

ALLEGATO ?

NOTA TECNICA E METODOLOGICA

INDICE SINTETICO DI AFFIDABILITÀ
FISCALE

AG40U

LOCAZIONE, VALORIZZAZIONE,
COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI

APPLICAZIONE DELL'ISA

L'indice sintetico di affidabilità fiscale (ISA) esprime un giudizio di sintesi sull'affidabilità dei comportamenti fiscali del soggetto.

L'ISA è calcolato come media aritmetica di un insieme d'indicatori elementari e rappresenta il posizionamento del contribuente rispetto a tali indicatori attribuendo al soggetto un valore di sintesi, in scala da 1 a 10, dei singoli indicatori elementari: più basso sarà il valore dell'indice, minore sarà l'affidabilità fiscale del soggetto, più alto sarà il valore, più alta sarà l'attendibilità fiscale del soggetto.

I contribuenti interessati possono indicare ulteriori componenti positivi non risultanti dalle scritture contabili, che concorrono al calcolo degli indicatori elementari, per migliorare il proprio profilo di affidabilità fiscale.

Le attività economiche oggetto dell'indice sintetico di affidabilità fiscale AG40U sono quelle relative ai seguenti codici ATECO 2007:

- 41.10.00 - Sviluppo di progetti immobiliari senza costruzione
- 42.99.01 - Lottizzazione dei terreni connessa con l'urbanizzazione
- 68.10.00 - Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri
- 68.20.01 - Locazione immobiliare di beni propri o in leasing (affitto)
- 68.20.02 - Affitto di aziende

I criteri generali seguiti per la costruzione dell'indice sintetico di affidabilità fiscale AG40U sono riportati nell'**Allegato 71** al DM del 23 marzo 2018 (in elaborazione il **Sub Allegato 71.A**).

Di seguito sono rappresentate le modalità di calcolo dell'indice sintetico di affidabilità fiscale AG40U per l'applicazione al singolo contribuente dal periodo di imposta 2018.

MODELLI DI BUSINESS

Ai fini della definizione degli indicatori elementari, i contribuenti interessati all'applicazione dell'ISA AG40U sono classificati in gruppi omogenei che presentano al loro interno caratteristiche il più possibile simili in termini di modalità di operare sul mercato in base al "Modello di Business" (MoB) adottato.

I modelli di business rappresentano la struttura della catena del valore alla base del processo di produzione del bene o del servizio e sono espressione delle differenze fondamentali che derivano dalle diverse combinazioni delle funzioni operative di impresa (produzione, logistica, commerciale).

Per l'ISA AG40U i MoB individuati sono i seguenti (la numerosità indicata è riferita alla base dati di costruzione, p.i. 2016):

- **MoB 1 - Imprese che svolgono prevalentemente altre attività** (Numerosità: 10.371);
- **MoB 2 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di aziende** (Numerosità: 11.479);
- **MoB 3 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di locazione di fabbricati non residenziali** (Numerosità: 96.170). L'attività svolta riguarda prevalentemente la locazione di fabbricati ad uso commerciale, ad uso industriale, ad uso ufficio e ad altro uso.
- **MoB 4 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di vendita di fabbricati non residenziali** (Numerosità: 912). L'attività svolta riguarda prevalentemente la vendita di fabbricati ad uso commerciale, ad uso industriale, ad uso ufficio e ad altro uso;
- **MoB 5 - Imprese despecializzate** (Numerosità: 11.965). L'attività svolta riguarda prevalentemente la locazione di fabbricati non residenziali, la locazione di fabbricati residenziali e in misura minore la vendita di fabbricati residenziali e non residenziali.
- **MoB 6 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di locazione di fabbricati residenziali** (Numerosità: 13.425);
- **MoB 7 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di altri terreni** (Numerosità: 690);
- **MoB 8 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di vendita di aree edificabili e di altri terreni** (Numerosità: 424);
- **MoB 9 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di terreni ad uso agricolo** (Numerosità: 1.048);
- **MoB 10 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di vendita di fabbricati residenziali** (Numerosità: 3.087);

- **MoB 11 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di sviluppo di progetti immobiliari e di valutazioni/stime/studi di fattibilità** (Numerosità: 506).

Per la descrizione degli elementi che permettono l'assegnazione del contribuente ai MoB si rimanda al **Sub Allegato ?A**.

INDICATORI ELEMENTARI

Gli indicatori elementari utilizzati ai fini del calcolo dell'indice sintetico di affidabilità fiscale per l'ISA AG40U sono differenziati **in due gruppi**:

1. **Indicatori elementari di affidabilità.** Tali indicatori individuano l'attendibilità di relazioni e rapporti tra grandezze di natura contabile e strutturale, tipici del settore e/o del modello organizzativo di riferimento, all'interno di specifici intervalli di valori su una scala da 1 a 10.

A questo gruppo appartengono gli indicatori elementari:

- Ricavi per addetto;
- Valore aggiunto per addetto;
- Reddito per addetto.

2. **Indicatori elementari di anomalia.** Tali indicatori segnalano la presenza di profili contabili e/o gestionali atipici rispetto al settore e/o al modello organizzativo di riferimento o evidenziano incongruenze riconducibili ad ingiustificati disallineamenti tra le informazioni dichiarate nei modelli di rilevazione dei dati per l'applicazione degli ISA, ovvero tra queste e le informazioni presenti nei modelli dichiarativi e/o in altre banche dati, con riferimento a diverse annualità d'imposta. Gli indicatori partecipano al calcolo dell'indice sintetico di affidabilità fiscale soltanto quando l'anomalia è presente; trattandosi di indicatori riferibili unicamente ad anomalie, il relativo punteggio di affidabilità fiscale viene misurato o con una scala da 1 a 5 o con il valore 1 che evidenzia la presenza di una grave anomalia.

A questo gruppo appartengono gli indicatori elementari suddivisi nelle successive 5 sezioni:

Gestione caratteristica:

- Costo del materiale impiegato e per la produzione di servizi negativo;
- Costo del venduto (relativo a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso) negativo;
- Corrispondenza delle esistenze di prodotti finiti, materie prime e merci con le relative rimanenze;
- Corrispondenza delle esistenze di opere e servizi di durata ultrannuale con le relative rimanenze;
- Corrispondenza delle esistenze di opere e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93 comma 5 del TUIR con le relative rimanenze;
- Corrispondenza delle esistenze di prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso con le relative rimanenze;

- Corrispondenza delle esistenze di prodotti in corso di lavorazione e servizi non di durata ultrannuale con le relative rimanenze;
- Corrispondenza delle esistenze di prodotti finiti con le relative rimanenze;
- Corrispondenza delle giornate retribuite con il modello CU e i dati INPS;
- Copertura delle spese per dipendente;
- Assenza del numero di associati in partecipazione in presenza dei relativi utili;
- Incidenza dei costi residuali di gestione;
- Margine operativo lordo negativo;

Gestione dei beni strumentali:

- Incidenza degli ammortamenti;
- Incidenza dei costi per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti per locazione finanziaria;

Redditività:

- Reddito operativo negativo;
- Risultato ordinario negativo;
- Reddito negativo per più di un triennio;

Gestione extra-caratteristica:

- Incidenza degli accantonamenti;
- Incidenza degli oneri finanziari netti;

Indicatori specifici:

- Corrispondenza delle operazioni da ristrutturazione nel settore edile con quelle dichiarate nei dati dei Bonifici per ristrutturazione;
- Valorizzazione delle rimanenze finali per le imprese che svolgono esclusivamente attività di affitto di aziende;
- Corrispondenza dei canoni da locazione desumibili dal Registro Locazioni Immobili con quelli dichiarati.

Le formule delle variabili e degli indicatori (incisi in formato sottolineato nel corpo del testo della presente Nota Tecnica e Metodologica), sono riportate nel **Sub Allegato ?.D.**

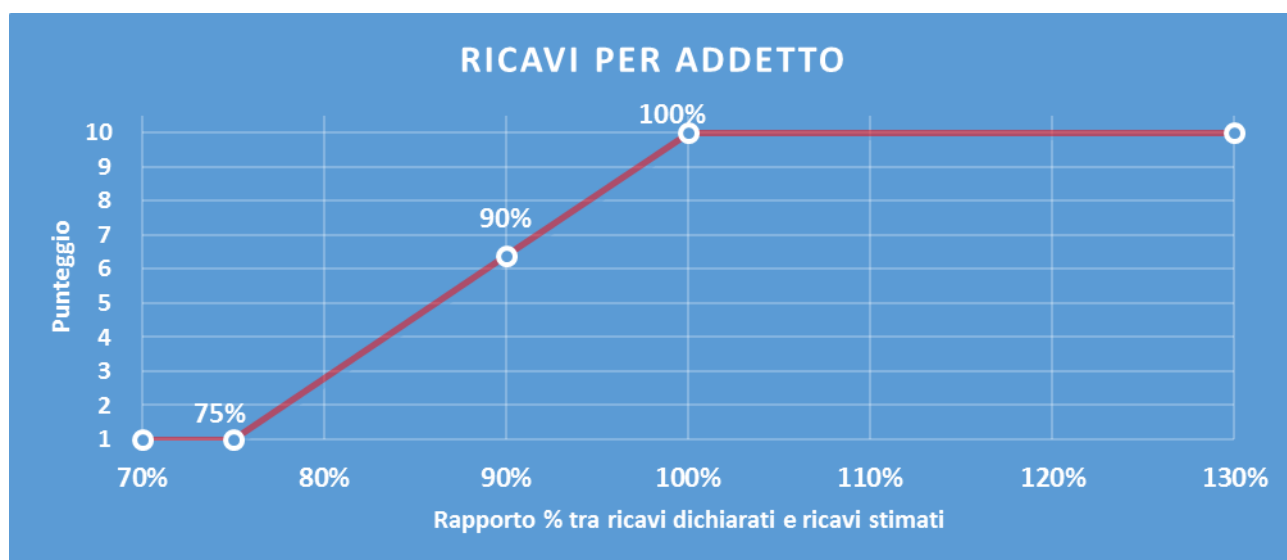
INDICATORI ELEMENTARI DI AFFIDABILITÀ

RICAVI PER ADDETTO

L'indicatore misura l'affidabilità dell'ammontare di [ricavi](#) che un'impresa consegue attraverso il processo produttivo con riferimento al contributo di ciascun [addetto](#).

L'indicatore è calcolato come rapporto tra i ricavi dichiarati per addetto e i ricavi per addetto stimati rideterminati in base al [fattore correttivo \(FC\)](#)¹.

A tale indicatore viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando i ricavi dichiarati sono maggiori o uguali rispetto a quelli stimati, ovvero il rapporto tra i ricavi dichiarati e i ricavi stimati presenta un valore pari o superiore ad 1, il punteggio assume valore 10; quando il citato rapporto presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento², il punteggio assume valore 1; quando tale rapporto presenta un valore compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato³ fra 1 e 10. Nel seguente grafico, per semplicità di rappresentazione, i valori sono rappresentati in forma percentuale approssimata all'intero.



I ricavi stimati sono determinati sulla base di una funzione di regressione dei "Ricavi per addetto" i cui coefficienti e la relativa interpretazione sono riportati nel **Sub Allegato ?.B**.

La stima dei "Ricavi per addetto" è personalizzata per singolo contribuente sulla base di uno specifico "coefficiente individuale", che misura le differenze nella produttività delle imprese (ad esempio, dovute a diverse abilità manageriali, potere di mercato, ecc.) e che risulta calcolato sulla base dei dati delle otto annualità di imposta precedenti relativi al

¹ Il fattore correttivo FC assume valori compresi tra 0 ed 1.

² La soglia minima di riferimento è pari a $\exp(-0,28784)$, ovvero l'esponenziale dell'errore standard (sigma), con segno negativo, dei residui della funzione di stima dei ricavi per addetto.

³ $\text{Punteggio} = 1 + 9 \times \{[\text{indicatore} - \exp(-\text{sigma})] / [1 - \exp(-\text{sigma})]\}$

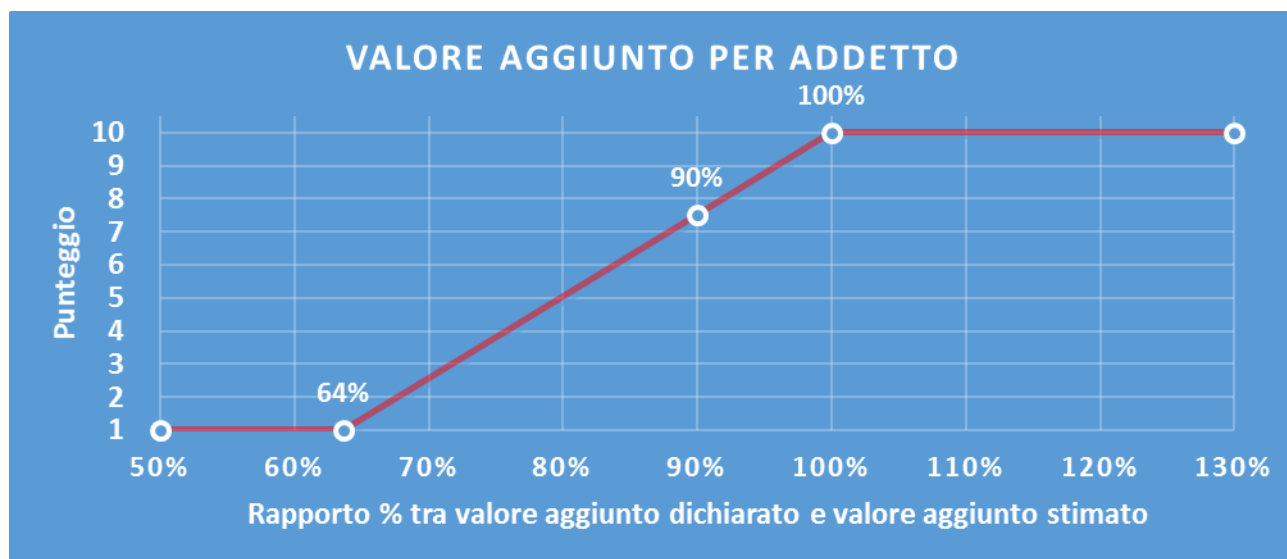
medesimo contribuente. I criteri per la determinazione del coefficiente individuale sono riportati nell'**Allegato 72** al DM del 23 marzo 2018.

