

ALLEGATO 20

NOTA TECNICA E METODOLOGICA

INDICE SINTETICO DI AFFIDABILITÀ
FISCALE

DG39U

AGENZIE DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE

Documento non definitivo

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 (ATECO 2007) oggetto dell'indice sintetico di affidabilità fiscale DG39U sono di seguito riportate:

- 68.31.00 - Attività di mediazione immobiliare

I criteri generali seguiti per la costruzione dell'indice sintetico di affidabilità fiscale DG39U sono riportati nell'**Allegato 89**.

Di seguito sono rappresentate le modalità di calcolo dell'indice sintetico di affidabilità fiscale DG39U per l'applicazione al singolo contribuente dal periodo di imposta 2023.

MODELLI DI BUSINESS

Ai fini della definizione degli indicatori elementari, i contribuenti interessati all'applicazione dell'ISA DG39U 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 articolazioni organizzative con cui tale processo viene effettuato o da specifiche competenze.

Per l'ISA DG39U i MoB individuati sono i seguenti (la numerosità indicata è riferita alle imprese della base dati di costruzione, p.i. 2021):

- **MoB 1 - Agenzie che si occupano prevalentemente di consulenza immobiliare** (Numerosità: 607). Si occupano prevalentemente di stima e valutazione di immobili ai fini della locazione e della compravendita;
- **MoB 2 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita** (Numerosità: 10.690). Offrono servizi di mediazione per la compravendita di immobili di tipo residenziale e non residenziale (industriale, artigianale, commerciale e di servizi);
- **MoB 3 - Imprese che svolgono prevalentemente altre attività** (Numerosità: 582);
- **MoB 4 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione** (Numerosità: 1.171). Offrono servizi di mediazione per la locazione di immobili di tipo residenziale e non residenziale (industriale, artigianale, commerciale e di servizi);
- **MoB 5 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione di immobili per finalità turistiche** (Numerosità: 273);
- **MoB 6 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita operanti in franchising** (Numerosità: 3.012). Si tratta di agenzie in franchising che offrono servizi di mediazione per la compravendita di immobili di tipo residenziale e non residenziale (industriale, artigianale, commerciale e di servizi);
- **MoB 7 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione operanti in franchising** (Numerosità: 262). Si tratta di agenzie in franchising che offrono servizi di mediazione per la locazione di immobili di tipo residenziale e non residenziale (industriale, artigianale, commerciale e di servizi);

- **MoB 8 - Agenzie di mediazione generalmente non specializzate** (Numerosità: 1.082). Presentano un'offerta diversificata di servizi di consulenza e mediazione (per la compravendita e per la locazione) per differenti finalità (abitative, turistiche, commerciali, ecc.);
- **MoB 9 - Imprese che operano normalmente come agente immobiliare autonomo** (Numerosità: 382). Si tratta di agenti immobiliari non titolari di una propria agenzia che operano prevalentemente per conto di altre agenzie immobiliari;
- **MoB 10 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita operanti su mandato** (Numerosità: 547). Offrono servizi di mediazione su mandato per la compravendita di immobili di tipo residenziale e non residenziale (industriale, artigianale, commerciale e di servizi);
- **MoB 11 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione di immobili per finalità turistiche operanti su mandato** (Numerosità: 150).

Per la descrizione degli elementi che permettono l'assegnazione del contribuente ai MoB si rimanda al **Sub Allegato 20.A**.

INDICATORI ELEMENTARI

Gli indicatori elementari utilizzati ai fini del calcolo dell'indice sintetico di affidabilità fiscale per l'ISA DG39U 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 sezioni:

Gestione caratteristica:

- Costo del venduto e per la produzione di servizi 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;
- Copertura delle spese per dipendente;
- Analisi dell'apporto di lavoro delle figure non dipendenti;
- 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.

Gestione extra-caratteristica:

- Incidenza degli accantonamenti;
- Incidenza degli oneri finanziari netti sul reddito operativo lordo.

Attività non inerenti:

- Modalità di svolgimento dell'attività: Intermediazione per cessione di aziende (esclusi gli immobili) > 50% dei ricavi;
- Modalità di svolgimento dell'attività: Consulenza e/o intermediazione per mutui e finanziamenti > 50% dei ricavi;
- Modalità di svolgimento dell'attività: Gestione di patrimoni immobiliari > 50% dei ricavi;
- Modalità di svolgimento dell'attività: Amministrazioni condominiali > 50% dei ricavi;
- Modalità di svolgimento dell'attività: Pratiche amministrative (regolarizzazioni varie) > 50% dei ricavi.

Le formule delle variabili e degli indicatori sono riportate nel **Sub Allegato 20.D**.

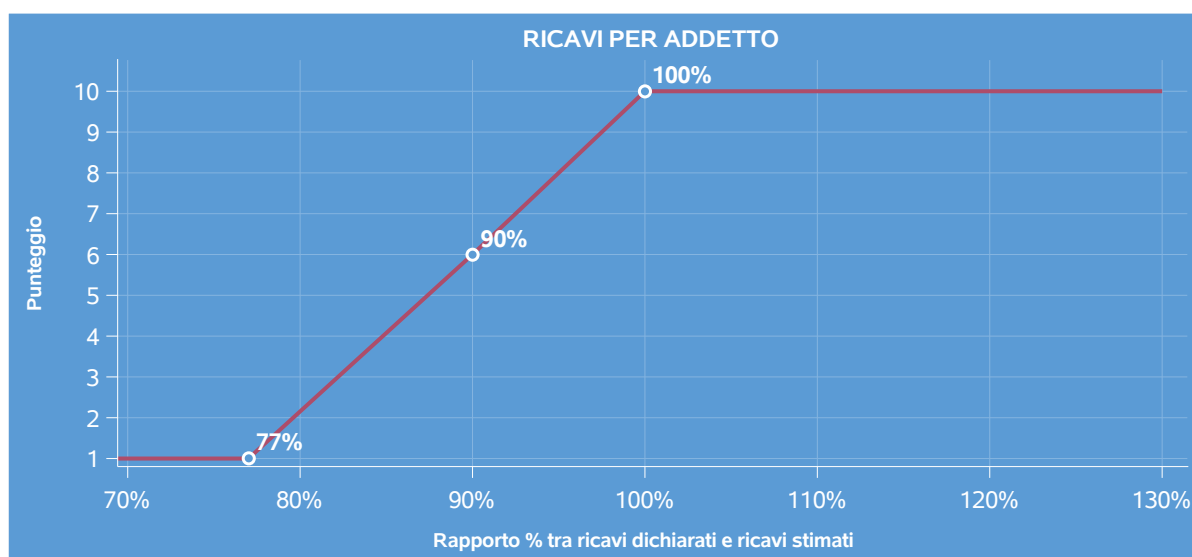
INDICATORI ELEMENTARI DI AFFIDABILITÀ

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.

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 riferimento¹, 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 modulato² 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 20.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

¹La soglia minima di riferimento è pari a $\exp(-0,26616)$, ovvero l'esponenziale dell'errore standard (sigma), con segno negativo, dei residui della funzione di stima dei ricavi per addetto.

