



Al Consiglio dell'Ordine degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
MILANO

Oggetto: Rif. Vs. nota del 2 marzo 2026, prot. n. 1084 – Compatibilità tra professione di Architetto e Agente immobiliare, aspetti previdenziali e fiscali.

Con riferimento al quesito di cui all'oggetto si osserva quanto segue.

Come da voi correttamente richiamato lo scrivente Consiglio Nazionale si è espresso con propria circolare n. 4468/2025 in merito all'interpretazione dell'art. 5 comma 3 della L.39/1989 che disciplina le incompatibilità nella professione del mediatore.

Come noto, questo articolo ha subito diverse novelle, di cui in particolare quella in vigore dal 26 maggio 2019 dove il legislatore ha ulteriormente limitato l'iniziale stato di incompatibilità ed in particolare eliminando la precedente previsione:

- a)
- b) con l'iscrizione in altri albi, ordini, ruoli o registri e simili;
- c)

Evidentemente per quanto riguarda la nostra professione di Architetti si trattava di una incompatibilità passiva, ovvero prevista da una normativa che non disciplina l'esercizio della nostra professione, ma per l'appunto la professione del mediatore.

Passando al quesito di natura previdenziale, ferma la competenza del nostro ente di previdenza di cui al D.Lgs 509/1994 ad esprimersi sul quesito, riteniamo comunque necessario ricordare che l'attività di mediatore non è una attività intellettuale e come tale non è attratta fiscalmente nell'ambito dei redditi di lavoro autonomo, bensì tra i redditi d'impresa.

Come correttamente evidenziato nel quesito, infatti, il mediatore per poter esercitare dovrà provvedere, tra l'altro, all'iscrizione presso il Registro delle Imprese di competenza per poter esercitare la propria attività.

Nella gestione fiscale dell'iscritto che rimarrà titolare della stessa partita IVA, questo determinerà quindi una duplicazione/divisione sia nell'ambito reddituale, come anche in materia previdenziale.

In campo previdenziale si verranno, quindi, a realizzare tre posizioni, anche ai fini della gestione del contributo integrativo che andranno coordinate e armonizzate adeguatamente.

Ribadendo che il quesito rientra nell'attività riservata di Inarcassa e che ogni caso deve necessariamente essere oggetto di puntuale verifica tra il collega e il nostro Ente di previdenza di riferimento, possiamo in linea generale evidenziare che all'avvio di una attività d'impresa e sua iscrizione al Registro delle Imprese, consegue l'apertura di una specifica posizione contributiva presso INPS Gestione Commerciali.

Questo fatto comporta l'insorgere di "incompatibilità" parziale in ambito previdenziale con il nostro Ente di riferimento e l'attrazione dei redditi di lavoro autonomo verso un'altra gestione INPS (c.d. Gestione Separata).





L'architetto imprenditore si potrebbe quindi trovare nella condizione di dover gestire tre diversi obblighi contributivi:

- INARCASSA: contributo integrativo 4% calcolato sul volume d'affari prodotto quale lavoro autonomo professionale;
- INPS Gestione Commercianti: contributo minimo obbligatorio e quindi variabile sui redditi d'impresa eccedenti la parte minima e fino a soglia;
- INPS Gestione Separata: contributo soggettivo variabile su tutti i redditi di lavoro autonomo

Pertanto, i redditi di lavoro professionale saranno attratti verso quest'ultima gestione previdenziale, con il professionista che dovrà addebitare in fattura sia il 4% integrativo per Inarcassa, sia il 4% riconosciuto per quanto riguarda la Gestione Separata.

Si rinvia ad Inarcassa, per quanto di competenza e di corretta applicazione/armonizzazione delle disposizioni di legge ed istitutive applicabili per la nostra professione (D.Lgs. 509/1994; Legge 335/1995 e seguenti).

Con i migliori saluti.

Il Consigliere Segretario

(Tiziana Campus)

Il Presidente

(Massimo Crusi)