VALORE AGGIUNTO PER ADDETTO

L'indicatore misura l'affidabilità del [valore aggiunto](#) creato con riferimento al contributo di ciascun addetto.

L'indicatore è calcolato come rapporto tra il valore aggiunto dichiarato per addetto e il valore aggiunto per addetto stimato rideterminato in base al [fattore correttivo \(FC\)](#).

A tale indicatore viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando il valore aggiunto dichiarato è maggiore o uguale rispetto a quello stimato, ovvero il rapporto tra il valore aggiunto dichiarato e il valore aggiunto stimato presenta un valore pari o superiore ad 1, il punteggio assume valore 10; quando il citato rapporto presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento⁴, il punteggio assume valore 1; quando tale rapporto presenta un valore compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato⁵ fra 1 e 10. Nel seguente grafico, per semplicità di rappresentazione, i valori sono rappresentati in forma percentuale approssimata all'intero.



Il valore aggiunto stimato è determinato sulla base di una funzione di regressione del "Valore aggiunto per addetto" i cui coefficienti e la relativa interpretazione sono riportati nel **Sub Allegato ?C**.

La stima del "Valore aggiunto per addetto" è personalizzata per singolo contribuente sulla base di uno specifico "coefficiente individuale", che misura le differenze nella produttività delle imprese (ad esempio, dovute a diverse abilità manageriali, potere di mercato, ecc.) e

⁴ La soglia minima di riferimento è pari a $\exp(-0,45130)$, ovvero l'esponenziale dell'errore standard (sigma), con segno negativo, dei residui della funzione di stima del valore aggiunto per addetto.

⁵ $\text{Punteggio} = 1 + 9 \times \{[\text{indicatore} - \exp(-\text{sigma})] / [1 - \exp(-\text{sigma})]\}$

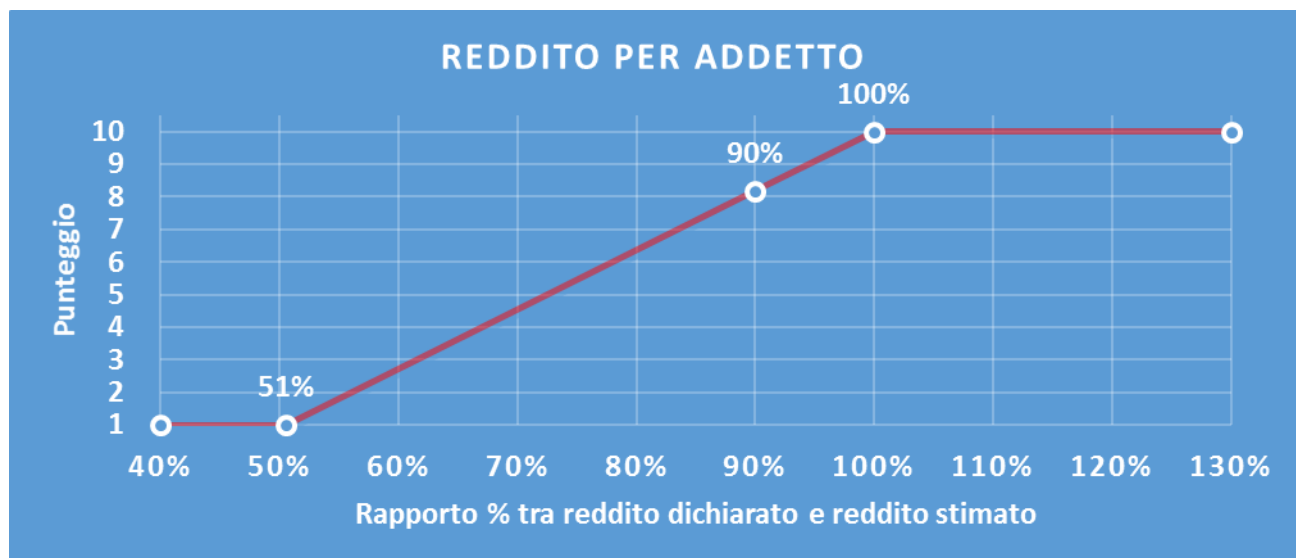
che risulta calcolato sulla base dei dati delle otto annualità di imposta precedenti relativi al medesimo contribuente. I criteri per la determinazione del coefficiente individuale sono riportati nell'**Allegato 72** al DM del 23 marzo 2018.

REDDITO PER ADDETTO

L'indicatore misura l'affidabilità del [reddito](#) che un'impresa realizza in un determinato periodo di tempo con riferimento al contributo di ciascun addetto.

L'indicatore è calcolato come rapporto tra il reddito dichiarato per addetto e il reddito per addetto stimato.

A tale indicatore viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando il reddito dichiarato è maggiore o uguale rispetto a quello stimato ovvero il rapporto tra reddito dichiarato e reddito stimato presenta un valore pari o superiore ad 1, il punteggio assume valore 10; quando il citato rapporto presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento⁶ o il reddito dichiarato è negativo, il punteggio assume valore 1; quando tale rapporto presenta un valore compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato⁷ fra 1 e 10. Nel seguente grafico, per semplicità di rappresentazione, i valori sono rappresentati in forma percentuale approssimata all'intero.



Il reddito stimato è pari alla somma del reddito dichiarato e dell'eventuale maggior valore aggiunto stimato.

⁶ La soglia minima di riferimento è pari a $\exp(-0,68226)$, ovvero l'esponenziale della deviazione standard (sigma), con segno negativo, del logaritmo del rapporto tra reddito per addetto dichiarato e reddito per addetto dichiarato più la differenza tra valore aggiunto per addetto stimato e dichiarato.

⁷ $\text{Punteggio} = 1 + 9 \times \{[\text{indicatore} - \exp(-\text{sigma})] / [1 - \exp(-\text{sigma})]\}$

INDICATORI ELEMENTARI DI ANOMALIA

GESTIONE CARATTERISTICA

COSTO DEL MATERIALE IMPIEGATO E PER LA PRODUZIONE DI SERVIZI NEGATIVO

L'indicatore evidenzia situazioni di anomalia relative al [costo del materiale impiegato e per la produzione di servizi](#).

Nel caso in cui tale costo sia negativo, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

COSTO DEL VENDUTO (RELATIVO A PRODOTTI SOGGETTI AD AGGIO O RICAVO FISSO) NEGATIVO

L'indicatore evidenzia situazioni di anomalia concernenti il [costo del venduto relativo a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso](#).

Nel caso in cui tale costo sia negativo, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

CORRISPONDENZA DELLE ESISTENZE DI PRODOTTI FINITI, MATERIE PRIME E MERCI CON LE RELATIVE RIMANENZE

L'indicatore monitora la corrispondenza tra il valore delle "Esistenze iniziali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale (escluse quelle relative a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso)" e le relative rimanenze finali dichiarate per il periodo di imposta precedente.

Nel caso in cui la differenza, in valore assoluto, tra i due importi sia superiore a 100 euro più il 5% delle rimanenze finali dell'anno precedente, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

L'indicatore è **applicabile** solo se per il periodo di imposta precedente il contribuente ha applicato gli indici sintetici di affidabilità fiscale o gli studi di settore per una attività di impresa.

CORRISPONDENZA DELLE ESISTENZE DI OPERE E SERVIZI DI DURATA ULTRANNUALE CON LE RELATIVE RIMANENZE

L'indicatore monitora la corrispondenza tra il valore delle "Esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale" e le relative rimanenze finali dichiarate per il periodo di imposta precedente.

Nel caso in cui la differenza, in valore assoluto, tra i due importi sia superiore a 100 euro più il 5% delle rimanenze finali dell'anno precedente, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

L'indicatore è **applicabile** solo se per il periodo di imposta precedente il contribuente ha applicato gli indici sintetici di affidabilità fiscale o gli studi di settore per una attività di impresa.

CORRISPONDENZA DELLE ESISTENZE DI OPERE E SERVIZI DI DURATA ULTRANNUALE DI CUI ALL'ART. 93 COMMA 5 DEL TUIR CON LE RELATIVE RIMANENZE

L'indicatore monitora la corrispondenza tra il valore delle "Esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93, comma 5, del TUIR" e le relative rimanenze finali dichiarate per il periodo di imposta precedente.

Nel caso in cui la differenza, in valore assoluto, tra i due importi sia superiore a 100 euro più il 5% delle rimanenze finali dell'anno precedente, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

L'indicatore è **applicabile** solo se per il periodo di imposta precedente il contribuente ha applicato gli indici sintetici di affidabilità fiscale o gli studi di settore per una attività di impresa.

CORRISPONDENZA DELLE ESISTENZE DI PRODOTTI SOGGETTI AD AGGIO O RICAPO FISSO CON LE RELATIVE RIMANENZE

L'indicatore monitora la corrispondenza tra il valore delle "Esistenze iniziali relative a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso" e le relative rimanenze finali dichiarate per il periodo di imposta precedente.

Nel caso in cui la differenza, in valore assoluto, tra i due importi sia superiore a 100 euro più il 5% delle rimanenze finali dell'anno precedente, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

L'indicatore è **applicabile** solo se per il periodo di imposta precedente il contribuente ha applicato gli indici sintetici di affidabilità fiscale o gli studi di settore per una attività di impresa.

CORRISPONDENZA DELLE ESISTENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE E SERVIZI NON DI DURATA ULTRANNUALE CON LE RELATIVE RIMANENZE

L'indicatore monitora la corrispondenza tra il valore delle "Esistenze iniziali di prodotti in corso di lavorazione e servizi non di durata ultrannuale" e le relative rimanenze finali dichiarate per il periodo di imposta precedente.

Nel caso in cui la differenza, in valore assoluto, tra i due importi sia superiore a 100 euro più il 5% delle rimanenze finali dell'anno precedente, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

L'indicatore è **applicabile** solo se per il periodo di imposta precedente il contribuente ha applicato gli indici sintetici di affidabilità fiscale o gli studi di settore per una attività di impresa.

CORRISPONDENZA DELLE ESISTENZE DI PRODOTTI FINITI CON LE RELATIVE RIMANENZE

L'indicatore monitora la corrispondenza tra il valore delle "Esistenze iniziali relative a prodotti finiti" e le relative rimanenze finali dichiarate per il periodo di imposta precedente.

Nel caso in cui la differenza, in valore assoluto, tra i due importi sia superiore a 100 euro più il 5% delle rimanenze finali dell'anno precedente, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

L'indicatore è **applicabile** solo se per il periodo di imposta precedente il contribuente ha applicato gli indici sintetici di affidabilità fiscale o gli studi di settore per una attività di impresa.

CORRISPONDENZA DELLE GIORNATE RETRIBUITE CON IL MODELLO CU E I DATI INPS

L'indicatore controlla il numero di giornate retribuite relative ai dipendenti, dichiarate nel quadro A del modello di rilevazione dei dati, con l'analogo dato desumibile dagli archivi della Certificazione Unica (CU) e UNIAMENS-INPS.

L'indicatore è **applicabile** solo per i soggetti che rispettano le seguenti condizioni:

- sono contemporaneamente presenti in entrambe le banche dati esterne (CU e UNIAMENS-INPS);
- non indicano nel modello di rilevazione dei dati forme di lavoro [dipendente a tempo parziale e di apprendistato](#);

- dichiarano nel modello di rilevazione dei dati “Mesi di attività nel corso del periodo di imposta” non superiori a 12.

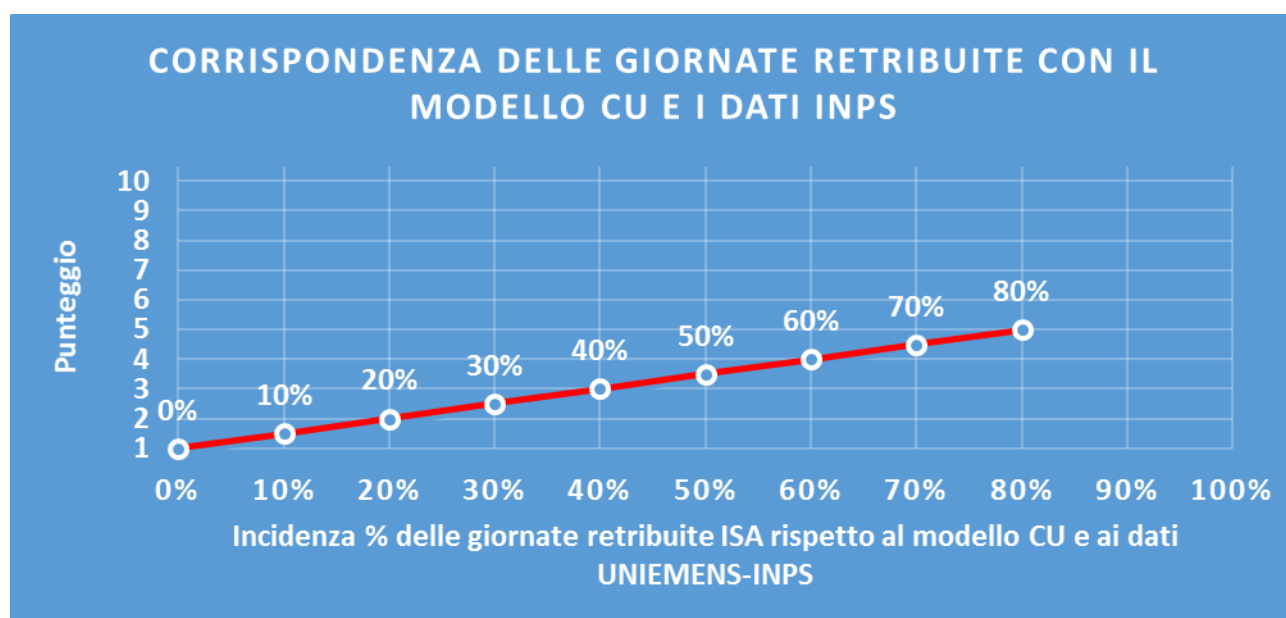
Il valore di riferimento è il minimo tra le [giornate retribuite dichiarate nel modello CU](#) (normalizzate a 312 giorni) e le [giornate retribuite dichiarate ai fini UNIMENS-INPS](#).