²Punteggio = $1 + 9 \times \frac{[\text{indicatore} - \exp(-\text{sigma})]}{[1 - \exp(-\text{sigma})]}$

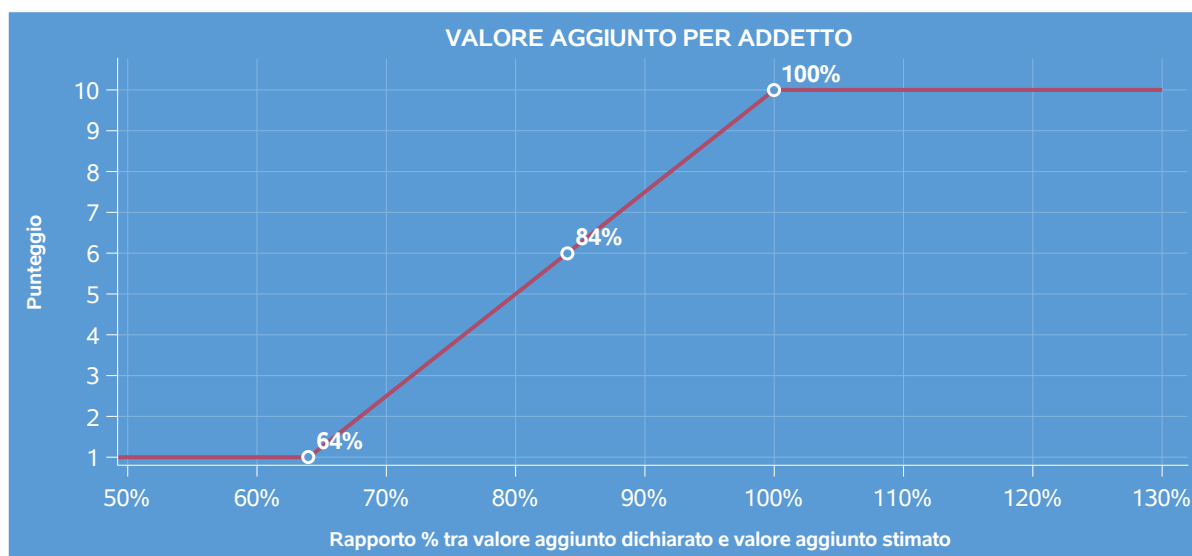
esempio, dovute a diverse abilità manageriali, potere di mercato, ecc.) e che risulta calcolato sulla base dei dati delle otto annualità di imposta precedenti relativi al medesimo contribuente. I criteri per la determinazione del coefficiente individuale sono riportati nell'**Allegato 90**.

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.

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 riferimento³, 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 modulato⁴ 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 20.C**.

³La soglia minima di riferimento è pari a $\exp(-0,45047)$, ovvero l'esponenziale dell'errore standard (sigma), con segno negativo, dei residui della funzione di stima del valore aggiunto per addetto.

⁴ $\text{Punteggio} = 1 + 9 \times \frac{[\text{indicatore} - \exp(-\text{sigma})]}{[1 - \exp(-\text{sigma})]}$

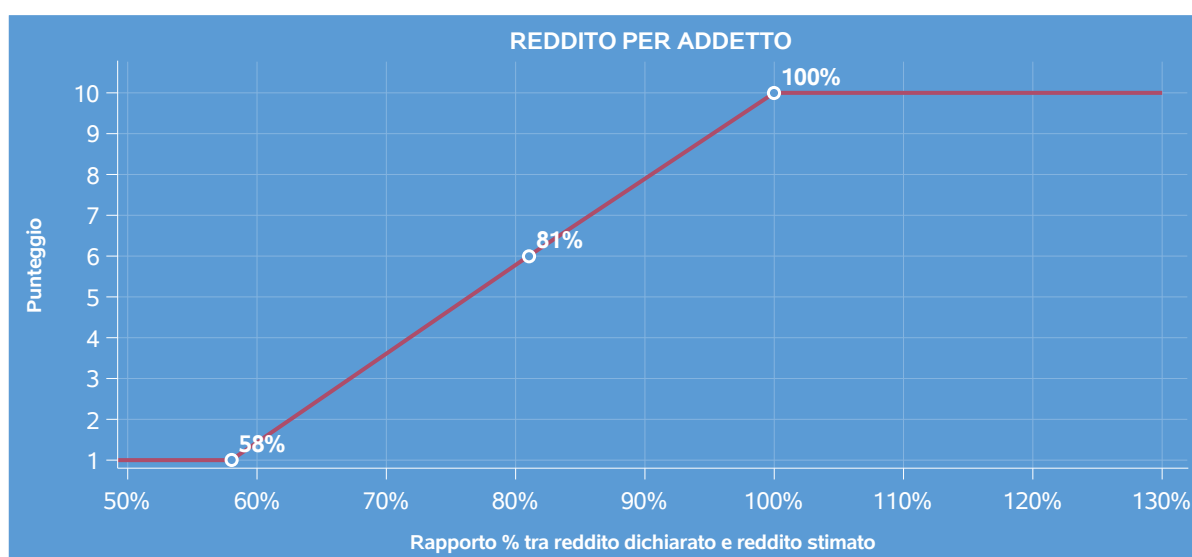
La stima del "Valore aggiunto per addetto" è personalizzata per singolo contribuente sulla base di uno specifico "coefficiente individuale", che misura le differenze nella produttività delle imprese (ad esempio, dovute a diverse abilità manageriali, potere di mercato, ecc.) e che risulta calcolato sulla 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 90**.

REDDITO PER ADDETTO

L'indicatore misura l'affidabilità del **reddito** che un soggetto economico 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 riferimento⁵ 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 modulato⁶ fra 1 e 10. Nel seguente grafico, per semplicità di rappresentazione, i valori sono rappresentati in forma percentuale approssimata all'intero.



⁵La soglia minima di riferimento è pari a $\exp(-0,53911)$, 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.

⁶Punteggio = $1+9 \times \frac{[\text{indicatore} - \exp(-\text{sigma})]}{[1 - \exp(-\text{sigma})]}$

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

INDICATORI ELEMENTARI DI ANOMALIA

GESTIONE CARATTERISTICA

COSTO DEL VENDUTO E PER LA PRODUZIONE DI SERVIZI NEGATIVO

L'indicatore evidenzia situazioni di anomalia relative al [costo del venduto 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.

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", comprensive di 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 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 per una attività di impresa.

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 per addetto⁷. 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 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 per addetto assuma valori superiori all'unità l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

ANALISI DELL'APPORTO DI LAVORO DELLE FIGURE NON DIPENDENTI

L'indicatore monitora la corretta compilazione dell'apporto di lavoro delle figure non dipendenti.

A tal fine, per ciascuna figura di addetto non dipendente (collaboratori familiari, familiari diversi, associati in partecipazione, soci amministratori, soci non amministratori) e a seconda della natura giuridica dell'impresa di appartenenza, è stato definito un valore percentuale minimo di apporto di lavoro per addetto, differenziato per numero di addetti per figura di addetto non dipendente (si veda la tabella seguente).

Tale valore rappresenta la soglia minima di riferimento dell'apporto di lavoro delle figure non dipendenti.

