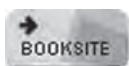

MEDIATORI E PROCACCIATORI D'AFFARI

MANUALE OPERATIVO

di Matilde Fiammelli



Formule, esempi e schemi riportati in questo testo sono disponibili online e sono personalizzabili. L'elenco completo e le istruzioni per scaricare i file relativi sono riportati a pag. 207.

EDIZIONI
FAG
MILANO

Indice sistematico

Parte I Il mediatore d'affari

Capitolo 1 - Il mediatore d'affari: aspetti giuridici

1.1	Premessa	13
1.2	La definizione di mediatore: aspetti generali.....	14
1.2.1	Soggetti coinvolti.....	14
1.2.2	Oggetto della mediazione	16
1.2.3	Rapporti fra le parti.....	17
1.3	Il diritto alla provvigione ed al rimborso spese.....	19
1.3.1	Concetto di intervento del mediatore e della messa in contatto	19
1.3.2	Casi particolari	21
1.3.3	La prescrizione del diritto alla provvigione.....	22
1.4	Gli obblighi e responsabilità del mediatore.....	22
1.5	Altri aspetti giuridici del mediatore	24
1.5.1	Presenza di più mediatori	24
1.5.2	Rappresentanza del mediatore	25
1.5.3	Contraente non nominato	25
1.5.4	Fideiussione	25
1.5.5	Sanzioni	25

Capitolo 2 - Aspetti contrattuali del mediatore d'affari

2.1	Premessa	27
2.2	Gli elementi dell'incarico di mediazione	28
2.2.1	Incarico di mediazione – oggetto dell'incarico	28

2.2.2	Compenso di mediazione – La provvigione e il requisito di riconoscibilità	29
2.2.3	Le clausole di esclusiva e di irrevocabilità	31
2.2.4	Durata dell’incarico	33
2.2.5	Obblighi del mediatore.....	33
2.2.6	-La privacy - trattamento dei dati personali.....	36
2.3	Le clausole vessatorie.....	38
2.3.1	Tipologie di clausole vessatorie	38
2.3.2	Alcuni esempi di clausole vessatorie “sanabili”	42
2.4	L’accordo di mediazione.....	47
2.5	Il foglio di visita.....	47
2_01	Foglio di visita o di presa visione.....	49
2.6	Onere della prova	50
2.7	Differenze fra incarico di mediazione e mandato a vendere (cd mandato)	50
2.7.1	Il mandato.....	51
2.7.2	Specie di mandato	52
2_02	Il Mandato di Vendita.....	54

Capitolo 3 - Aspetti burocratici in capo al mediatore

3.1	Premessa	57
3.2	Apertura della partita Iva	57
3.2.1	Modulistica da utilizzare ed invio telematico della richiesta di partita Iva	57
3.3	Iscrizione in camera di commercio e pratica comunica - premessa.	59
3.3.1	Inizio dell’attività	60
3.3.2	Casi particolari di inizio dell’attività di mediazione	61
3.3.3	Modifiche relative all’impresa di mediazione.....	64
3.3.4	Accertamento e certificazione dei requisiti	65
3.3.5	Iscrizione nell’apposita sezione (a regime)	66
3.3.6	Mediazione occasionale	68
3.3.7	Requisiti per l’esercizio dell’attività	68
3.3.8	Incompatibilità.....	72
3.3.9	Polizza assicurativa.....	73
3.3.10	Deposito moduli e formulari	73
3.3.11	Verifica dinamica della permanenza dei requisiti.....	74
3.3.12	Provvedimenti sanzionatori o disciplinari	74
3.3.13	Costi e adempimenti amministrativi	75
3.4	PEC – Posta elettronica certificata.....	75
3.5	Mediatori creditizi – ulteriori obblighi.....	77

Parte II

Il procacciatore d'affari

Capitolo 4 - Il procacciatore d'affari: aspetti giuridici

4.1	Premessa	81
4.2	L'attività di procacciatore – le caratteristiche	82
4.3	Procacciatore ed agente: come distinguerli	84

Capitolo 5 - Aspetti contrattuali del procacciatore

5.1	Premessa	89
	5_01 Contratto d'incarico di procacciatore d'affari	91
5.2	L' analogia contrattuale fra agente e procacciatore e le differenze fra le varie clausole	95
	5.2.1 Clausole applicabili in via analogica al contratto di procacciamento d'affari	95
	5.2.2 Clausole accidentali del contratto di agenzia applicabili al contratto di procacciamento d'affari	97
5.3	Clausole non applicabili in via analogica al contratto di procacciamento	100
5.4	Il procacciatore d'affari con deposito	103
	5_02 Contratto di deposito	104