L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra il numero delle giornate retribuite dichiarate nel quadro A del modello di rilevazione dei dati e il valore di riferimento.

L'indicatore è **applicato** quando presenta un valore non superiore alla soglia massima di riferimento (**80%**) e la differenza tra le giornate di riferimento e le giornate retribuite dichiarate nel quadro A del modello di rilevazione dei dati è superiore al seguente valore:

$$52 \text{ giorni} + 20\% \text{ del valore di riferimento} + 312 \times \text{Numero Soci Amministratori}$$

Il punteggio è modulato⁸ fra 1 e 5, come da grafico seguente.



COPERTURA DELLE SPESE PER DIPENDENTE

L'indicatore verifica che l'impresa generi un valore aggiunto per addetto coerente con le spese per dipendente.

L'indicatore è **calcolato** come rapporto tra le spese per dipendente e il valore aggiunto (al netto delle spese per prestazioni rese da professionisti esterni) per addetto⁹. Le spese per dipendente sono calcolate come rapporto tra le “Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa”, al netto delle “Spese per prestazioni rese da professionisti esterni”, delle “Spese per collaboratori

⁸ Punteggio = $1 + 4 \times (\text{indicatore} / 80)$

⁹ Quando il denominatore dell'indicatore “Copertura delle spese per dipendente” è non positivo, l'indicatore **non è applicato**.

coordinati e continuativi” e delle “Spese per compensi corrisposti ai soci per l’attività di amministratore (società di persone)”, e il [numero dipendenti](#).

Nel caso in cui il rapporto tra le spese per dipendente e il valore aggiunto (al netto delle spese per prestazioni rese da professionisti esterni) per addetto assuma valori superiori all’unità l’indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

ASSENZA DEL NUMERO DI ASSOCIATI IN PARTECIPAZIONE IN PRESENZA DEI RELATIVI UTILI

L’indicatore evidenzia situazioni di anomalia nei casi di mancata dichiarazione dell’apporto di lavoro degli “Associati in partecipazione” in presenza degli “Utili spettanti agli associati in partecipazione con apporti di solo lavoro”.

Nel caso in cui si verifichi tale anomalia, l’indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

INCIDENZA DEI COSTI RESIDUALI DI GESTIONE

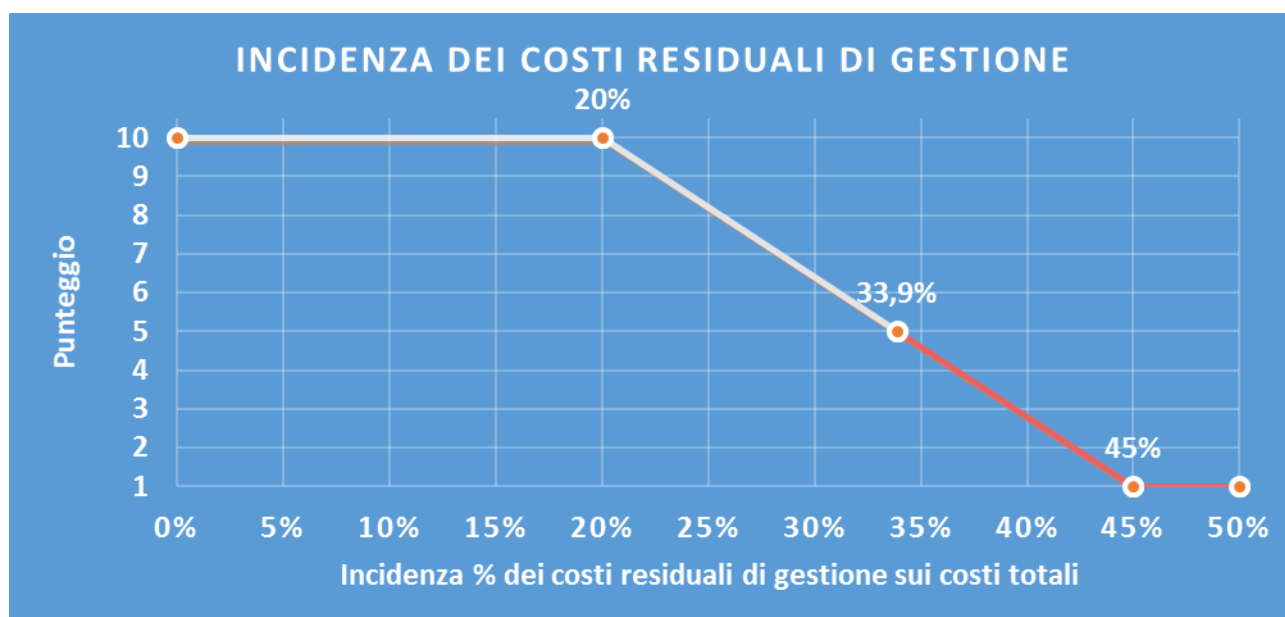
L’indicatore verifica che le voci di costo relative agli oneri diversi di gestione e alle altre componenti negative costituiscano una plausibile componente residuale di costo.

L’indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra i [costi residuali di gestione](#) e i [costi totali](#).

Qualora i costi totali siano uguali a zero, l’indicatore non è **applicabile**.

All’indicatore “Incidenza dei costi residuali di gestione” viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando l’indicatore presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento (ad es. **20,00%** per il MoB 1), il punteggio assume valore 10; quando l’indicatore presenta un valore pari o superiore alla corrispondente soglia massima di riferimento (ad es. **45,00%** per il MoB 1), il punteggio assume valore 1; quando l’indicatore presenta un valore compreso nell’intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato¹⁰ fra 1 e 10.

¹⁰ Punteggio = $10 - 9 \times [(\text{indicatore} - \text{soglia minima}) / (\text{soglia massima} - \text{soglia minima})]$



I dati riportati nel grafico sono riferiti al MoB 1.

Le soglie di riferimento (esprese in percentuale) sono differenziate per "Modello di Business" come di seguito riportato:

	Modalità di distribuzione	Soglia minima	Soglia massima
MoB 1	Tutti i soggetti	20,00	45,00
MoB 2	Tutti i soggetti	20,00	45,00
MoB 3	Tutti i soggetti	25,00	50,00
MoB 4	Tutti i soggetti	5,00	25,00
MoB 5	Tutti i soggetti	25,00	50,00
MoB 6	Tutti i soggetti	25,00	50,00
MoB 7	Tutti i soggetti	25,00	50,00
MoB 8	Tutti i soggetti	3,00	15,00
MoB 9	Tutti i soggetti	30,00	70,00
MoB 10	Tutti i soggetti	3,00	15,00
MoB 11	Tutti i soggetti	15,00	30,00

Per ogni singolo soggetto, i valori soglia sono ottenuti come media, ponderata con le relative probabilità di appartenenza, dei valori di riferimento individuati per gruppo omogeneo.

L'indicatore è **applicato** quando il relativo punteggio è non superiore a 5.

MARGINE OPERATIVO LORDO NEGATIVO

L'indicatore evidenzia situazioni di anomalia relative al [margine operativo lordo](#).

Nel caso in cui detto margine sia negativo e il valore aggiunto sia positivo, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

GESTIONE DEI BENI STRUMENTALI

INCIDENZA DEGLI AMMORTAMENTI

L'indicatore verifica la coerenza tra ammortamenti per beni mobili strumentali e relativo valore.

L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra gli [ammortamenti per beni mobili strumentali, al netto dei beni di costo unitario non superiore a 516,46 euro](#), e il [valore dei beni strumentali mobili in proprietà, al netto dei beni di costo unitario non superiore a 516,46 euro](#), parametrato alla quota di mesi di attività nel corso del periodo di imposta (numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta/12).

Nel caso in cui il valore dell'indicatore sia pari o superiore al valore della soglia massima di riferimento (**20%**), l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

Qualora l'importo degli ammortamenti per beni mobili strumentali, al netto dei beni di costo unitario non superiore a 516,46 euro, sia positivo, il valore dei beni strumentali mobili in proprietà, al netto dei beni di costo unitario non superiore a 516,46 euro, sia pari a zero, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

INCIDENZA DEI COSTI PER BENI MOBILI ACQUISITI IN DIPENDENZA DI CONTRATTI PER LOCAZIONE FINANZIARIA

L'indicatore verifica la coerenza tra canoni di leasing e valore dei relativi beni strumentali acquisiti in leasing.

L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra i "Canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria, ad esclusione dei canoni di leasing fiscalmente deducibili oltre il periodo di durata del contratto", e il "Valore dei beni strumentali mobili relativo a beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria", parametrato alla quota di mesi di attività nel corso del periodo di imposta (numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta/12).

Nel caso in cui il valore dell'indicatore sia pari o superiore al valore della soglia massima di riferimento (**45%**), l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

Qualora i "Canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria, ad esclusione dei canoni di leasing fiscalmente deducibili oltre il periodo di durata del contratto", siano positivi e il "Valore dei beni strumentali mobili relativo a beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria" sia pari a zero, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

REDDITIVITÀ

REDDITO OPERATIVO NEGATIVO

L'indicatore intercetta le situazioni in cui il [reddito operativo](#) è minore di zero.

Qualora si verifichi questa condizione e il margine operativo lordo sia positivo, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

RISULTATO ORDINARIO NEGATIVO

L'indicatore intercetta le situazioni in cui il [risultato ordinario](#) è minore di zero.

Qualora si verifichi questa condizione, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

REDDITO NEGATIVO PER PIÙ DI UN TRIENNIO

L'indicatore monitora situazioni di [reddito](#)¹¹ negativo ripetute negli anni.

L'indicatore è **applicato** quando, prendendo a riferimento gli ultimi 8 periodi d'imposta, in almeno 4 annualità, anche non consecutive, è dichiarato reddito negativo.

Il punteggio è pari a:

- 5 se il reddito è negativo per 4 annualità;
- 4 se il reddito è negativo per 5 annualità;
- 3 se il reddito è negativo per 6 annualità;
- 2 se il reddito è negativo per 7 annualità;
- 1 se il reddito è negativo per 8 annualità.

GESTIONE EXTRA-CARATTERISTICA

INCIDENZA DEGLI ACCANTONAMENTI

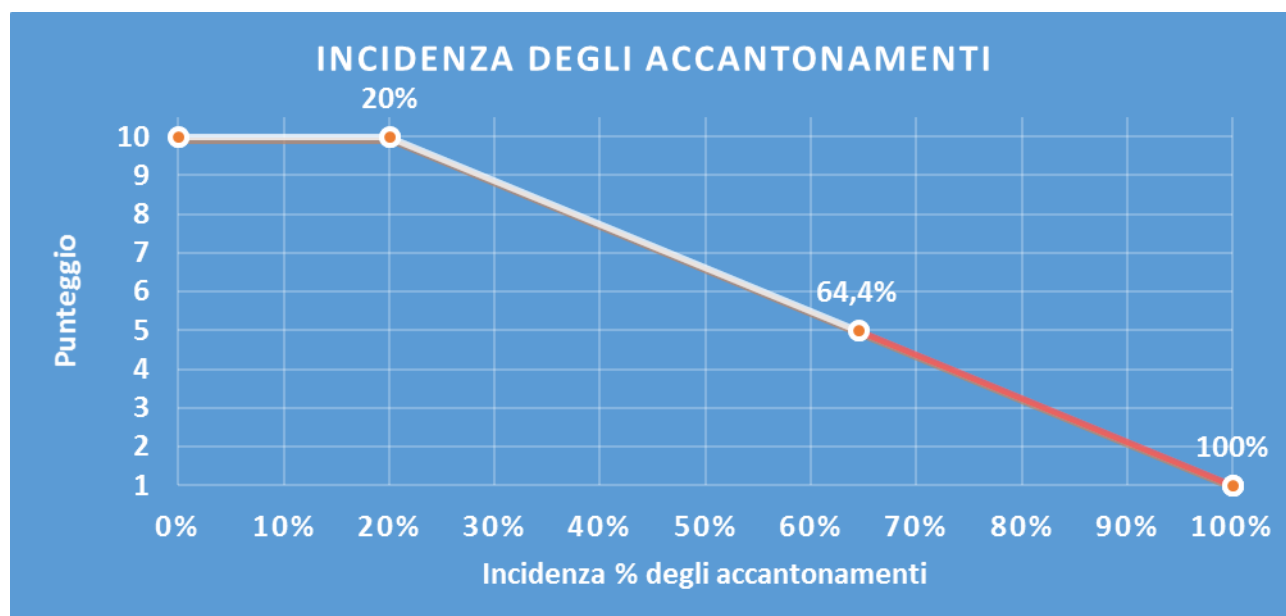
L'indicatore verifica la plausibilità degli accantonamenti rispetto alla capacità dell'impresa di produrre reddito attraverso la propria gestione caratteristica.