Soglia minima percentuale di apporto di lavoro per addetto delle figure non dipendenti

| NATURA GIURIDICA | Numero addetti per figura | COLLABORATORI FAMILIARI | FAMILIARI DIVERSI | ASSOCIATI IN PARTECIPAZIONE | SOCI AMMINISTRATORI | SOCI NON AMMINISTRATORI |
|--|---------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------------|
| Persone fisiche | 1 | 50 | 30 | 10 | | |
| | 2 | 50 | 30 | 8 | | |
| | 3 | 50 | 30 | 5 | | |
| | 4 | 50 | 30 | 3 | | |
| | 5 | 50 | 30 | 2 | | |
| | >5 | 50 | 30 | 1 | | |
| Società di persone | 1 | | 30 | 10 | 100 | 20 |
| | 2 | | 30 | 8 | 75 | 15 |
| | 3 | | 30 | 5 | 67 | 13 |
| | 4 | | 30 | 3 | 63 | 13 |
| | 5 | | 30 | 2 | 60 | 8 |
| | >5 | | 30 | 1 | 50 | 4 |
| Società di capitali e enti non commerciali | 1 | | 30 | 10 | 50 | 10 |
| | 2 | | 30 | 8 | 38 | 8 |
| | 3 | | 30 | 5 | 33 | 5 |
| | 4 | | 30 | 3 | 31 | 3 |
| | 5 | | 30 | 2 | 28 | 2 |
| | >5 | | 30 | 1 | 16 | 1 |

⁷Quando il denominatore dell'indicatore "Copertura delle spese per dipendente" è non positivo, l'indicatore **non è applicato**.

Nel caso in cui la percentuale complessiva di apporto di lavoro degli addetti non dipendenti dichiarata sia inferiore alla soglia minima complessiva di riferimento, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio⁸ assume un valore compreso tra 1 e 5, come da grafico successivo.



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.

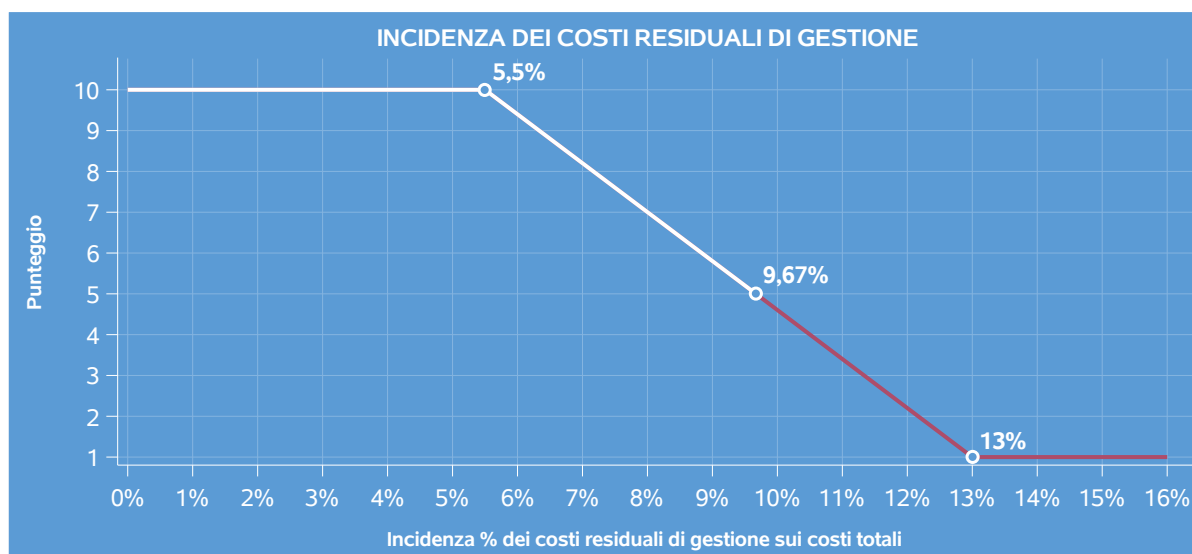
L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra i **costi residuali di gestione** e i **costi totali**.

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, il punteggio assume valore 10; quando l'indicatore presenta un valore pari o superiore alla corrispondente soglia massima di riferimento, il punteggio assume valore 1; quando

⁸ Punteggio = $1 + 4 \times (\text{apporto di lavoro degli addetti non dipendenti} / \text{soglia minima complessiva di riferimento})$

l'indicatore presenta un valore compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato⁹ fra 1 e 10.



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 | 5,50 | 13,00 |
| MoB 2 | Tutti i soggetti | 5,50 | 13,00 |
| MoB 3 | Tutti i soggetti | 5,50 | 13,00 |
| MoB 4 | Tutti i soggetti | 6,50 | 15,00 |
| MoB 5 | Tutti i soggetti | 6,50 | 15,00 |
| MoB 6 | Tutti i soggetti | 4,50 | 10,00 |
| MoB 7 | Tutti i soggetti | 4,50 | 10,00 |
| MoB 8 | Tutti i soggetti | 5,50 | 13,00 |

⁹ Punteggio = 10 - 9 x [(indicatore - soglia minima)/(soglia massima - soglia minima)]

| | Modalità di distribuzione | Soglia minima | Soglia massima |
|---------------|---------------------------|---------------|----------------|
| MoB 9 | Tutti i soggetti | 5,50 | 13,00 |
| MoB 10 | Tutti i soggetti | 5,50 | 13,00 |
| MoB 11 | Tutti i soggetti | 5,50 | 13,00 |

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 superiore al valore della soglia massima di riferimento (**25%**), 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 e 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 superiore al valore della soglia massima di riferimento (50%), 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.

GESTIONE EXTRA-CARATTERISTICA

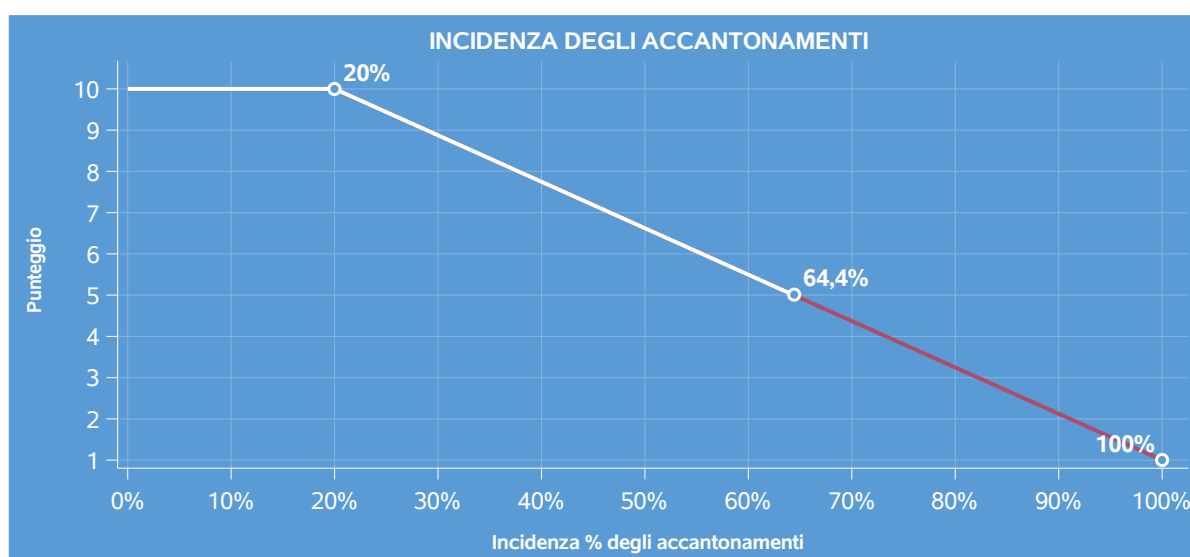
INCIDENZA DEGLI ACCANTONAMENTI

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**.

