



Disposizioni in materia di lavoro (AC 1532-bis)

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Memoria

XI Commissione Lavoro pubblico e privato
Camera dei deputati

30 gennaio 2024



LA FIMAA

Fondata il 31 gennaio 1954, FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - è **la più grande associazione del settore dell'intermediazione** in Italia, con quasi 14mila imprese associate per un totale di oltre 45mila addetti.

Aderente al sistema **Confcommercio-Imprese per l'Italia**, la Federazione rappresenta tutto il comparto della mediazione: agenti immobiliari, mediatori merceologici, mediatori creditizi, agenti in attività finanziaria, agenti di servizi vari e lavora in Italia e in Europa per la loro tutela sindacale e crescita professionale.

La FIMAA, attraverso il dialogo con le Istituzioni, è quindi protagonista di tutte le principali istanze normative che regolamentano il settore dell'intermediazione, nonché delle proposte volte a riportare chiarezza nell'interpretazione delle norme relative al comparto.

La Federazione è, inoltre, tra i fondatori della Consulta Interassociativa Nazionale dell'Intermediazione, organo di raccordo per i rapporti intersindacali.

Con oltre 70 anni di attività l'Associazione, che si è evoluta insieme alle imprese del settore, ha lavorato per una sempre maggiore qualificazione professionale delle stesse, **lottando contro l'abusivismo della professione e a favore dei consumatori finali**.

PREMESSA

Con la presente memoria, la Federazione intende portare all'attenzione della Commissione un tema di particolare rilevanza che **impatta sulla attività di tutti i professionisti che operano nel campo dell'intermediazione immobiliare, ovvero l'obbligo, per costoro, di indicare all'atto di compravendita immobiliare il compenso ricevuto** per l'attività di intermediazione.

Come verrà esaurientemente illustrato, tale misura – ormai anacronistica sia sotto il profilo del contrasto all'evasione che sotto quello della tutela della privacy – ha pesanti ripercussioni sull'attività lavorativa dei professionisti del comparto, le cui **operazioni di intermediazione possono essere inficiate dal fatto che dati sensibili** – quali appunto il compenso ricevuto – **siano resi pubblici**.

Pertanto, la FIMAA auspica un intervento del Legislatore che **sopprima l'obbligo di indicazione del compenso**, sostituendolo con quello di indicare il **numero di fattura emessa** dal mediatore.



Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it



MODIFICA DEL DECRETO-LEGGE 223/2006 IN MATERIA DI COMPENSI DEGLI AGENTI IMMOBILIARI

L'art. 35, co. 22 del DL 223/2006 e la proposta di modifica della FIMAA

La FIMAA ritiene necessario un intervento normativo sul decreto-legge 223/2006 in materia di **compenso degli agenti immobiliari, eliminando l'obbligo di dichiarare**, al momento della stipula di un atto di compravendita immobiliare, **l'ammontare della spesa sostenuta per l'intermediazione immobiliare, sostituendolo con l'indicazione del numero della fattura emessa dal mediatore.**

In dettaglio, l'**articolo 35, comma 22 del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223** prevede, alla lettera d), che all'atto della cessione di un immobile le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà su cui siano indicati, tra le altre cose, l'ammontare della spesa sostenuta per l'attività di intermediazione immobiliare e le analitiche modalità di pagamento della stessa.

La Federazione ritiene opportuna l'eliminazione di tale obbligo e la sua sostituzione con quello di indicare il numero di fattura emessa dal mediatore.

L'intervento normativo, condiviso da gran parte del comparto dell'intermediazione immobiliare, ha due obiettivi principali: **agevolare il contrasto all'evasione fiscale** e garantire una **maggior tutela della privacy** del mediatore.

Contrasto all'evasione fiscale

In primo luogo, la modifica in oggetto, garantendo una **maggior tracciabilità, favorirebbe il contrasto al fenomeno dell'elusione e dell'evasione fiscale.** L'indicazione del numero di fattura consentirebbe infatti agli organi preposti di effettuare verifiche più puntuali ed immediate.

La disposizione in esame risale a quasi venti anni fa, quando l'indicazione espressa in atto pubblico della provvigione corrisposta era considerata uno strumento per contrastare l'evasione.

Oggi invece l'Amministrazione finanziaria, grazie agli sviluppi tecnologici e digitali, può ricorrere a nuovi strumenti tramite i quali è possibile mantenere la garanzia di un reale e tempestivo controllo con modalità che non ledano la privacy e l'autonomia contrattuale dei cittadini nel concordare la provvigione con il professionista.

Tra tali strumenti vi è la **fattura elettronica** – il cui obbligo è stato esteso di recente anche ai titolari di partita IVA in regime forfettario – con cui l'Agenzia delle Entrate può disporre di tutte le informazioni richieste dagli organi di polizia e trasferirle loro digitalmente in maniera tempestiva, a salvaguardia della trasparenza e della legalità.

Il numero della fattura consentirebbe quindi, nell'ipotesi di controllo analitico, di risalire digitalmente, tramite la fatturazione elettronica, alla fattura medesima e pertanto al suo contenuto, con le indicazioni analitiche circa l'imponibile, l'Iva ed eventuali ritenute d'acconto, **facilitando e rendendo**



Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it



più esaustiva l'attività di analisi e di controllo. Questo garantirebbe inoltre un più efficace contrasto all'abusivismo, con conseguente emersione del sommerso.

Tutela della privacy

L'indicazione del numero di fattura in luogo del compenso corrisposto al mediatore garantirebbe la **legittima esigenza di riservatezza riguardo gli aspetti economici della prestazione** della mediazione.

Con l'obbligo di indicazione dell'importo attualmente previsto dalla legge vengono infatti **resi noti dati economici oggettivamente sensibili**, la cui pubblicità può **incidere negativamente sull'attività di intermediazione**, dal momento che le parti vengono a conoscenza del compenso versato reciprocamente al mediatore. Ciò può **inficiare sulla autonomia contrattuale e la libera contrattazione tra cliente e professionista**.

Inoltre, la disposizione in oggetto si pone **in contrasto con la disciplina in materia di privacy** – divenuta sempre più stringente negli ultimi anni –, e in particolare con il **principio di minimizzazione dei dati personali** (art. 5, co. 1, lett. c) del GDPR - Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016), in base al quale il trattamento dei dati personali deve avvenire in modo adeguato, pertinente e limitato a quanto necessario rispetto alle finalità per le quali sono trattati.

L'indicazione del compenso corrisposto su un atto pubblico violerebbe tale disposizione consentendo a chiunque, in via potenziale, di entrare in possesso di un dato sensibile, quale è la situazione patrimoniale del mediatore, tramite l'aggregazione delle informazioni sui fatturati.

Le ripercussioni della norma sull'attività del mediatore

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, la modifica normativa richiesta dalla Federazione mira ad intervenire su una disposizione legislativa che ha delle **pesanti ripercussioni sulla attività dei mediatori immobiliari**.

Rendere pubblici dai sensibili quali il compenso ottenuto da un mediatore può infatti **incidere negativamente sulla attività del professionista**, che potrebbe veder **danneggiata la propria libertà contrattuale**, con **ripercussioni sull'attività di intermediazione e, conseguentemente, sui consumatori**.

Come esaurientemente illustrato, la sostituzione dell'importo corrisposto con il numero di fattura emessa non solo garantirebbe una **maggior tutela della privacy** del professionista – e del cliente –, ma **non avrebbe alcuna ripercussione sull'attività di controllo** dell'Agenzia delle Entrate, che anzi ne uscirebbe rafforzata grazie all'efficacia di strumenti quali la fatturazione elettronica.



Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it