L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra gli "Accantonamenti" e il [margine operativo lordo](#).

Qualora gli "Accantonamenti" siano uguali a zero, l'indicatore non è **applicabile**.

¹¹ Per i periodi d'imposta fino al 2017 il reddito da prendere a riferimento è pari a: "Reddito d'impresa (o perdita)" + i compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore relativi a società di persone, società ed enti soggetti all'IRES + gli "Utili spettanti agli associati in partecipazione con apporti di solo lavoro" + i beni distrutti o sottratti + le maggiorazioni delle quote di ammortamento e dei canoni di locazione finanziaria.

All'indicatore "Incidenza degli accantonamenti" viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando l'indicatore presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento (**20%**), il punteggio assume valore 10; quando l'indicatore presenta un valore pari o superiore alla corrispondente soglia massima di riferimento (**100%**), il punteggio assume valore 1; quando l'indicatore presenta un valore compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato¹² fra 1 e 10.



L'indicatore è **applicato** quando il relativo punteggio è non superiore a 5.

Qualora il margine operativo lordo sia non positivo, l'indicatore è **applicato** ed assume punteggio pari ad 1.

INCIDENZA DEGLI ONERI FINANZIARI NETTI

L'indicatore valuta la plausibilità dell'indebitamento finanziario dell'impresa, permettendo di evidenziare eventuali squilibri tra gestione operativa e finanziaria.

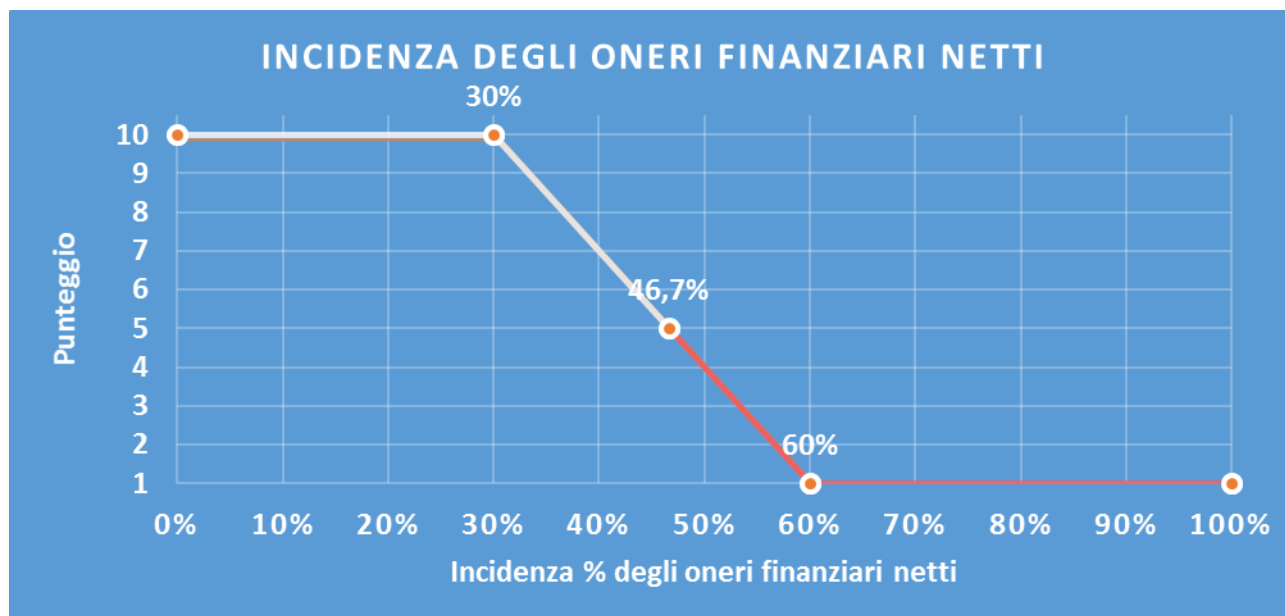
L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra gli [oneri finanziari netti](#) e il [reddito operativo](#).

Qualora gli oneri finanziari netti siano uguali a zero, l'indicatore non è **applicabile**.

All'indicatore "Incidenza degli oneri finanziari netti" viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando l'indicatore presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento (**30%**), il punteggio assume valore 10; quando l'indicatore presenta un valore pari o superiore alla corrispondente soglia massima di riferimento (**60%**), il punteggio assume valore 1; quando l'indicatore presenta un valore

¹² Punteggio = $10 - 9 \times [(\text{indicatore} - \text{soglia minima}) / (\text{soglia massima} - \text{soglia minima})]$

compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato¹³ fra 1 e 10.



L'indicatore è **applicato** quando il relativo punteggio è non superiore a 5.

Qualora il reddito operativo sia non positivo, l'indicatore è **applicato** ed assume punteggio pari ad 1.

INDICATORI SPECIFICI

CORRISPONDENZA DELLE OPERAZIONI DA RISTRUTTURAZIONE NEL SETTORE EDILE CON QUELLE DICHIARATE NEI DATI DEI BONIFICI PER RISTRUTTURAZIONE

L'indicatore controlla il valore delle operazioni da ristrutturazione dichiarati nel modello di rilevazione dei dati, con il dato desumibile dall'archivio dei Bonifici per ristrutturazione.

L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra il [valore delle operazioni da ristrutturazione](#) dichiarato nel modello di rilevazione dei dati¹⁴ e il valore desunto da banca dati esterna.

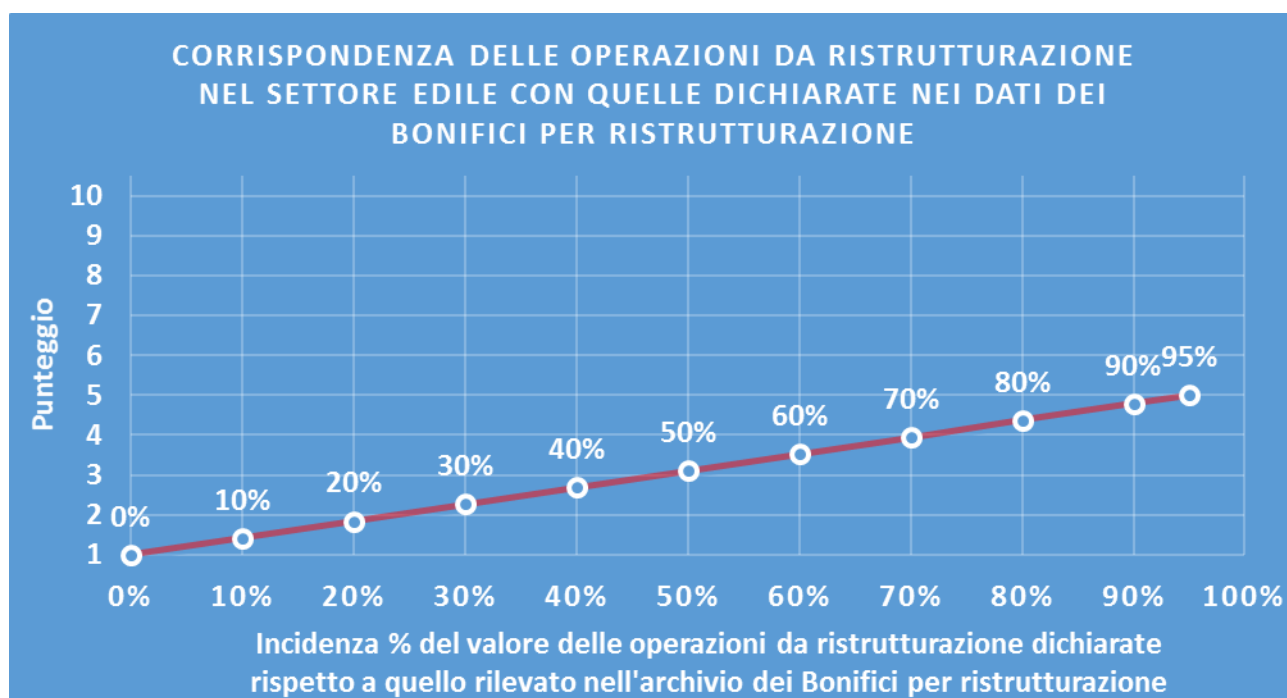
Qualora il valore desunto da banca dati esterna sia uguale a zero, l'indicatore non è **applicabile**.

L'indicatore è **applicato** solo per i soggetti che presentano un valore dell'indicatore non superiore alla soglia massima di riferimento (**95%**).

Il punteggio è modulato¹⁵ fra 1 e 5, come da grafico seguente.

¹³ Punteggio = $10 - 9 \times [(\text{indicatore} - \text{soglia minima}) / (\text{soglia massima} - \text{soglia minima})]$

¹⁴ Riferite a 2 periodi d'imposta consecutivi.



VALORIZZAZIONE DELLE RIMANENZE FINALI PER LE IMPRESE CHE SVOLGONO ESCLUSIVAMENTE ATTIVITÀ DI AFFITTO DI AZIENDE

L'indicatore evidenzia, per i soggetti che dichiarano di effettuare esclusivamente attività di "affitto di aziende", situazioni di anomalia relative alle "Rimanenze finali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale (escluse quelle relative a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso)".

Qualora si verifichi che il valore delle rimanenze finali sia superiore alla soglia massima di riferimento (**100.000 euro**), l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

CORRISPONDENZA DEI CANONI DA LOCAZIONE DESUMIBILI DAL REGISTRO LOCAZIONI IMMOBILI CON QUELLI DICHIARATI

L'indicatore controlla la corrispondenza dei [ricavi da locazione e altre attività](#) dichiarati nel modello di rilevazione dei dati con i canoni registrati, in qualità di dante causa, nel modello RLI.

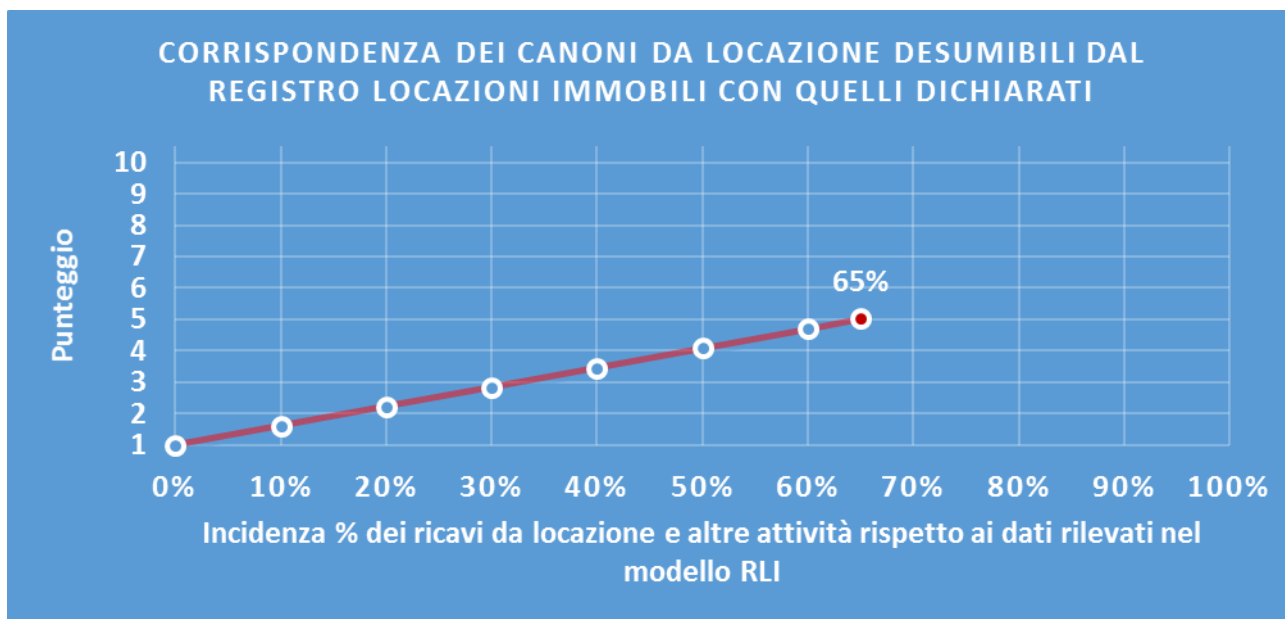
L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra ricavi da locazione e altre attività dichiarati nel modello di rilevazione dei dati con i canoni registrati desunti da banca dati esterna.

Qualora il valore desunto da banca dati esterna sia uguale a zero, l'indicatore non è **applicabile**.

¹⁵ Punteggio = 1 + 4 × (indicatore / 95)

L'indicatore è **applicato** solo per i soggetti che presentano un valore dell'indicatore non superiore alla soglia massima di riferimento (**65%**).

Il punteggio è modulato¹⁶ fra 1 e 5, come da grafico seguente.