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 modulato¹⁰ 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 SUL REDDITO OPERATIVO LORDO

L'indicatore verifica la plausibilità dell'indebitamento finanziario dell'impresa, permettendo di evidenziare eventuali squilibri tra la gestione operativa (comprensiva di ammortamenti e canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria) e la gestione finanziaria.

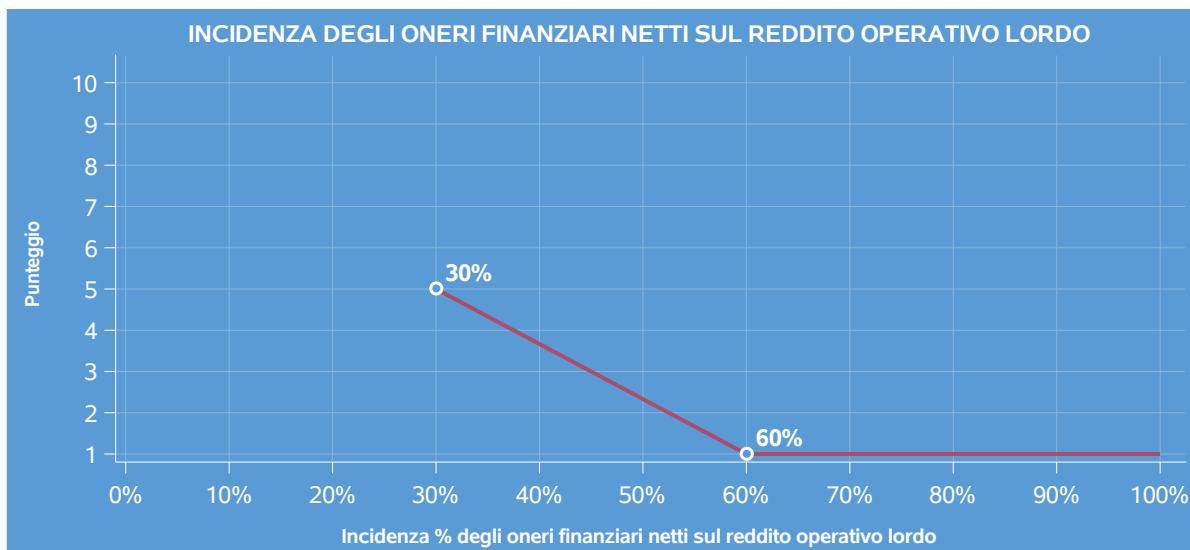
L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra gli **oneri finanziari netti** e il **reddito operativo lordo**.

Qualora gli oneri finanziari netti siano non positivi, l'indicatore non è **applicabile**.

All'indicatore "Incidenza degli oneri finanziari netti sul reddito operativo lordo" viene associato un

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

punteggio che varia su una scala da 1 a 5. 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 superiore alla soglia minima (**30%**) e inferiore alla soglia massima di riferimento, il punteggio è modulato¹¹ fra 1 e 5.



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

In assenza di anomalia, l'indicatore non è applicato e il relativo punteggio di affidabilità non è calcolato.

ATTIVITÀ NON INERENTI

Gli indicatori di questa tipologia individuano situazioni in cui il contribuente svolge in prevalenza attività economiche non rientranti nell'ambito di applicazione dell'ISA di riferimento.

Di seguito sono riportate le attività non inerenti.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ: INTERMEDIAZIONE PER CESSIONE DI AZIENDE (ESCLUSI GLI IMMOBILI) > 50% DEI RICAVI

Qualora il contribuente abbia indicato di derivare più del 50% dei ricavi dall'attività di "Intermediazione per cessione di aziende (esclusi gli immobili)", l'indicatore è **applicato** e il punteggio è pari a 1.

¹¹Punteggio = 5 - 4 x [(indicatore - soglia minima)/(soglia massima - soglia minima)]

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ: CONSULENZA E/O INTERMEDIAZIONE PER MUTUI E FINANZIAMENTI > 50% DEI RICAVI

Qualora il contribuente abbia indicato di derivare più del 50% dei ricavi dall'attività di "Consulenza e/o intermediazione per mutui e finanziamenti", l'indicatore è **applicato** e il punteggio è pari a 1.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ: GESTIONE DI PATRIMONI IMMOBILIARI > 50% DEI RICAVI

Qualora il contribuente abbia indicato di derivare più del 50% dei ricavi dall'attività di "Gestione di patrimoni immobiliari", l'indicatore è **applicato** e il punteggio è pari a 1.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ: AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI > 50% DEI RICAVI

Qualora il contribuente abbia indicato di derivare più del 50% dei ricavi dall'attività di "Amministrazioni condominiali", l'indicatore è **applicato** e il punteggio è pari a 1.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ: PRATICHE AMMINISTRATIVE (REGOLARIZZAZIONI VARIE) > 50% DEI RICAVI

Qualora il contribuente abbia indicato di derivare più del 50% dei ricavi dall'attività di "Pratiche amministrative (regolarizzazioni varie)", l'indicatore è **applicato** e il punteggio è pari a 1.

SUB ALLEGATI

SUB ALLEGATO 20.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 offerti | PREV_COMPRAVEND_P | Intermediazione per compravendita di immobili |
| | PREV_MAND_COMP_P | Mandati per compravendita di immobili |
| | PREV_LOCAZ_P | Intermediazione per locazione di immobili |
| | PREV_LOCA_TUR_COMP_P | Intermediazione per locazione di immobili per finalità turistica |
| | PREV_MAND_LOCA_TUR_COMP_P | Mandati per locazione di immobili per finalità turistica |
| | PREV_CONS_IMM_P | Consulenza Immobiliare |
| | INDICE_EQUIDIST | Indice di equidistribuzione tra le specializzazioni |
| Relazione di rete | QCD_FRANC_SN | Agenzia in franchising |
| | SPESE_FRANCHISING_EURO | Spese per diritto di entrata, royalties in quote fisse e variabili |
| | AUTONOMO_IMMOB_P | Altre agenzie immobiliari clienti degli agenti immobiliari autonomi |

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 89**.

Le matrici ed i vettori per il calcolo delle probabilità di appartenenza ai MoB sono riportati nell'**Allegato 91**.

SUB ALLEGATO 20.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 | (*) | 0,056163685941151 | Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,06% del Ricavo stimato |
| | Ammortamenti per beni mobili strumentali | (*) | 0,060950549152971 | Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,06% del Ricavo stimato |
| | Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore | (*) | 0,165979020523571 | Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,17% del Ricavo stimato |
| | Costo del venduto e per la produzione di servizi | (*) | 0,13916513399211 | Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,14% del Ricavo stimato |
| | Costo per servizi al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'Ires) + Canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria e di noleggio | (*) | 0,387228536396245 | Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,39% del Ricavo stimato |

| | VARIABILI | | COEFFICIENTE | INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO |
|-----------------------|--|------|--------------------|---|
| | Quota dei Collaboratori familiari e dei Soci, escluso il primo, e/o associati | | 0,221920228204851 | Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,22% del Ricavo stimato |
| VARIABILI STRUTTURALI | Pensionato titolare della ditta individuale con numero di Addetti non superiore a due | | —0,078278403167407 | La condizione di 'Pensionato titolare della ditta individuale con numero di Addetti non superiore a due' determina una diminuzione del 7,83% del Ricavo stimato |
| | Quota giornate apprendisti | | —0,070107718075858 | Un apprendista presenta una produttività inferiore del 7,01% in termini di Ricavo stimato |
| | Numero trattative concluse per la compravendita di immobili | (**) | 0,323155353095465 | Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,32% del Ricavo stimato |
| | Quota trattative concluse sia con la parte acquirente che con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore fino a euro 80.000 | | —0,335502983918336 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,34% del Ricavo stimato |
| | Quota trattative concluse sia con la parte acquirente che con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 80.000 e fino a 150.000 | | —0,251981068724331 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,25% del Ricavo stimato |