CAPITOLO 6 - Aspetti burocratici in capo al mediatore

6.1	Premessa	107
6.2	Apertura della partita Iva	107
	6.2.1 Modulistica da utilizzare ed invio telematico della richiesta di partita Iva	107
6.3	Iscrizione in camera di commercio e pratica comunica	109
	6.3.1 Inizio dell'attività	109
6.4	PEC – Posta Elettronica Certificata	110

Parte III

L'intermediario

Capitolo 7 - Il mediatore, il procacciatore e gli altri...

7.1	Premessa	115
7.2	Commissionari	115
7.3	Agenti e rappresentanti di commercio	116
7.4	Subagenti	117
7.5	Agenti di assicurazione	117

7.6	Agenti librari	117
7.7	Agente propagandista.....	117
7.8	Agente teatrale e cinematografico.....	118
7.9	Brokers di assicurazione	118
7.10	Agenti e concessionari di pubblicità	118
7.11	Agenzie di viaggio e turismo	119
7.12	Rivenditori autorizzati di documenti di viaggio	119
7.13	Soggetti che esercitano attività di distribuzione di pellicole cinematografiche.....	119
7.14	Agenti di assicurazione per le prestazioni rese direttamente alle imprese di assicurazione.....	119
7.15	Brokers di assicurazione.....	120
7.16	Esercizio di attività di collocamento e di compravendita di titoli e valuta	120
7.17	Agenti, raccomandatari e mediatori marittimi.....	121
7.18	Agenti aerei.....	121
7.19	Agenti e commissionari di imprese petrolifere.....	122
7.20	Mediatori e rappresentanti di produttori agricoli, ittici e di allevamento	122
7.21	Dealer – Venditori porta a porta	122

Parte IV

Aspetti comuni: contabili, fiscali, previdenziali

Capitolo 8 - La tenuta della contabilità

8.1	Premessa	125
8.2	Modalità di applicazione dei regimi: il regime ordinario.....	126
8.3	Modalità di applicazione dei regimi: il regime semplificato	128
8.4	Periodicità dei versamenti Iva.....	130
8.5	Esercizio contemporaneo di più attività	131
8.6	Quale regime scegliere?	134
8.7	Regime in favore dell'imprenditoria giovanile e lavoratori in mobilità (ex regime minimi)	144
8.8	Regime forfettino/forfettone.....	151

Capitolo 9 - Aspetti fiscali e determinazione del reddito d'impresa

9.1	Le imposte dirette.....	155
9.1.1	Componenti positivi – Le provvigioni ed il criterio di competenza.....	157
9.1.2	Componenti positivi – Le provvigioni – Adempimenti	

relativi alle ritenute	158
9_01 Esempio di dichiarazione	161
9.2 Componenti negativi – Il principio di inerenza.....	162
9.2.1 Componenti negativi – I costi deducibili.....	163
9.2.2 Componenti negativi – i costi interamente deducibili...	164
9.2.3 Componenti negativi – Costi parzialmente deducibili ..	166
9.3 Imposizione Iva del procacciatore e del mediatore –	
Aspetti generali	170
9.3.1 Emissione di fatture di vendita per provvigioni.....	175
9.3.2 Emissione di fatture di vendita per provvigioni casi di imponibilità e casi di esenzione.....	176
9.3.3 Fatturazione – Termine di emissione della fattura di vendita e termine di registrazione – Termine di emissione delle fatture	179
9.3.4 Fatture di acquisto diritto alla detrazione dell’Iva.....	179
9.4 Procacciatori, mediatori e Irap	181
 Capitolo 10 - Aspetti previdenziali ed assistenziali	
10.1 Premessa	195
10.2 Iscrizione all’Inps: modalità e finalità	195
10.2.1 Le indicazioni dell’Inps ai fini dell’iscrizione come commerciante	196
10.2.2 Come si calcola il contributo	197
10.2.3 Reddito imponibile e termini di versamento.....	201
10.3 Iscrizione all’Enasarco	201
 Indice analitico.....	 203
 Booksite: istruzioni per l’uso	 207