¹⁶ Punteggio = 1 + 4 × (indicatore / 65)

SUB ALLEGATI

SUB ALLEGATO 71.A - ASSEGNAZIONE AI MOB

In fase di applicazione, per l'assegnazione dei contribuenti ai MoB viene utilizzata una combinazione di due tecniche statistiche di tipo multivariato (analisi fattoriali e modelli di mistura finita) che utilizza le seguenti variabili:

Analisi fattoriale	Nome variabile	Descrizione variabile
Gamma dei servizi	Q_IEN_MODATT_NORM_CORR_MAX	Prevalenza del despecializzato
	Q_MAX_COMPRAV_FABBR_RESID	Prevalenza della vendita residenziale
	Q_MAX_COMPRAV_FABBR_NORESID	Prevalenza della vendita non residenziale
	Q_MAX_VEN_AREA_P	Prevalenza della vendita di aree edificabili ed altri terreni
	Q_MAX_LOCA_ABITAZIONE	Prevalenza della locazione di fabbricati residenziali
	Q_MAX_LOCAZ_NORESID	Prevalenza della locazione di fabbricati non residenziali
	Q_MAX_AFFITTO_TERRENO_AGRIC	Prevalenza di affitto di terreni agricoli
	Q_MAX_AFFITTO_TERRENO	Prevalenza di affitto di altri terreni
	Q_MAX_AFFITTO_AZIENDE	Prevalenza di affitto di aziende
	Q_MAX_IMM_STUD_FATTIB	Prevalenza di sviluppo progetti immobiliari e studi di fattibilità

Sulla base di tali variabili, il contribuente viene assegnato ad uno o più MoB attraverso l'attribuzione di una probabilità di appartenenza, come descritto nell'**Allegato 71** al DM del 23 marzo 2018 (in elaborazione il **Sub Allegato 71.A**).

Le matrici ed i vettori per il calcolo delle probabilità di appartenenza ai MoB sono riportati nell'**Allegato 73** (in elaborazione).

SUB ALLEGATO ?B – FUNZIONE “RICAVI PER ADDETTO”

Di seguito viene riportato l'elenco delle variabili e dei coefficienti della funzione di regressione “Ricavi per addetto”, con la spiegazione dei coefficienti.

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
INPUT PRODUTTIVI	Valore dei beni strumentali mobili in proprietà e in leasing	(*)	0,040001651199047	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del Ricavo stimato
	Ammortamenti per beni mobili strumentali	(*)	0,043264908500398	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del Ricavo stimato
	Canoni relativi a beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria	(*)	0,044396431153830	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del Ricavo stimato
	Costo del materiale impiegato e per la produzione di servizi	(*)	0,233264449275110	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,23% del Ricavo stimato
	Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo	(*)	0,202734663446230	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,20% del Ricavo stimato
	Totale spese per servizi	(*)	0,268868586389240	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,27% del Ricavo stimato
	Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore	(*)	0,100077171519960	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,10% del Ricavo stimato
VARIABILI STRUTTURALI	Primo anno (vale 1 per il primo periodo d'imposta successivo all'inizio attività)		-0,171408257942180	La condizione di 'Primo anno (vale 1 per il primo periodo d'imposta successivo all'inizio attività)' determina una diminuzione del 17,14% del Ricavo stimato
	Metri quadri di fabbricati venduti uso abitazione, prezzo di vendita al mq fino a 1.000 euro	(**)	0,030021056211540	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del Ricavo stimato
	Metri quadri di fabbricati venduti uso abitazione, prezzo di vendita al mq oltre 1.000 e fino a 3.000 euro	(**)	0,040436240511170	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del Ricavo stimato
	Metri quadri di fabbricati venduti uso abitazione, prezzo di vendita al mq oltre 3.000 euro	(**)	0,047520774711150	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq fino a 1.000 euro	(**)	0,032922944531944	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq oltre 1.000 euro	(**)	0,042420396312152	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti uso ufficio, prezzo di vendita al mq fino a 3.000 euro	(**)	0,037611761046516	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del Ricavo stimato
	Metri quadri di fabbricati venduti uso ufficio, prezzo di vendita al mq oltre 3.000 euro	(**)	0,052366065860742	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del Ricavo stimato
	Metri quadri di fabbricati venduti altro uso, prezzo di vendita al mq fino a 1.000 euro	(**)	0,010686100234231	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato

Documento non definitivo

VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
Metri quadri di fabbricati venduti altro uso, prezzo di vendita al mq oltre 1.000 e fino a 3.000 euro	(**)	0,017854270211224	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del Ricavo stimato
Metri quadri dei fabbricati venduti altro uso, prezzo di vendita al mq oltre 3.000 euro	(**)	0,034634824137950	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del Ricavo stimato
Metri quadri aree edificabili vendute, prezzo di vendita al mq fino a 50 euro	(**)	0,015917643661529	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del Ricavo stimato
Metri quadri aree edificabili vendute, prezzo di vendita al mq oltre 50 e fino a 100 euro	(**)	0,033847951728964	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del Ricavo stimato
Metri quadri aree edificabili vendute, prezzo di vendita al mq oltre 100 euro	(**)	0,044089222930276	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del Ricavo stimato
Metri quadri altri terreni venduti, prezzo di vendita al mq fino a 15 euro	(**)	0,007131838424906	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
Metri quadri altri terreni venduti, prezzo di vendita al mq oltre 15 euro	(**)	0,010637062629263	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
Metri quadri dei fabbricati locati, prezzo di locazione al mq fino a 150 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,000985286253030	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,001% del Ricavo stimato
Metri quadri dei fabbricati locati, prezzo di locazione al mq oltre 150 e fino a 250 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,014714864929323	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
Metri quadri dei fabbricati locati, prezzo di locazione al mq oltre 250 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,020057390490424	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del Ricavo stimato
Numero fabbricati locati ad uso abitazione ¹⁷	(**)	0,154811332717300	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,15% del Ricavo stimato
Numero fabbricati locati ad uso ufficio ¹⁷	(**)	0,224249841483590	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,22% del Ricavo stimato
Numero fabbricati locati ad uso commerciale ¹⁷	(**)	0,358119697256400	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,36% del Ricavo stimato
Numero fabbricati locati ad uso industriale ¹⁷	(**)	0,398499105924520	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,40% del Ricavo stimato
Numero fabbricati locati ad altro uso ¹⁷	(**)	0,114501570667470	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,11% del Ricavo stimato
Metri quadri dei terreni agricoli affittati ¹⁷	(**)	-0,006642426353386	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del Ricavo stimato
Reddito dominicale dei terreni agricoli affittati ¹⁷	(*)	0,060264964582957	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,06% del Ricavo stimato
Metri quadri degli altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq fino a 5 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,008225187378113	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
Metri quadri degli altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq oltre 5 e fino a 15 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,014742808039461	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato

¹⁷ La variabile è rideterminata in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta diviso 12.

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Metri quadri degli altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq oltre 15 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,025542949081646	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (fino 150 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 euro ¹⁸	(**)	0,003058424095276	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,003% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre 150 mq fino 600 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 euro ¹⁹	(**)	0,007453215695516	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (fino 600 mq), prezzo di locazione al mq annuo fino a 50 euro ¹⁹	(**)	-0,011759810325122	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre 600 fino a 1.200 mq), prezzo di locazione al mq annuo fino a 50 euro ¹⁹	(**)	0,004392437738219	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,004% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre 600 mq fino 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 euro ¹⁹	(**)	0,026244295691532	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo fino 25 euro ¹⁹	(**)	0,010354363194818	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 25 e fino a 50 euro ¹⁹	(**)	0,031781139977442	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 euro ¹⁹	(**)	0,048501292049556	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del Ricavo stimato
	Valore complessivo delle aziende affittate ¹⁹	(*)	0,017343848789018	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del Ricavo stimato
	Numero di progetti immobiliari realizzati	(**)	0,006141458830670	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati Regione (escluso D62 e D63) /100		0,093934343954190	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,09% del Ricavo stimato
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati fuori regione Nord-Ovest (Val d'Aosta, Piemonte, Lombardia, Liguria) /100		0,131136474314740	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,13% del Ricavo stimato
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati fuori regione Nord-Est (Trentino Alto-Adige, Friuli Venezia-Giulia, Emilia-Romagna, Veneto) /100		0,139007636577860	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,14% del Ricavo stimato

¹⁸ La variabile è rideterminata in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta diviso 12.

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati fuori regione Centro (Toscana , Umbria, Marche, Lazio) /100		0,134184132893560	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,13% del Ricavo stimato
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati Fuori regione Sud-Isole /100		0,087815751486420	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,09% del Ricavo stimato
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati Estero /100		0,186132301685760	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,19% del Ricavo stimato
	Numero fabbricati non locati ¹⁹	(**)	-0,047125648864811	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,05% del Ricavo stimato
	Spese per costruzioni effettuate da terzi	(*)	0,020537924167663	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del Ricavo stimato
	Spese per ristrutturazioni edilizie	(*)	0,008362846273884	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
	Spese di manutenzione ordinaria sui beni immobili	(*)	-0,028659480866324	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,03% del Ricavo stimato
	Spese di manutenzione straordinaria sui beni immobili	(*)	-0,028251913675638	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,03% del Ricavo stimato
	Spese per la manutenzione/riparazione straordinaria per le aziende affittate	(*)	-0,031126051398708	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,03% del Ricavo stimato
	Spese di registrazione dei contratti	(*)	0,154850617386110	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,15% del Ricavo stimato
MODELLI DI BUSINESS (MoB)	Probabilità di appartenenza al MOB1 - Imprese che svolgono prevalentemente altre attività		-0,059246708388112	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 5,92% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB2 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di azienda		0,083064538944670	L'appartenenza al MoB determina un aumento dell'8,31% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB4 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di vendita di fabbricati non residenziali		0,217803980366320	L'appartenenza al MoB determina un aumento del 21,78% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB5 - Imprese despecializzate		-0,057737223371030	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 5,77% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB6 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di locazione di fabbricati residenziali		-0,229348263836150	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 22,93% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB7 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di altri terreni		-0,169280769365190	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 16,93% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB8 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di vendita di aree edificabili e di altri terreni		0,318477619715780	L'appartenenza al MoB determina un aumento del 31,85% del Ricavo stimato

¹⁹ La variabile è rideterminata in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta diviso 12.

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Probabilità di appartenenza al MOB9 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di terreni ad uso agricolo		-0,319093736704390	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 31,91% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB10 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di vendita di fabbricati residenziali		0,331621482351760	L'appartenenza al MoB determina un aumento del 33,16% del Ricavo stimato
VARIABILI TERRITORIALI	Territorialità del livello delle quotazioni immobiliari definita su dati dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI), a livello comunale/provinciale		0,002831858730028	La localizzazione nei comuni/province a più alto livello delle quotazioni immobiliari determina un aumento dello 0,28% del Ricavo stimato
MISURE DI CICLO DI SETTORE	Andamento dell'ammontare dei ricavi del settore		0,329661061158840	Una diminuzione dell'1% della variabile di ciclo economico 'Andamento dell'ammontare dei ricavi del settore' determina una flessione dello 0,33% del Ricavo stimato
ECONOMIE DI SCALA E/O SOSTITUZIONE	Numero fabbricati locati ad uso ufficio^2		-0,008928282706368	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del Ricavo stimato
	Numero fabbricati locati ad uso commerciale^2		-0,037540808743031	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,04% del Ricavo stimato
	Numero fabbricati locati ad uso industriale^2		-0,042174674384059	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,04% del Ricavo stimato
	(Costo del materiale impiegato e per la produzione di servizi) x (Valore dei beni strumentali mobili in proprietà e in leasing)	(****)	-0,002115129988456	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,002% del Ricavo stimato
	(Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore) x (Valore dei beni strumentali mobili in proprietà e in leasing)	(****)	-0,000761332187205	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,001% del Ricavo stimato
INTERCETTA	Valore dell'intercetta del modello di stima		2,362690956389970	
Coefficiente di rivalutazione			1	
Coefficiente individuale			Vedasi Allegato 72 al DM del 23 marzo 2018	

(*) Le variabili contabili (XC) sono utilizzate in stima come $LN[1+XC/(N^{\circ}addetti \times 1.000)]$

(**) Le variabili numeriche (XN) sono utilizzate in stima come $LN[1+XN/(N^{\circ}addetti)]$

(***) La variabile relativa al numero degli addetti è utilizzata in stima come $LN(1+N^{\circ}addetti)$

(****) Ciascuna variabile (XS) del prodotto è utilizzata in stima come $LN(1+XS)$

Le misure di ciclo settoriale relative al periodo d'imposta di applicazione saranno pubblicate con apposito Decreto ai sensi dell'art. 9-bis comma 2 del DL 50 del 24 aprile 2017 convertito nella Legge n. 96 del 21 giugno 2017.

Documento non definitivo

SUB ALLEGATO ?.C – FUNZIONE “VALORE AGGIUNTO PER ADDETTO”

Di seguito viene riportato l'elenco delle variabili e dei coefficienti della funzione di regressione “Valore aggiunto per addetto”, con la spiegazione dei coefficienti.