| | VARIABILI | | COEFFICIENTE | INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO |
|--|---|--|--------------------|---|
| | Quota trattative concluse sia con la parte acquirente che con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 150.000 e fino a 500.000 | | —0,085958695543405 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,09% del Ricavo stimato |
| | Quota trattative concluse sia con la parte acquirente che con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 500.000 | | 0,341064097830623 | Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,34% del Ricavo stimato |
| | Quota trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore fino a euro 80.000 | | —0,392841290763367 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,39% del Ricavo stimato |
| | Quota trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 80.000 e fino a 150.000 | | —0,315899869595405 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,32% del Ricavo stimato |
| | Quota trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 150.000 e fino a 500.000 | | —0,16674321605038 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,17% del Ricavo stimato |

| | VARIABILI | | COEFFICIENTE | INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO |
|--|--|------|--------------------|---|
| | Quota trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 500.000 | | 0,239909224478462 | Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,24% del Ricavo stimato |
| | Numero trattative concluse per la locazione di immobili (esclusi quelli per finalità turistiche) | (**) | 0,101704210856293 | Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,10% del Ricavo stimato |
| | Quota trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile fino a euro 300 | | —0,114355199411253 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,11% del Ricavo stimato |
| | Quota trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 300 e fino a 1.000 | | —0,076295097938277 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,08% del Ricavo stimato |
| | Quota trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 1.000 | | —0,026359975868488 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,03% del Ricavo stimato |
| | Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche | (**) | 0,070097447253312 | Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,07% del Ricavo stimato |

| | VARIABILI | | COEFFICIENTE | INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO |
|----------------------------------|--|--|--------------------|--|
| | Localizzazione immobili/Area di svolgimento dell'attività: Fuori provincia con riferimento al domicilio fiscale/100 | | 0,0836961106648 | La localizzazione degli immobili/Area di svolgimento dell'attività fuori dalla provincia determina un aumento del 8,37% del Ricavo stimato |
| MODELLI DI BUSINESS (MoB) | Probabilità di appartenenza al MoB 2 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita | | —0,215580625441418 | L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 21,56% del Ricavo stimato |
| | Probabilità di appartenenza al MoB 3 — Imprese che svolgono prevalentemente altre attività | | —0,113328074197641 | L'appartenenza al MoB determina una diminuzione dell'11,33% del Ricavo stimato |
| | Probabilità di appartenenza al MoB 4 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione | | —0,267899206718751 | L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 26,79% del Ricavo stimato |
| | Probabilità di appartenenza al MoB 5 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione di immobili per finalità turistiche | | —0,223313932905628 | L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 22,33% del Ricavo stimato |
| | Probabilità di appartenenza al MoB 6 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita operanti in franchising | | —0,235441123454067 | L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 23,54% del Ricavo stimato |

| | VARIABILI | | COEFFICIENTE | INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO |
|-------------------------------|---|--|--------------------|---|
| | Probabilità di appartenenza al MoB 7 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione operanti in franchising | | —0,217795746671685 | L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 21,78% del Ricavo stimato |
| | Probabilità di appartenenza al MoB 8 — Agenzie di mediazione generalmente non specializzate | | —0,191709303629984 | L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 19,17% del Ricavo stimato |
| | Probabilità di appartenenza al MoB 9 — Imprese che operano normalmente come agente immobiliare autonomo | | —0,179477125749569 | L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 17,95% del Ricavo stimato |
| | Probabilità di appartenenza al MoB 10 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita operanti su mandato | | —0,214783693763694 | L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 21,48% del Ricavo stimato |
| | Probabilità di appartenenza al MoB 11 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione di immobili per finalità turistiche operanti su mandato | | —0,118115816152686 | L'appartenenza al MoB determina una diminuzione dell'11,81% del Ricavo stimato |
| VARIABILI TERRITORIALI | Territorialità generale, a livello comunale/provinciale | | 0,0543760674085 | La localizzazione nei comuni e nelle provincie a più alto livello secondo la territorialità considerata determina un aumento del 5,44% del Ricavo stimato |

| | VARIABILI | | COEFFICIENTE | INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO |
|---|--|--------|--------------------|---|
| MISURE DI CICLO DI SETTORE | Andamento della media dei ricavi del settore | | 0,185804248175755 | Una diminuzione dell'1% della variabile di ciclo economico determina una flessione dello 0,19% del Ricavo stimato |
| | Tassi di interesse bancari (prestiti alle imprese) — Banca d'Italia | | —0,016220222208128 | Un aumento di un punto della variabile determina una flessione dell'1,62% del Ricavo stimato |
| ECONOMIE DI SCALA E/O SOSTITUZIONE | Numero trattative concluse per la compravendita di immobili x Numero trattative concluse per la locazione di immobili (esclusi quelli per finalità turistiche) | (****) | —0,017100428961217 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% del Ricavo stimato |
| | Numero trattative concluse per la compravendita di immobili x Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche | (****) | —0,010485963290591 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del Ricavo stimato |
| | Numero trattative concluse per la locazione di immobili (esclusi quelli per finalità turistiche) x Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche | (****) | —0,00752425673009 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del Ricavo stimato |
| | (Valore dei beni strumentali) x (Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore) | (****) | —0,001789711665837 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,002% del Ricavo stimato |

| | VARIABILI | | COEFFICIENTE | INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO |
|--------------------------------------|---|--|-------------------|--|
| INTERCETTA | Valore dell'intercetta del modello di stima | | 2,060692866399846 | |
| Coefficiente di rivalutazione | | | 1,002518437725986 | |
| Coefficiente individuale | Vedasi Allegato 90 | | | |

(*) Le variabili contabili (XC) sono utilizzate in stima come $\text{LN}[1+XC/(N^{\circ}\text{addetti} \times 1.000)]$ o $\text{LN}[1+\text{MIN}[XC/(N^{\circ}\text{addetti} \times 1.000), \text{quota valore in migliaia pro capite}]]$

(**) Le variabili numeriche (XN) sono utilizzate in stima come $\text{LN}[1+XN/(N^{\circ}\text{addetti})]$ o $\text{LN}[1+\text{MIN}[XN/(N^{\circ}\text{addetti}), \text{quota valore pro capite}]]$

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

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

Le variabili dipendenti sono utilizzate in stima come $\text{LN}[1+YC/(N^{\circ}\text{addetti} \times 1.000)]$, dove: YC è uguale a Ricavi oppure Compensi oppure Valore aggiunto.

Le misure di ciclo settoriale relative al periodo di 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.

