutte le operazioni, anche isolate, che il cliente ha concluso nel corso del tempo con i soggetti specificati. Ciò comporta che nel controllo rientrino tutte le operazioni "extra-conto" che, nella stesura precedente, come anche esplicitato nella Circolare del 10 maggio 1996, n. 116/E, non potevano essere oggetto delle richieste da parte degli Uffici.

La citata Circolare del 19 ottobre 2006, n. 32 ha chiarito che, con riferimento all'ambito oggettivo delle richieste di dati, documenti e notizie, le stesse si possono correlare a tutti i rapporti continuativi e non, vale a dire aperture, variazioni e chiusure di conti, libretti, depositi ed altro, operazioni di qualsiasi specie, sia finanziarie che relative a servizi accessori ed ai mezzi di pagamento, semprechè rilevanti agli effetti dell'indagine.

La stessa Circolare, inoltre, ha considerato la nuova banca dati di cui all'art. 37, comma 4, del D.L. del 4 luglio 2006, n. 223, con riferimento alle nuove comunicazioni all'Anagrafe Tributaria degli operatori finanziari, all'interno della disciplina in argomento.

Pertanto, la formazione della suddetta banca dati in una apposita sezione dell'Anagrafe Tributaria – alimentata dalle comunicazioni in via telematica da parte degli intermediari sui soggetti con i quali gli stessi intrattengono rapporti (specificando la natura di questi ultimi) – deve essere considerata ai fini di un'attività di selezione preventiva, affinché si possano dimensionare più precisamente le indagini, coinvolgendo almeno tendenzialmente, solo gli operatori finanziari che hanno intrattenuto i rapporti con i contribuenti medesimi.

Gli uffici, indipendentemente dall'entrata in funzione della nuova banca dati descritta, possono comunque agire, sempre in caso di necessità istruttoria, all'interno dell'ambito oggettivo riportato.

Gli stessi commi n. 402 e 403, della summenzionata Legge n. 311/2004, istituiscono altresì la nuova procedura telematica relativa alle predette indagini, mediante l'inoltro delle richieste degli operatori finanziari, nonché la relativa ricezione delle risposte, attraverso il sistema della posta elettronica certificata (PEC).

Il mutato quadro normativo, unitamente alle più agevoli modalità di colloquio con gli operatori finanziari, richiede un attento esame delle informazioni che si intendono acquisire al fine di individuare con precisione le categorie di intermediari finanziari cui rivolgere le richieste in via telematica.

3.5.1 - Richiesta al contribuente degli estremi identificativi dei conti

(artt. 32, 1° comma n. 6-bis del D.P.R. n. 600/73 e 51, 2° comma n. 6-bis del D.P.R. n. 633/72)

In tal caso viene richiesta alla parte, previa autorizzazione del Direttore Regionale dell'Agenzia delle Entrate, la dichiarazione della natura, del numero e degli estremi identificativi dei rapporti intrattenuti con banche, società Poste italiane S.p.a., intermediari finanziari, imprese di investimento, organismi di investimento collettivo del risparmio, società di gestione del risparmio e società fiduciarie.

Di conseguenza agli operatori finanziari segnalati dovrà essere richiesta la copia dei conti denunciati dal contribuente e l'indicazione di tutti gli altri eventuali rapporti, operazioni e servizi con lui intrattenuti.

3.5.2 - Richiesta dati, notizie e documenti agli istituti di credito e finanziari

(artt. 32, 1° comma n. 7 del D.P.R. n. 600/73 e 51, 2° comma n. 7 del D.P.R. n. 633/72)

Indipendentemente dall'esercizio della facoltà di cui al punto precedente, i verificatori possono richiedere, sempre previa autorizzazione del Direttore Regionale dell' Agenzia delle Entrate, dati, notizie e documenti relativi a qualsiasi rapporto intrattenuto od operazione effettuata, ivi compresi i servizi prestati, con i loro clienti, nonché alle garanzie prestate da terzi, come precedentemente specificato, direttamente a: banche, società Poste italiane S.p.a., intermediari finanziari, imprese di investimento, organismi di investimento collettivo del risparmio, società di gestione del risparmio e società fiduciarie.

Tale modalità d'indagine appare particolarmente opportuna quando siano stati frapposti ostacoli all'azione dei verificatori o dell'ufficio, ovvero quando le violazioni e le omissioni e le false indicazioni contabili siano così gravi ed i dati a disposizione così scarsi, da rendere difficile la ricostruzione degli imponibili fiscali.

Le indagini dovranno comunque essere condotte secondo selezionate opzioni investigative che restringano la forbice costi-benefici dell'azione di accertamento (banche che hanno sportelli nella città ove operano il contribuente ed i suoi familiari più stretti, nelle province contigue, nel luogo di nascita, nella località ove possiede residenze secondarie o comunque dove si supponga l'esistenza di conti).

L'indagine può coinvolgere anche altri soggetti motivatamente sospettati di essere intestatari di comodo di conti riferibili al contribuente (interposizione del soggetto terzo) o di cui il medesimo abbia comunque la disponibilità.

Per la fattispecie in argomento, come in precedenza indicato, si deve tener conto di quanto rappresentato nella Circolare del 19 ottobre 2006, n. 32 della Direzione Centrale Accertamento.

CHECK LIST