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
INPUT PRODUTTIVI	Valore dei beni strumentali mobili in proprietà e in leasing	(*)	0,048091051746052	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del VA stimato
	Ammortamenti per beni mobili strumentali	(*)	0,074360200356130	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,07% del VA stimato
	Costo del materiale impiegato e per la produzione di servizi	(*)	0,048939848118387	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del VA stimato
	Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo	(*)	0,013818146499457	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del VA stimato
	Totale spese per servizi	(*)	0,064336806691370	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,06% del VA stimato
	Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore	(*)	0,162493345815750	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,16% del VA stimato
	Canoni relativi a beni immobili	(*)	-0,068774775368880	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,07% del VA stimato
VARIABILI STRUTTURALI	Primo anno (vale 1 per il primo periodo d'imposta successivo all'inizio attività)		-0,214905062692520	La condizione di 'Primo anno (vale 1 per il primo periodo d'imposta successivo all'inizio attività)' determina una diminuzione del 21,49% del VA stimato
	Metri quadri di fabbricati venduti uso abitazione, prezzo di vendita al mq fino a 1.000 euro	(**)	0,017612109980506	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del VA stimato
	Metri quadri di fabbricati venduti uso abitazione, prezzo di vendita al mq oltre 1.000 e fino a 3.000 euro	(**)	0,046567209104436	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del VA stimato
	Metri quadri di fabbricati venduti uso abitazione, prezzo di vendita al mq oltre 3.000 euro	(**)	0,076310295770990	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,08% del VA stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq fino a 1.000 euro	(**)	0,042807288937685	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del VA stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq oltre 1.000 euro	(**)	0,065091903534740	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,07% del VA stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti uso ufficio, prezzo di vendita al mq fino a 3.000 euro	(**)	0,035858431272899	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del VA stimato
	Metri quadri di fabbricati venduti uso ufficio, prezzo di vendita al mq oltre 3.000 euro	(**)	0,081944814220100	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,08% del VA stimato
	Metri quadri di fabbricati venduti altro uso, prezzo di vendita al mq fino a 1.000 euro	(**)	0,011988910741440	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del VA stimato

Documento non definitivo

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Metri quadri di fabbricati venduti altro uso, prezzo di vendita al mq oltre 1.000 e fino a 3.000 euro	(**)	0,036463277359416	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del VA stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti altro uso, prezzo di vendita al mq oltre 3.000 euro	(**)	0,057309486432855	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,06% del VA stimato
	Metri quadri aree edificabili vendute, prezzo di vendita al mq fino a 50 euro	(**)	0,025309172069049	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del VA stimato
	Metri quadri aree edificabili vendute, prezzo di vendita al mq oltre 50 e fino a 100 euro	(**)	0,040901812464491	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del VA stimato
	Metri quadri aree edificabili vendute, prezzo di vendita al mq oltre 100 euro	(**)	0,050726837835452	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del VA stimato
	Metri quadri altri terreni venduti, prezzo di vendita al mq fino a 15 euro	(**)	0,010097557030217	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del VA stimato
	Metri quadri altri terreni venduti, prezzo di vendita al mq oltre 15 euro	(**)	0,026870329233422	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del VA stimato
	Metri quadri dei fabbricati locati, prezzo di locazione al mq fino a 150 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,005256684433145	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del VA stimato
	Metri quadri dei fabbricati locati, prezzo di locazione al mq oltre 150 e fino a 250 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,020319184588204	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del VA stimato
	Metri quadri dei fabbricati locati, prezzo di locazione al mq oltre 250 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,028801197512590	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del VA stimato
	Numero fabbricati locati ad uso abitazione ²⁰	(**)	0,222508391612560	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,22% del VA stimato
	Numero fabbricati locati ad uso ufficio ²¹	(**)	0,275231162684810	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,28% del VA stimato
	Numero fabbricati locati ad uso commerciale ²¹	(**)	0,516387972581150	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,52% del VA stimato
	Numero fabbricati locati ad uso industriale ²¹	(**)	0,546908591236340	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,55% del VA stimato
	Numero fabbricati locati ad altro uso ²¹	(**)	0,155881767809670	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,16% del VA stimato
	Metri quadri dei terreni agricoli affittati	(**)	-0,007469992774627	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del VA stimato
	Reddito dominicale dei terreni agricoli affittati	(*)	0,097731280169790	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,10% del VA stimato
	Metri quadri degli altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq fino a 5 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,014179386883695	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del VA stimato

²⁰ La variabile è rideterminata in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta diviso 12.

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Metri quadri degli altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq oltre 10 e fino a 15 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,025291343433439	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del VA stimato
	Metri quadri degli altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq oltre 15 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,040050312472646	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del VA stimato
	Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (fino 150 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 euro ²¹	(**)	0,004343334945834	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,004% del VA stimato
	Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre 150 mq fino 600 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 euro ²²	(**)	0,012015182348985	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del VA stimato
	Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (fino 600 mq), prezzo di locazione al mq annuo fino a 50 euro ²²	(**)	-0,013843508817649	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del VA stimato
	Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre 600 mq fino a 1.200 mq), prezzo di locazione al mq annuo fino a 50 euro	(**)	0,010971017437865	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del VA stimato
	Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre 600 mq fino 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 euro	(**)	0,037910078397144	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del VA stimato
	Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo fino 25 euro ²²	(**)	0,020791909884417	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del VA stimato
	Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 25 e fino a 50 euro ²²	(**)	0,048313649576946	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del VA stimato
	Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 euro ²²	(**)	0,063734615237480	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,06% del VA stimato
	Valore complessivo delle aziende affittate ²²	(*)	0,027636649233574	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del VA stimato
	Numero di progetti immobiliari realizzati	(**)	0,012355970649172	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del VA stimato
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati Regione (escluso D62 e D63) /100		0,114836810117280	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,11% del VA stimato
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati fuori regione Nord-Ovest (Val d'Aosta, Piemonte, Lombardia, Liguria) /100		0,149452996082380	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,15% del VA stimato

²¹ La variabile è rideterminata in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta diviso 12.

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati fuori regione Nord-Est (Trentino Alto-Adige, Friuli Venezia-Giulia, Emilia-Romagna, Veneto) /100		0,134904434616640	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,13% del VA stimato
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati fuori regione Centro (Toscana, Umbria, Marche, Lazio) /100		0,169048206196620	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,17% del VA stimato
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati Fuori regione Sud-Isole /100		0,111494711566370	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,11% del VA stimato
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati Estero /100		0,305112134929000	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,31% del VA stimato
	Numero fabbricati non locati ²²	(**)	-0,060535974498038	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,06% del VA stimato
	Spese per acquisto di immobili	(*)	-0,013473697151488	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del VA stimato
	Spese di progettazione	(*)	0,028790191103707	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del VA stimato
	Spese per costruzioni effettuate da terzi	(*)	0,043913122811701	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del VA stimato
	Spese per ristrutturazioni edilizie	(*)	0,014836272125091	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del VA stimato
	Spese di manutenzione ordinaria sui beni immobili	(*)	-0,021883734921897	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% del VA stimato
	Spese di manutenzione straordinaria sui beni immobili	(*)	-0,036666961631262	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,04% del VA stimato
	Spese per la manutenzione/riparazione straordinaria per le aziende affittate	(*)	-0,041699892859495	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,04% del VA stimato
	Spese di registrazione dei contratti	(*)	0,196859813732330	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,20% del VA stimato
MODELLI DI BUSINESS (MoB)	Probabilità di appartenenza al MOB1 - Imprese che svolgono prevalentemente altre attività		-0,152184096850110	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 15,22% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB2 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di azienda		0,104856459193720	L'appartenenza al MoB determina un aumento del 10,49% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB5 - Imprese despecializzate		-0,082366685407190	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione dell'8,24% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB6 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di locazione di fabbricati residenziali		-0,310976660666290	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 31,10% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB7 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di altri terreni		-0,150300009361460	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 15,03% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB8 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di vendita di aree edificabili e di altri terreni		0,150131815595230	L'appartenenza al MoB determina un aumento del 15,01% del VA stimato

²² La variabile è rideterminata in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta diviso 12.

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Probabilità di appartenenza al MOB9 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di terreni ad uso agricolo		-0,408238012441770	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 40,82% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB10 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di vendita di fabbricati residenziali		0,084925375172760	L'appartenenza al MoB determina un aumento dell'8,49% del VA stimato
VARIABILI TERRITORIALI	Territorialità del livello delle quotazioni immobiliari definita su dati dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI), a livello comunale/provinciale		0,004383092650611	La localizzazione nei comuni/province a più alto livello delle quotazioni immobiliari determina un aumento dello 0,44% del VA stimato
MISURE DI CICLO DI SETTORE	Andamento dell'ammontare dei ricavi del settore		0,401970063721620	Una diminuzione dell'1% della variabile di ciclo economico 'Andamento dell'ammontare dei ricavi del settore' determina una flessione dello 0,40% del VA stimato
ECONOMIE DI SCALA E/O SOSTITUZIONE	Numero fabbricati locati ad uso commerciale^2		-0,058916364205789	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,06% del VA stimato
	Numero fabbricati locati ad uso industriale^2		-0,061848401812684	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,06% del VA stimato
	(Costo del materiale impiegato e per la produzione di servizi) x (Valore dei beni strumentali mobili in proprietà e in leasing)	(****)	-0,000768927796742	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,001% del VA stimato
	(Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore) x (Valore dei beni strumentali mobili in proprietà e in leasing)	(****)	-0,001331374080883	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,001% del VA stimato
INTERCETTA	Valore dell'intercetta del modello di stima		2,050424027036800	
Coefficiente di rivalutazione			1,050661372537510	
Coefficiente individuale			Vedasi Allegato 72 al DM del 23 marzo 2018	

(*) Le variabili contabili (XC) sono utilizzate in stima come $LN[1+XC/(N^{\circ}\text{addetti} \times 1.000)]$

(**) Le variabili numeriche (XN) sono utilizzate in stima come $LN[1+XN/(N^{\circ}\text{addetti})]$

(***) La variabile relativa al numero degli addetti è utilizzata in stima come $LN(1+N^{\circ}\text{addetti})$

(****) Ciascuna variabile (XS) del prodotto è utilizzata in stima come $LN(1+XS)$

Le misure di ciclo settoriale relative al periodo d'imposta di applicazione saranno pubblicate con apposito Decreto ai sensi dell'art. 9-bis comma 2 del DL 50 del 24 aprile 2017 convertito nella Legge n. 96 del 21 giugno 2017.

Documento non definitivo

SUB ALLEGATO ?D – FORMULE DELLE VARIABILI E DEGLI INDICATORI

Di seguito sono riportate le formule delle variabili e degli indicatori economico-contabili utilizzati nell'ISA AG40U:

Addetti²³ (ditte individuali) = Titolare + [Numero dipendenti](#) + Numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nell'impresa + Numero collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale + Numero familiari diversi che prestano attività nell'impresa + Numero associati in partecipazione

Addetti (società) = [Numero dipendenti](#) + Numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nell'impresa + Numero familiari diversi che prestano attività nell'impresa + Numero associati in partecipazione + Numero soci amministratori + Numero soci non amministratori + Numero amministratori non soci

Aggi derivanti dalla vendita di generi soggetti ad aggio o ricavo fisso = Ricavi derivanti dalla vendita di generi soggetti ad aggio o ricavo fisso - (Esistenze iniziali relative a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso - Rimanenze finali relative a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso + Costi per l'acquisto di prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso - Beni soggetti ad aggio o ricavo fisso distrutti o sottratti)²⁴

Ammortamenti per beni mobili strumentali, al netto dei beni di costo unitario non superiore a 516,46 euro = Ammortamenti per beni mobili strumentali - Spese per l'acquisto di beni strumentali mobili di costo unitario non superiore a 516,46 euro

Costi produttivi = [Costo del materiale impiegato e per la produzione di servizi](#) + [Variazione delle rimanenze \(iniziali – finali\) valutate a costo](#) + Spese per acquisti di servizi - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'IRES) + Altri costi per servizi + Canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria e di noleggio + Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di persone) + Abbonamenti a riviste e giornali, acquisto di libri, spese per cancelleria, per omaggio a clienti ed articoli promozionali

Costi residuali di gestione = Oneri diversi di gestione ed altre componenti negative - Abbonamenti a riviste e giornali, acquisto di libri, spese per cancelleria, per omaggio a clienti ed articoli promozionali - Perdite su crediti - "Utili spettanti agli associati in partecipazione con apporti di solo lavoro" - Maggiorazioni fiscali - Componenti negativi derivanti da trasferimenti di azienda o di rami di azienda - Minusvalenze derivanti da operazioni di riconversione produttiva, ristrutturazione o ridimensionamento produttivo, espropri o nazionalizzazioni di beni, alienazione di beni non strumentali all'attività produttiva

Costi totali = [Costi produttivi](#) + Oneri diversi di gestione ed altre componenti negative - Abbonamenti a riviste e giornali, acquisto di libri, spese per cancelleria, per omaggio a clienti ed articoli promozionali - Perdite su crediti - "Utili spettanti agli associati in partecipazione con apporti di solo lavoro" - Maggiorazioni fiscali - Componenti negativi derivanti da trasferimenti di azienda o di rami di azienda - Minusvalenze derivanti da operazioni di riconversione produttiva, ristrutturazione o ridimensionamento produttivo, espropri o nazionalizzazioni di beni, alienazione di beni non strumentali all'attività produttiva

Costo del materiale impiegato e per la produzione di servizi²⁵ = [(Esistenze iniziali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale (escluse quelle relative a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso) - Esistenze iniziali di prodotti in corso di lavorazione e servizi non di durata ultrannuale - Esistenze iniziali relative a prodotti finiti) + Costi per l'acquisto di materie prime, sussidiarie, semilavorati e merci (esclusi quelli relativi a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso) e per la produzione di servizi - Beni distrutti o sottratti relativi a materie prime, sussidiarie, semilavorati, merci e prodotti finiti (esclusi quelli soggetti ad aggio o ricavo fisso)] - [Rimanenze finali relative a merci, materie prime e sussidiarie](#)

Costo del venduto (relativo a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso) = (Esistenze iniziali relative a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso - Rimanenze finali relative a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso + Costi per l'acquisto di prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso - Beni soggetti ad aggio o ricavo fisso distrutti o sottratti)

²³ Il titolare è pari a uno. Il numero collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale, il numero familiari diversi che prestano attività nell'impresa, il numero associati in partecipazione, il numero soci amministratori e il numero soci non amministratori sono pari alla relativa percentuale di lavoro prestato diviso 100. Il numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nell'impresa, il numero amministratori non soci e il titolare sono rideterminati in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta diviso 12.