SUB ALLEGATO 20.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 | (*) | 0,062364172420793 | Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,06% del VA stimato |
| | Ammortamenti per beni mobili strumentali | (*) | 0,10331317563955 | Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,10% del VA stimato |
| | Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore | (*) | 0,151509697517425 | Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,15% del VA stimato |
| | Costo del venduto e per la produzione di servizi | (*) | 0,035164728017322 | Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del VA stimato |
| | Costo per servizi al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'Ires) + Canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria e di noleggio | (*) | 0,112852690827973 | Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,11% del VA stimato |

| | VARIABILI | | COEFFICIENTE | INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO |
|-----------------------|--|------|--------------------|---|
| | Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni | (*) | —0,134043430205328 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,13% del VA stimato |
| | Quota dei Collaboratori familiari e dei Soci, escluso il primo, e/o associati | | 0,360145517183055 | Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,36% del VA stimato |
| VARIABILI STRUTTURALI | Pensionato titolare della ditta individuale con numero di Addetti non superiore a due | | —0,1042442601225 | La condizione di 'Pensionato titolare della ditta individuale con numero di Addetti non superiore a due' determina una diminuzione del 10,42% del VA stimato |
| | Inizio dell'attività (vale 1 fino al secondo periodo di imposta successivo all'inizio attività) | | —0,048968888568103 | La condizione di 'Inizio dell'attività (vale 1 fino al secondo periodo di imposta successivo all'inizio attività)' determina una diminuzione del 4,90% del VA stimato |
| | Numero trattative concluse per la compravendita di immobili | (**) | 0,447633213395945 | Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,45% del VA stimato |
| | Quota trattative concluse sia con la parte acquirente che con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore fino a euro 80.000 | | —0,497356835268707 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,50% del VA stimato |

| | VARIABILI | | COEFFICIENTE | INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO |
|--|--|--|--------------------|---|
| | Quota trattative concluse sia con la parte acquirente che con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 80.000 e fino a 150.000 | | —0,381995475033792 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,38% del VA stimato |
| | Quota trattative concluse sia con la parte acquirente che con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 150.000 e fino a 500.000 | | —0,131787676631321 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,13% del VA stimato |
| | Quota trattative concluse sia con la parte acquirente che con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 500.000 | | 0,47660039712906 | Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,48% del VA stimato |
| | Quota trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore fino a euro 80.000 | | —0,567417460484048 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,57% del VA stimato |
| | Quota trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 80.000 e fino a 150.000 | | —0,474889347694989 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,47% del VA stimato |

| | VARIABILI | | COEFFICIENTE | INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO |
|--|---|------|--------------------|---|
| | Quota trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 150.000 e fino a 500.000 | | —0,26271744546756 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,26% del VA stimato |
| | Quota trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 500.000 | | 0,349880795060022 | Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,35% del VA stimato |
| | Numero trattative concluse per la locazione di immobili (esclusi quelli per finalità turistiche) | (**) | 0,106296954537971 | Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,11% del VA stimato |
| | Quota trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile fino a euro 300 | | —0,161254979230404 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,16% del VA stimato |
| | Quota trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 300 e fino a 1.000 | | —0,113300152921568 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,11% del VA stimato |
| | Quota trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 1.000 | | —0,05074593859274 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,05% del VA stimato |

| | VARIABILI | | COEFFICIENTE | INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO |
|----------------------------------|--|------|--------------------|--|
| | Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche | (**) | 0,09613143706666 | Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,10% del VA stimato |
| | Localizzazione immobili/Area di svolgimento dell'attività: Fuori provincia con riferimento al domicilio fiscale/100 | | 0,095162514161291 | La localizzazione degli immobili/Area di svolgimento dell'attività fuori dalla provincia determina un aumento del 9,52% del VA stimato |
| MODELLI DI BUSINESS (MoB) | Probabilità di appartenenza al MoB 2 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita | | —0,328393792642093 | L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 32,84% del VA stimato |
| | Probabilità di appartenenza al MoB 3 — Imprese che svolgono prevalentemente altre attività | | —0,193649449020651 | L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 19,36% del VA stimato |
| | Probabilità di appartenenza al MoB 4 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione | | —0,389280219500988 | L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 38,93% del VA stimato |
| | Probabilità di appartenenza al MoB 5 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione di immobili per finalità turistiche | | —0,397804991431993 | L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 39,78% del VA stimato |

| | VARIABILI | | COEFFICIENTE | INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO |
|--|---|--|--------------------|---|
| | Probabilità di appartenenza al MoB 6 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita operanti in franchising | | —0,605971180808295 | L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 60,60% del VA stimato |
| | Probabilità di appartenenza al MoB 7 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione operanti in franchising | | —0,540012048208336 | L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 54,00% del VA stimato |
| | Probabilità di appartenenza al MoB 8 — Agenzie di mediazione generalmente non specializzate | | —0,297579167351832 | L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 29,76% del VA stimato |
| | Probabilità di appartenenza al MoB 9 — Imprese che operano normalmente come agente immobiliare autonomo | | —0,223229172602424 | L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 22,32% del VA stimato |
| | Probabilità di appartenenza al MoB 10 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita operanti su mandato | | —0,355504077055544 | L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 35,55% del VA stimato |
| | Probabilità di appartenenza al MoB 11 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione di immobili per finalità turistiche operanti su mandato | | —0,318701553624255 | L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 31,87% del VA stimato |

| | VARIABILI | | COEFFICIENTE | INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO |
|---|--|--------|--------------------|---|
| VARIABILI TERRITORIALI | Territorialità generale, a livello comunale/provinciale | | 0,070975930920576 | La localizzazione nei comuni e nelle provincie a più alto livello secondo la territorialità considerata determina un aumento del 7,10% del VA stimato |
| MISURE DI CICLO DI SETTORE | Andamento della media dei ricavi del settore | | 0,321326314660641 | Una diminuzione dell'1% della variabile di ciclo economico determina una flessione dello 0,32% del VA stimato |
| | Tassi di interesse bancari (prestiti alle imprese) — Banca d'Italia | | —0,017662059173503 | Un aumento di un punto della variabile determina una flessione dell'1,77% del VA stimato |
| ECONOMIE DI SCALA E/O SOSTITUZIONE | Numero trattative concluse per la compravendita di immobili x Numero trattative concluse per la locazione di immobili (esclusi quelli per finalità turistiche) | (****) | —0,006515406018176 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del VA stimato |
| | Numero trattative concluse per la compravendita di immobili x Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche | (****) | —0,00897395288076 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del VA stimato |
| | Numero trattative concluse per la locazione di immobili (esclusi quelli per finalità turistiche) x Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche | (****) | —0,013089816069668 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del VA stimato |

| | VARIABILI | | COEFFICIENTE | INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO |
|--------------------------------------|---|--------|--------------------|--|
| | (Valore dei beni strumentali) x (Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore) | (****) | -0,001373423902531 | Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,001% del VA stimato |
| INTERCETTA | Valore dell'intercetta del modello di stima | | 1,85764721122899 | |
| Coefficiente di rivalutazione | | | 1,079471038997205 | |
| Coefficiente individuale | Vedasi Allegato 90 | | | |

(*) Le variabili contabili (XC) sono utilizzate in stima come $\text{LN}[1+XC/(N^{\circ}\text{addetti} \times 1.000)]$ o $\text{LN}[1+\text{MIN}[XC/(N^{\circ}\text{addetti} \times 1.000), \text{quota valore in migliaia pro capite}]]$

(**) Le variabili numeriche (XN) sono utilizzate in stima come $\text{LN}[1+XN/(N^{\circ}\text{addetti})]$ o $\text{LN}[1+\text{MIN}[XN/(N^{\circ}\text{addetti}), \text{quota valore pro capite}]]$

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

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

Le variabili dipendenti sono utilizzate in stima come $\text{LN}[1+YC/(N^{\circ}\text{addetti} \times 1.000)]$, dove: YC è uguale a Ricavi oppure Compensi oppure Valore aggiunto.