Il numero addetti non può essere inferiore a ("Numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta" diviso 12).

²⁴ Se è minore di zero, la variabile viene posta uguale a zero.

²⁵ Ad esclusione dell'utilizzo nell'ambito dell'indicatore elementare di anomalia "Costo del materiale impiegato e per la produzione di servizi negativo", se la variabile è minore di zero, viene posta uguale a zero.

Dipendenti a tempo parziale e apprendisti = Dipendenti a tempo parziale, assunti con contratto di lavoro intermittente, di lavoro ripartito, con contratto di inserimento, a termine, lavoratori a domicilio, personale con contratto di somministrazione di lavoro + Apprendisti

Differenziale dei mesi di locazione, Immobili locati fino a 50 euro al mq = $\min(\text{Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 25 euro (Mesi di locazione)} + \text{Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 25 fino a 50 euro (Mesi di locazione)} \div (12 \times (\text{Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 25 euro (Numero)} + \text{Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 25 fino a 50 euro (Numero)})), 1)$ se Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 25 euro (Numero) + Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 25 fino a 50 euro (Numero) è maggiore di zero altrimenti assume valore pari a zero

Differenziale dei mesi di locazione, Immobili locati oltre 50 fino a 150 euro al mq = $\min(\text{Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 fino a 150 euro (Mesi di locazione)} \div (12 \times \text{Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 fino a 150 euro (Numero)}), 1)$ se Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 fino a 150 euro (Numero) è maggiore di zero altrimenti assume valore pari a zero

Differenziale dei mesi di locazione, Immobili locati oltre 150 fino a 250 euro al mq = $\min(\text{Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 150 fino a 250 euro (Mesi di locazione)} \div (12 \times \text{Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 150 fino a 250 euro (Numero)}), 1)$ se Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 150 fino a 250 euro (Numero) è maggiore di zero altrimenti assume valore pari a zero

Differenziale dei mesi di locazione, Immobili locati oltre 250 euro al mq = $\min(\text{Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 250 euro (Mesi di locazione)} \div (12 \times \text{Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 250 euro (Numero)}), 1)$ se Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 250 euro (Numero) è maggiore di zero altrimenti assume valore pari a zero

Differenziale dei mesi di locazione, altri terreni affittati fino a 5 euro al mq = $\min(\text{Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 5 euro (Mesi di locazione)} \div (12 \times \text{Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 5 euro (Numero)}), 1)$ se Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 5 euro (Numero) è maggiore di zero altrimenti assume valore pari a zero

Differenziale dei mesi di locazione, altri terreni affittati oltre 5 fino a 15 euro al mq = $\min(\text{Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 5 fino a 10 euro (Mesi di locazione)} + \text{Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 10 fino a 15 euro (Mesi di locazione)} \div (12 \times (\text{Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 5 fino a 10 euro (Numero)} + \text{Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 10 fino a 15 euro (Numero)})), 1)$ se Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 5 fino a 10 euro (Numero) + Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 10 fino a 15 euro (Numero) è maggiore di zero altrimenti assume valore pari a zero

Differenziale dei mesi di locazione, altri terreni affittati oltre 15 euro al mq = $\min(\text{Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 15 euro (Mesi di locazione)} \div (12 \times \text{Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 15 euro (Numero)}), 1)$ se Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 15 euro (Numero) è maggiore di zero altrimenti assume valore pari a zero

Esistenze iniziali relative a merci, materie prime e sussidiarie = Esistenze iniziali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale (escluse quelle relative a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso) - Esistenze iniziali di prodotti in corso di lavorazione e servizi non di durata ultrannuale - Esistenze iniziali relative a prodotti finiti

Esistenze iniziali relative a prodotti finiti, semilavorati e ai servizi = Esistenze iniziali di prodotti in corso di lavorazione e servizi non di durata ultrannuale + Esistenze iniziali relative a prodotti finiti + (Esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93, comma 5, del TUIR - Beni distrutti o sottratti relativi ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93, comma 5, del TUIR)

Fattore correttivo (FC) = $1 - [(\text{Valore massimo tra } \text{Variazione delle rimanenze relative a prodotti finiti, semilavorati e ai servizi} \text{ e zero}) \div (\text{Costo del materiale impiegato e per la produzione di servizi} + \text{Spese per acquisti di servizi} - \text{Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'IRES)} + \text{Altri costi per servizi} + \text{Ammortamenti per beni mobili strumentali} + \text{Costo per il godimento di beni di terzi (canoni di locazione finanziaria e non finanziaria, di noleggio, ecc.)} - \text{Canoni relativi a beni immobili} + \text{Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa} - \text{Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di persone)} + \text{Interessi e altri oneri finanziari})]$

Giornate retribuite dichiarate ai fini UNIEMENS-INPS = Numero giorni retribuiti nella qualifica. Il calcolo viene dapprima effettuato per ogni dipendente dell'azienda utilizzando un limite massimo di 312 giornate retribuite. Successivamente si calcola il numero complessivo di giornate retribuite per ciascuna azienda sommando le giornate retribuite di tutti i relativi dipendenti. Il calcolo viene effettuato escludendo i lavoratori con codice qualifica 'Z' ("lavoratori esclusi da contribuzione INPS previdenziale ed assistenziale, OTD o OTI dipendente di azienda agricola in genere ovvero OTD dipendente da cooperativa Legge 240/84") e i lavoratori con codice qualifica '4' o '5' afferenti agli apprendisti

Giornate retribuite dichiarate nel modello CU = (Numero di giorni per i quali spettano le detrazioni di lavoro dipendente)×312/365. Il calcolo viene dapprima effettuato per ogni dipendente del sostituto d'imposta imponendo un limite massimo di 312 giornate retribuite. Successivamente si calcola il numero complessivo di giornate retribuite per ciascun sostituto di imposta sommando le giornate retribuite di tutti i relativi dipendenti. Il calcolo viene effettuato solo per i sostituti d'imposta che non hanno compilato la Sezione 3 "INPS Gestione separata parasubordinati" del modello CU ovvero quelli che non hanno dichiarato collaboratori coordinati e continuativi

Incidenza dei fabbricati venduti di tipo residenziale = [Ricavi derivanti da vendita di Fabbricati residenziali](#) diviso (Ricavi derivanti da vendita di Fabbricati residenziali + Ricavi derivanti da vendita di Fabbricati non residenziali) se ([Ricavi derivanti da vendita di Fabbricati residenziali](#) + [Ricavi derivanti da vendita di Fabbricati non residenziali](#)) è maggiore di zero altrimenti assume valori pari a zero

Incidenza dei fabbricati venduti di tipo non residenziale = [Ricavi derivanti da vendita di Fabbricati non residenziali](#) diviso (Ricavi derivanti da vendita di Fabbricati residenziali + Ricavi derivanti da vendita di Fabbricati non residenziali) se (Ricavi derivanti da vendita di Fabbricati residenziali + Ricavi derivanti da vendita di Fabbricati non residenziali) è maggiore di zero altrimenti assume valori pari a zero

Indice di equidistribuzione tra le specializzazioni²⁶ = $100 \times [(1 - (\text{Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati residenziali} / (\text{Totale specializzazioni} + 0,00001))) \times (1 - (\text{Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati non residenziali} / (\text{Totale specializzazioni} + 0,00001))) \times (1 - (\text{Tipologia dell'attività: Vendita di aree edificabili} + \text{Vendita di altri terreni} / (\text{Totale specializzazioni} + 0,00001))) \times (1 - (\text{Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati ad uso abitazione} / (\text{Totale specializzazioni} + 0,00001))) \times (1 - (\text{Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati non residenziali} / (\text{Totale specializzazioni} + 0,00001))) \times (1 - (\text{Tipologia dell'attività: Affitto di terreni ad uso agricolo} / (\text{Totale specializzazioni} + 0,00001))) \times (1 - (\text{Tipologia dell'attività: Affitto altri terreni} / (\text{Totale specializzazioni} + 0,00001))) \times (1 - (\text{Tipologia dell'attività: Affitto di aziende} / (\text{Totale specializzazioni} + 0,00001))) \times (1 - (\text{Tipologia dell'attività: Sviluppo di progetti immobiliari, valutazioni/stime/studi di fattibilità} / (\text{Totale specializzazioni} + 0,00001))) \times (\text{Totale specializzazioni} / 100) / 0,34644]$

Locazione di fabbricati non residenziali = Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati ad uso commerciale + Locazione di fabbricati ad uso industriale (capannoni industriali, depositi e laboratori artigianali) + Locazione di fabbricati ad uso ufficio + Locazione di fabbricati ad altro uso

Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati Fuori regione Sud-Isole = Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati fuori regione Sud (Abruzzo, Molise, Calabria, Puglia, Basilicata, Campania) + Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati fuori regione Isole (Sardegna e Sicilia)

Margine operativo lordo = [Valore aggiunto](#) - (Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di persone))

Metri quadri degli Immobili locati, prezzo di locazione al mq fino a 50 euro, differenziale dei mesi di locazione = (Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 25 euro (Mq) + Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 25 e fino a 50 euro (Mq)) × [Differenziale dei mesi di locazione, Immobili locati fino a 50 euro al mq](#)

Metri quadri degli Immobili locati, prezzo di locazione oltre 50 fino a 150 euro, differenziale dei mesi di locazione = Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 e fino a 150 euro (Mq) × [Differenziale dei mesi di locazione, Immobili locati oltre 50 e fino a 150 euro al mq](#)

Metri quadri degli Immobili locati, prezzo di locazione fino a 150 euro, differenziale dei mesi di locazione = [Metri quadri degli Immobili locati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 50 euro, differenziale dei mesi di locazione](#) + [Metri quadri degli Immobili locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 fino a 150 euro, differenziale dei mesi di locazione](#)

Metri quadri degli Immobili locati, prezzo di locazione oltre 150 fino a 250 euro, differenziale dei mesi di locazione = Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 150 e fino a 250 euro (Mq) × [Differenziale dei mesi di locazione, Immobili locati oltre 150 e fino a 250 euro al mq](#)

Metri quadri degli Immobili locati, prezzo di locazione oltre 250 euro, differenziale dei mesi di locazione = Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 250 euro (Mq) × Differenziale dei mesi di locazione, Immobili locati oltre 250 euro al mq

Metri quadri degli altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 5 euro = Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 5 euro × [Differenziale dei mesi di locazione, altri terreni affittati fino a 5 euro al mq](#)

Metri quadri degli altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 5 fino a 15 euro = Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 5 fino a 10 euro (Mq) + Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 10 fino a 15 euro (Mq) × [Differenziale dei mesi di locazione, altri terreni affittati oltre 5 fino a 15 euro al mq](#)

²⁶ La variabile è arrotondata all'intero.

Metri quadri degli altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 15 euro = Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 15 euro \times [Differenziale dei mesi di locazione, altri terreni affittati oltre 15 euro al mq](#)

Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (fino a 600 mq), prezzo di locazione al mq annuo fino a 50 euro²⁷ = Fabbricati locati ad uso industriale (fino a 150 mq), prezzo di locazione al mq annuo fino a 25 euro + Fabbricati locati ad uso industriale (fino a 150 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 25 fino a 50 euro + Fabbricati locati ad uso industriale (oltre 150 mq fino a 600 mq), prezzo di locazione al mq annuo fino a 25 euro + Fabbricati locati ad uso industriale (oltre 150 mq fino a 600 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 25 fino a 50 euro

Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre 600 mq fino a 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo fino a 50 euro²⁸ = Fabbricati locati ad uso industriale (oltre 600 mq fino a 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo fino a 25 euro + Fabbricati locati ad uso industriale (oltre 600 mq fino a 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 25 fino a 50 euro

Metri quadri altri terreni venduti, prezzo di vendita al mq oltre 15 euro = Altri terreni venduti prezzo di vendita al mq oltre 15 fino a 30 euro (Mq) + Altri terreni venduti prezzo di vendita al mq oltre 30 euro (Mq)

Metri quadri dei fabbricati venduti uso abitazione, prezzo di vendita al mq oltre 3.000 euro = Fabbricati venduti uso abitazione, prezzo di vendita al mq oltre 3000 fino a 5000 euro (mq) + Fabbricati venduti uso abitazione, prezzo di vendita al mq oltre 5000 euro (mq)

Metri quadri dei fabbricati venduti uso commerciale, prezzo di vendita al mq oltre 1.000 euro = Fabbricati venduti uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq oltre 1000 fino a 3000 euro (mq) + Fabbricati venduti uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq oltre 3000 fino a 5000 euro (mq) + Fabbricati venduti uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq oltre 5000 euro (mq)

Metri quadri dei fabbricati venduti uso ufficio, prezzo di vendita al mq fino a 3.000 euro = Fabbricati venduti uso ufficio, prezzo di vendita al mq fino a 1000 euro (mq) + Fabbricati venduti uso ufficio, prezzo di vendita al mq oltre 1000 fino a 3000 euro (mq)

Metri quadri dei fabbricati venduti uso ufficio, prezzo di vendita al mq oltre 3.000 euro = Fabbricati venduti uso ufficio, prezzo di vendita al mq oltre 3000 fino a 5000 euro (mq) + Fabbricati venduti uso ufficio, prezzo di vendita al mq oltre 5000 euro (mq)

Metri quadri dei fabbricati venduti altro uso, prezzo di vendita al mq oltre 3.000 euro = Fabbricati venduti altro uso, prezzo di vendita al mq oltre 3000 fino a 5000 euro (mq) + Fabbricati venduti altro uso, prezzo di vendita al mq oltre 5000 euro (mq)

Metri quadri delle aree edificabili vendute, prezzo di vendita al mq oltre 100 euro = Aree edificabili vendute prezzo di vendita al mq oltre 100 fino a 200 euro (mq) + Aree edificabili vendute prezzo di vendita al mq oltre 200 euro (mq)

Metri quadri altri terreni venduti, prezzo di vendita al mq fino a 15 euro = Altri terreni venduti, prezzo di vendita al mq fino a 5 euro (mq) + Altri terreni venduti, prezzo di vendita al mq oltre 5 fino a 15 euro (mq)

Metri quadri altri terreni venduti, prezzo di vendita al mq oltre 15 euro = Altri terreni venduti, prezzo di vendita al mq oltre 15 fino a 30 euro (mq) + Altri terreni venduti, prezzo di vendita al mq oltre 30 euro (mq)

Numero dipendenti = (Numero delle giornate retribuite - Numero delle giornate di sospensione, C.I.G. e simili del personale dipendente) diviso 312

Numero fabbricati non locati²⁹ = Fabbricati non locati: Uso abitazione (Numero) + Uso commerciale (Numero) + Uso industriale (Numero) + Uso ufficio (Numero) + Altro uso (Numero)

Oneri finanziari netti = Interessi e altri oneri finanziari - Risultato della gestione finanziaria

Prevalenza del despecializzato = [Indice di equidistribuzione tra le specializzazioni](#) se Indice di equidistribuzione tra le specializzazioni è pari a [Specializzazione massima](#), altrimenti assume valore pari a Indice di equidistribuzione tra le specializzazioni diviso 100

Prevalenza della vendita residenziale = Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati residenziali se Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati residenziali è pari a Specializzazione massima, altrimenti assume valore pari Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati residenziali diviso 100

Prevalenza della vendita non residenziale = Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati non residenziali se Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati non residenziali è pari a Specializzazione massima, altrimenti assume valore pari Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati non residenziali diviso 100

²⁷ La variabile è rideterminata in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta diviso 12.