Le misure di ciclo settoriale relative al periodo di 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.

SUB ALLEGATO 20.D - FORMULE DELLE VARIABILI E DEGLI INDICATORI

Di seguito sono riportate le formule delle variabili e degli indicatori economico-contabili utilizzati nell'ISA DG39U:

Addetti ¹² (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.

Altre agenzie immobiliari clienti degli agenti immobiliari autonomi = Tipologia di clientela: Altre agenzie immobiliari × Altri elementi specifici: Agente immobiliare autonomo non titolare di agenzia immobiliare.

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.

Consulenza Immobiliare = Modalità di svolgimento dell'attività: Consulenza immobiliare (stime, valutazioni, ecc.) se Modalità di svolgimento dell'attività: Consulenza immobiliare (stime, valutazioni, ecc.) è maggiore di Modalità di svolgimento dell'attività: Intermediazione per compravendita di immobili residenziali + Intermediazione per compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi + Mandati per compravendita di immobili residenziali + Mandati per compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi + Intermediazione per locazione di immobili per finalità turistiche + Mandati per locazione di immobili per finalità turistiche + Intermediazione per locazione di immobili residenziali + Intermediazione per locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi + Intermediazione per cessione di aziende (esclusi gli immobili); altrimenti assume valore pari a zero.

Costi produttivi = Costo del venduto e per la produzione di servizi + Costo per servizi - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'IRES) + 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).

Costi residuali di gestione = Oneri diversi di gestione ed altre componenti negative - Perdite su crediti - Utili spettanti agli associati in partecipazione con apporti di solo lavoro - Maggiorazioni fiscali - Componenti negativi

¹² 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).

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 - Quote di accantonamento annuale al TFR per forme pensionistiche complementari e somme erogate agli iscritti ai fondi di previdenza del personale dipendente - Oneri per imposte e tasse.

Costi totali = **Costi produttivi** + Oneri diversi di gestione ed altre componenti negative - 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 - Quote di accantonamento annuale al TFR per forme pensionistiche complementari e somme erogate agli iscritti ai fondi di previdenza del personale dipendente - Oneri per imposte e tasse.

Costo del venduto e per la produzione di servizi ¹³ = [Esistenze iniziali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale + Costi per l'acquisto di materie prime, sussidiarie, semilavorati e merci e per la produzione di servizi - Beni distrutti o sottratti relativi a materie prime, sussidiarie, semilavorati, merci e prodotti finiti] - Rimanenze finali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale.

Indice di equidistribuzione tra le specializzazioni = $(1 - (\text{Modalità di svolgimento dell'attività: Intermediazione per compravendita di immobili residenziali} + \text{Intermediazione per compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi}) / \text{Totale specializzazioni}) \times (1 - (\text{Modalità di svolgimento dell'attività: Mandati per compravendita di immobili residenziali} + \text{Mandati per compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi}) / \text{Totale specializzazioni}) \times (1 - (\text{Modalità di svolgimento dell'attività: Intermediazione per locazione di immobili residenziali} + \text{Intermediazione per locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi}) / \text{Totale specializzazioni}) \times (1 - (\text{Modalità di svolgimento dell'attività: Intermediazione per locazione di immobili per finalità turistiche} / \text{Totale specializzazioni}) \times (1 - (\text{Modalità di svolgimento dell'attività: Mandati per locazione di immobili per finalità turistiche} / \text{Totale specializzazioni}) \times (1 - ((100 - \text{Totale specializzazioni}) / 100)) / 0,33490$ se **Totale specializzazioni** è maggiore di zero; altrimenti assume valore pari a zero.

Intermediazione per compravendita di immobili = Modalità di svolgimento dell'attività: Intermediazione per compravendita di immobili residenziali + Intermediazione per compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi se Modalità di svolgimento dell'attività: Intermediazione per compravendita di immobili residenziali + Intermediazione per compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi è maggiore di Modalità di svolgimento dell'attività: Mandati per compravendita di immobili residenziali + Mandati per compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi + Intermediazione per locazione di immobili residenziali + Intermediazione per locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi + Intermediazione per locazione di immobili per finalità turistiche + Mandati per locazione

¹³Ad esclusione dell'utilizzo nell'ambito dell'indicatore elementare di anomalia relativo al "costo del venduto e per la produzione di servizi", se la variabile è minore di zero, viene posta uguale a zero.

di immobili per finalità turistiche + Consulenza immobiliare (stime, valutazioni, ecc.) + Intermediazione per cessione di aziende (esclusi gli immobili); altrimenti assume valore pari a zero.

Intermediazione per locazione di immobili = Modalità di svolgimento dell'attività: Intermediazione per locazione di immobili residenziali + Intermediazione per locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi se Modalità di svolgimento dell'attività: Intermediazione per locazione di immobili residenziali + Intermediazione per locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi è maggiore di Modalità di svolgimento dell'attività: Intermediazione per compravendita di immobili residenziali + Intermediazione per compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi + Mandati per compravendita di immobili residenziali + Mandati per compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi + Intermediazione per locazione di immobili per finalità turistiche + Mandati per locazione di immobili per finalità turistiche + Consulenza immobiliare (stime, valutazioni, ecc.) + Intermediazione per cessione di aziende (esclusi gli immobili); altrimenti assume valore pari a zero.

Intermediazione per locazione di immobili per finalità turistica = Modalità di svolgimento dell'attività: Intermediazione per locazione di immobili per finalità turistiche se Modalità di svolgimento dell'attività: Intermediazione per locazione di immobili per finalità turistiche è maggiore di Modalità di svolgimento dell'attività: Intermediazione per compravendita di immobili residenziali + Intermediazione per compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi + Mandati per compravendita di immobili residenziali + Mandati per compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi + Intermediazione per locazione di immobili residenziali + Intermediazione per locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi + Mandati per locazione di immobili per finalità turistiche + Consulenza immobiliare (stime, valutazioni, ecc.) + Intermediazione per cessione di aziende (esclusi gli immobili); altrimenti assume valore pari a zero.

Localizzazione immobili/Area di svolgimento dell'attività: Fuori provincia con riferimento al domicilio fiscale =(Localizzazione immobili/Area di svolgimento dell'attività: Regione + Fuori regione: Nord-Ovest (Valle d'Aosta, Piemonte, Lombardia, Liguria) + Fuori regione: Nord-Est (Trentino Alto-Adige, Friuli Venezia Giulia, Veneto, Emilia Romagna) + Fuori regione: Centro (Toscana, Umbria, Marche, Lazio) + Fuori regione: Sud (Abruzzo, Molise, Calabria, Puglia, Basilicata, Campania) + Fuori regione: Isole (Sardegna, Sicilia) + Estero).

Mandati per compravendita di immobili = Modalità di svolgimento dell'attività: Mandati per compravendita di immobili residenziali + Mandati per compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi se Modalità di svolgimento dell'attività: Mandati per compravendita di immobili residenziali + Mandati per compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi è maggiore di Modalità di svolgimento dell'attività: Intermediazione per compravendita di immobili residenziali + Intermediazione per compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi + Intermediazione per locazione di immobili per finalità turistiche + Intermediazione per locazione di immobili residenziali + Mandati per locazione di immobili per finalità turistiche + Intermediazione per locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi + Consulenza immobiliare (stime, valutazioni, ecc.) + Intermediazione per cessione di aziende (esclusi gli immobili); altrimenti assume valore pari a zero.