²⁸ La variabile è rideterminata in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta diviso 12.

²⁹ La variabile è rideterminata in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta diviso 12.

Prevalenza della vendita di aree edificabili ed altri terreni = Tipologia dell'attività: Vendita di aree edificabili + Vendita di altri terreni se Tipologia dell'attività: Vendita di aree edificabili + Vendita di altri terreni è pari a Specializzazione massima, altrimenti assume valore pari a (Tipologia dell'attività: Vendita di aree edificabili + Vendita di altri terreni) diviso 100

Prevalenza della locazione di fabbricati residenziali = Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati ad uso abitazione se Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati ad uso abitazione è pari a Specializzazione massima, altrimenti assume valore pari a Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati ad uso abitazione diviso 100

Prevalenza della locazione di fabbricati non residenziali = [Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati non residenziali](#) se Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati non residenziali è pari a Specializzazione massima, altrimenti assume valore pari a Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati non residenziali diviso 100

Prevalenza di affitto di terreni agricoli = Tipologia dell'attività: Affitto di terreni ad uso agricolo se Tipologia dell'attività: Affitto di terreni ad uso agricolo è pari a Specializzazione massima, altrimenti assume valore pari a Tipologia dell'attività: Affitto di terreni ad uso agricolo diviso 100

Prevalenza di affitto di altri terreni = Tipologia dell'attività: Affitto altri terreni se Tipologia dell'attività: Affitto altri terreni è pari a Specializzazione massima, altrimenti assume valore pari a Tipologia dell'attività: Affitto altri terreni diviso 100

Prevalenza di affitto di aziende = Tipologia dell'attività: Affitto di aziende se Tipologia dell'attività: Affitto di aziende è pari a Specializzazione massima, altrimenti assume valore pari a Tipologia dell'attività: Affitto di aziende diviso 100

Prevalenza di sviluppo progetti immobiliari e studi di fattibilità = [Tipologia dell'attività: Sviluppo di progetti immobiliari, valutazioni/stime/studi di fattibilità](#) se Tipologia dell'attività: Sviluppo di progetti immobiliari, valutazioni/stime/studi di fattibilità è pari a Specializzazione massima, altrimenti assume valore pari a Tipologia dell'attività: Sviluppo di progetti immobiliari, valutazioni/stime/studi di fattibilità diviso 100

Reddito = [Risultato ordinario](#) + Altri proventi considerati ricavi di cui alla lettera f) dell'art. 85, comma 1, del TUIR + Altri proventi e componenti positivi - Oneri diversi di gestione ed altre componenti negative di cui componenti negativi derivanti da trasferimenti di azienda o di rami di azienda - Oneri diversi di gestione ed altre componenti negative di cui minusvalenze derivanti da operazioni di riconversione produttiva, ristrutturazione o ridimensionamento produttivo, espropri o nazionalizzazioni di beni, alienazione di beni non strumentali all'attività produttiva

Reddito operativo = [Margine operativo lordo](#) - Ammortamenti - Accantonamenti

Ricavi = Ricavi di cui ai commi 1 (lett. a) e b)) e 2 dell'art. 85 del TUIR (esclusi aggi o ricavi fissi) + (Altri proventi considerati ricavi - Altri proventi considerati ricavi di cui alla lettera f) dell'art. 85, comma 1, del TUIR) + (Rimanenze finali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale - Rimanenze finali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93, comma 5, del TUIR) - (Esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale - Esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93, comma 5, del TUIR) + Ulteriori componenti positivi per migliorare il profilo di affidabilità

Ricavi da locazione e altre attività = (Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati ad uso abitazione + Locazione di fabbricati ad uso commerciale + Locazione di fabbricati ad uso industriale (capannoni industriali, depositi, e laboratori artigiani) + Locazione di fabbricati ad uso ufficio + Locazione di fabbricati ad altro uso + Affitto di aziende + Altro) x (Ricavi di cui ai commi 1 (lett. a) e b)) e 2 dell'art. 85 del TUIR (esclusi aggi o ricavi fissi) + (Altri proventi considerati ricavi - Altri proventi considerati ricavi di cui alla lettera f) dell'art. 85, comma 1, del TUIR) + Ulteriori componenti positivi per migliorare il profilo di affidabilità) diviso 100

Ricavi derivanti da vendita di Fabbricati residenziali = $500 \times \text{Fabbricati venduti: Uso abitazione, prezzo di vendita al mq fino a 1000 euro (Mq)} + 2000 \times \text{Fabbricati venduti: Uso abitazione, prezzo di vendita al mq oltre 1000 fino a 3000 euro (Mq)} + 4000 \times \text{Fabbricati venduti: Uso abitazione, prezzo di vendita al mq oltre 3000 fino a 5000 euro (Mq)} + 6000 \times \text{Fabbricati venduti: Uso abitazione, prezzo di vendita al mq oltre 5000 euro (Mq)}$

Ricavi derivanti da vendita di Fabbricati non residenziali = $500 \times (\text{Fabbricati venduti: Uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq fino a 1000 euro (Mq)} + \text{Uso ufficio, prezzo di vendita al mq fino a 1000 euro (Mq)} + \text{Altro uso, prezzo di vendita al mq fino a 1000 euro (Mq)}) + 2000 \times (\text{Fabbricati venduti: Uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq oltre 1000 fino a 3000 euro (Mq)} + \text{Uso ufficio, prezzo di vendita al mq oltre 1000 fino a 3000 euro (Mq)} + \text{Altro uso, prezzo di vendita al mq oltre 1000 fino a 3000 euro (Mq)}) + 4000 \times (\text{Fabbricati venduti: Uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq oltre 3000 fino a 5000 euro (Mq)} + \text{Uso ufficio, prezzo di vendita al mq oltre 3000 fino a 5000 euro (Mq)} + \text{Altro uso, prezzo di vendita al mq oltre 3000 fino a 5000 euro (Mq)}) + 6000 \times (\text{Fabbricati venduti: Uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq oltre 5000 euro (Mq)} + \text{Uso ufficio, prezzo di vendita al mq oltre 5000 euro (Mq)} + \text{Altro uso, prezzo di vendita al mq oltre 5000 euro (Mq)})$

Rimanenze finali relative a merci, materie prime e sussidiarie = Rimanenze finali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale (escluse quelle relative a prodotti soggetti adaggio o ricavo fisso) - Rimanenze finali di prodotti in corso di lavorazione e servizi non di durata ultrannuale - Rimanenze finali relative a prodotti finiti

Rimanenze finali relative a prodotti finiti, semilavorati e ai servizi = Rimanenze finali di prodotti in corso di lavorazione e servizi non di durata ultrannuale + Rimanenze finali relative a prodotti finiti + Rimanenze finali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93, comma 5, del TUIR

Risultato ordinario = [Reddito operativo](#) + Risultato della gestione finanziaria - Interessi e altri oneri finanziari + Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Specializzazione massima = Valore massimo (Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati residenziali, Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati non residenziali + Tipologia dell'attività: Vendita di aree edificabili + Tipologia dell'attività: Vendita di altri terreni + Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati ad uso abitazione + Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati non residenziali + Tipologia dell'attività: Affitto di terreni ad uso agricolo + Tipologia dell'attività: Affitto altri terreni + Tipologia dell'attività: Affitto di aziende + Tipologia dell'attività: Sviluppo di progetti immobiliari, stime di fattibilità, [Indice di equidistribuzione tra le specializzazioni](#))

Territorialità del livello delle quotazioni immobiliari definita su dati dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) riferiti all'anno 2016³⁰

La territorialità del livello delle quotazioni immobiliari differenzia il territorio nazionale sulla base dei valori di mercato degli immobili per comune e provincia.

La variabile è pari ai singoli indicatori territoriali, definiti a livello comunale e provinciale, ponderati sulla base della percentuale relativa alla localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati

Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati residenziali = Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati × [Incidenza dei fabbricati venduti di tipo residenziale](#)

Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati non residenziali = Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati × [Incidenza dei fabbricati venduti di tipo non residenziale](#)

Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati non residenziali = Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati ad uso commerciale + Locazione di fabbricati ad uso industriale (capannoni industriali, depositi e laboratori artigiani) + Locazione di fabbricati ad uso ufficio + Locazione di fabbricati ad altro uso

Tipologia dell'attività: Sviluppo di progetti immobiliari, valutazioni/stime/studi di fattibilità = Tipologia dell'attività: Sviluppo di progetti immobiliari + Valutazioni/stime/studi di fattibilità

Totale specializzazioni = Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati residenziali + Vendita di fabbricati non residenziali + Vendita di aree edificabili + Vendita di altri terreni + Locazione di fabbricati ad uso abitazione + Locazione di fabbricati non residenziali + Affitto di terreni ad uso agricolo + Affitto altri terreni + Affitto di aziende + Sviluppo di progetti immobiliari, valutazioni/stime/studi di fattibilità

Totale spese per servizi = Spese per acquisti di servizi - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'IRES) + Altri costi per servizi + Canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria e di noleggio + Abbonamenti a riviste e giornali, acquisto di libri, spese per cancelleria, per omaggio a clienti ed articoli promozionali

Valore aggiunto = [Ricavi](#) + [Aggi derivanti dalla vendita di generi soggetti ad aggio o ricavo fisso](#) - [([Costo del venduto e per la produzione di servizi](#)) + (Spese per acquisti di servizi - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'IRES)) + Altri costi per servizi + Costo per il godimento di beni di terzi (canoni di locazione finanziaria e non finanziaria, di noleggio, ecc.) + (Oneri diversi di gestione ed altre componenti negative - "Utili spettanti agli associati in partecipazione con apporti di solo lavoro" - Maggiorazioni fiscali - Componenti negativi derivanti da trasferimenti di azienda o di rami di azienda - Minusvalenze derivanti da operazioni di riconversione produttiva, ristrutturazione o ridimensionamento produttivo, espropri o nazionalizzazioni di beni, alienazione di beni non strumentali all'attività produttiva)]

Valore della produzione = ([Ricavi](#) + Altri proventi e componenti positivi) + [Rimanenze finali relative a prodotti finiti, semilavorati e ai servizi](#) - [Esistenze iniziali relative a prodotti finiti, semilavorati e ai servizi](#)

Valore dei beni strumentali mobili in proprietà e in leasing³¹ = Valore dei beni strumentali - Valore relativo a beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria

Valore dei beni strumentali mobili in proprietà, al netto dei beni di costo unitario non superiore a 516,46 euro = Valore dei beni strumentali - Valore relativo a beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria - Valore relativo a beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria - Spese per l'acquisto di beni strumentali mobili di costo unitario non superiore a 516,46 euro

³⁰ I criteri e le conclusioni dello studio sono riportati nell'apposito Decreto Ministeriale.

³¹ La variabile è rideterminata in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta diviso 12.

Valore delle operazioni da ristrutturazione = Valore massimo tra (Ricavi di cui ai commi 1 (lett. a) e b)) e 2 dell'art. 85 del TUIR (esclusi aggi o ricavi fissi), [\(Ricavi + Altri proventi e componenti positivi\)](#), [Valore della produzione](#))

Variazione delle rimanenze (iniziali – finali) valutate a costo³² = [Esistenze iniziali relative a prodotti finiti, semilavorati e ai servizi](#) – [Rimanenze finali relative a prodotti finiti, semilavorati e a i servizi](#)

Variazione delle rimanenze relative a prodotti finiti, semilavorati e ai servizi = [Rimanenze finali relative a prodotti finiti, semilavorati e a i servizi](#) - [Esistenze iniziali relative a prodotti finiti, semilavorati e ai servizi](#).

³² Se è minore di zero, la variabile viene posta uguale a zero