Mandati per locazione di immobili per finalità turistica = Modalità di svolgimento dell'attività: Mandati per locazione di immobili per finalità turistiche se Modalità di svolgimento dell'attività: Mandati per locazione di immobili

per finalità turistiche è maggiore di Modalità di svolgimento dell'attività: Intermediazione per compravendita di immobili residenziali + Intermediazione per compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi + Intermediazione per locazione di immobili per finalità turistiche + Intermediazione per locazione di immobili residenziali + Intermediazione per locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi + Mandati per compravendita di immobili residenziali + Mandati per compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi + Consulenza immobiliare (stime, valutazioni, ecc.) + Intermediazione per cessione di aziende (esclusi gli immobili); altrimenti assume valore pari a zero.

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

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

Numero trattative concluse per la compravendita di immobili = Numero trattative concluse per la compravendita di immobili residenziali di valore fino a euro 80.000 + Numero trattative concluse per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 80.000 e fino a 150.000 + Numero trattative concluse per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 150.000 e fino a 300.000 + Numero trattative concluse per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 300.000 e fino a 500.000 + Numero trattative concluse per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 500.000 e fino a 1.000.000 + Numero trattative concluse per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 1.000.000 + Numero trattative concluse per la compravendita di immobili ad uso industriale artigianale, commerciale e di servizi.

Numero trattative concluse per la locazione di immobili (esclusi quelli per finalità turistiche) = Numero trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile fino a euro 300 + Numero trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 300 e fino a 600 + Numero trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 600 e fino a 1.000 + Numero trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 1.000 e fino a 1.500 + Numero trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 1.500 + Numero trattative concluse per la locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi.

Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche = Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche fino a 7 giorni + Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche oltre 7 giorni.

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

Quota dei Collaboratori familiari e dei Soci, escluso il primo, e/o associati = [Numero collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale + Numero familiari diversi che prestano attività nell'impresa + Numero

associati in partecipazione + (Numero soci amministratori + Numero soci non amministratori) escluso il primo socio¹⁴]/(Addetti).

Quota giornate apprendisti = Minimo tra 1 e (Numero giornate retribuite Apprendisti/(Addetti x 312)).

Quota trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile fino a euro 300 = Numero trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile fino a euro 300 / [Numero trattative concluse per la locazione di immobili \(esclusi quelli per finalità turistiche\)](#).

Quota trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 1.000 = (Numero trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 1.000 e fino a 1.500 + Numero trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 1.500) / [Numero trattative concluse per la locazione di immobili \(esclusi quelli per finalità turistiche\)](#).

Quota trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 300 e fino a 1.000 = (Numero trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 300 e fino a 600 + Numero trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 600 e fino a 1.000) / [Numero trattative concluse per la locazione di immobili \(esclusi quelli per finalità turistiche\)](#).

Quota trattative concluse sia con la parte acquirente che con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore fino a euro 80.000 = (Numero trattative concluse per la compravendita di immobili residenziali di valore fino a euro 80.000 - Numero trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore fino a euro 80.000) / [Numero trattative concluse per la compravendita di immobili](#).

Quota trattative concluse sia con la parte acquirente che con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 150.000 e fino a 500.000 = (Numero trattative concluse per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 150.000 e fino a 300.000 - Numero trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 150.000 e fino a 300.000 + Numero trattative concluse per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 300.000 e fino a 500.000 - Numero trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 300.000 e fino a 500.000) / [Numero trattative concluse per la compravendita di immobili](#).

Quota trattative concluse sia con la parte acquirente che con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 500.000 = (Numero trattative concluse per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 500.000 e fino a 1.000.000 - Numero trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 500.000 e fino a 1.000.000 +

¹⁴ Il primo socio è rideterminato in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi dell'attività nel corso del periodo d'imposta diviso 12. La somma del numero soci non può essere inferiore a ("Numero di mesi di attività nel corso del periodo d'imposta" diviso 12).

Numero trattative concluse per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 1.000.000 - Numero trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 1.000.000) / [Numero trattative concluse per la compravendita di immobili](#).

Quota trattative concluse sia con la parte acquirente che con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 80.000 e fino a 150.000 = (Numero trattative concluse per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 80.000 e fino a 150.000 - Numero trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 80.000 e fino a 150.000) / [Numero trattative concluse per la compravendita di immobili](#).

Quota trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore fino a euro 80.000 = Numero trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore fino a euro 80.000 / [Numero trattative concluse per la compravendita di immobili](#).

Quota trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 150.000 e fino a 500.000 = (Numero trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 150.000 e fino a 300.000 + Numero trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 300.000 e fino a 500.000) / [Numero trattative concluse per la compravendita di immobili](#).

Quota trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 500.000 = (Numero trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 500.000 e fino a 1.000.000 + Numero trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 1.000.000) / [Numero trattative concluse per la compravendita di immobili](#).

Quota trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 80.000 e fino a 150.000 = Numero trattative concluse solo con la parte acquirente o solo con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 80.000 e fino a 150.000 / [Numero trattative concluse per la compravendita di immobili](#).

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.

Reddito operativo lordo = [Reddito operativo](#) + Ammortamenti + 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.

Ricavi = Ricavi di cui ai commi 1 (Lett. a) e b)) e 2 dell'art. 85 del TUIR + (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 - Esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale + Ulteriori componenti positivi per migliorare il profilo di affidabilità.

Risultato ordinario = **Reddito operativo** + Risultato della gestione finanziaria - Interessi e altri oneri finanziari + Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni.

Spese per diritto di entrata, royalties in quote fisse e variabili = Elementi contabili specifici: Spese per diritto d'entrata + Spese per royalties in quote fisse + Spese per royalties in quote variabili.

Territorialità generale, a livello comunale/provinciale ¹⁵

La territorialità generale differenzia il territorio nazionale considerando sia aspetti sociali sia aspetti economici.

La variabile è pari alla somma dei singoli indicatori territoriali, definiti a livello comunale e provinciale, ponderati sulla base delle percentuali sui ricavi relative alla localizzazione immobili/area di svolgimento dell'attività.

Totale specializzazioni = Modalità di svolgimento dell'attività: Intermediazione per compravendita di immobili residenziali + Mandati per compravendita di immobili residenziali + Intermediazione per locazione di immobili residenziali + Intermediazione per locazione di immobili per finalità turistiche + Mandati per locazione di immobili per finalità turistiche + Intermediazione per compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi + Mandati per compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi + Intermediazione per locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi + Consulenza immobiliare (stime, valutazioni, ecc.).

Valore aggiunto = **Ricavi** - [(**Costo del venduto e per la produzione di servizi**) + (Costo per servizi - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'IRES)) + Costo per il godimento di beni di terzi (canoni di locazione finanziaria e non finanziaria, di noleggio, ecc.) + Spese per prestazioni rese da professionisti esterni + (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 dei beni strumentali = 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 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 finanziaria - Spese per l'acquisto di beni strumentali mobili di costo unitario non superiore a 516,46 euro.

¹⁵ I criteri e le conclusioni dello studio sono riportati nell'apposito Decreto Ministeriale.