

# ALLEGATO 47.B

---

## NOTA TECNICA E METODOLOGICA

### INDICE SINTETICO DI AFFIDABILITÀ FISCALE

DK16U

AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINI, GESTIONE DI BENI  
IMMOBILI PER CONTO TERZI E SERVIZI INTEGRATI DI  
GESTIONE AGLI EDIFICI

(ESERCENTI ARTI E PROFESSIONI)

*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 DK16U sono di seguito riportate:

- 68.32.00 - Amministrazione di condomini e gestione di beni immobili per conto terzi
- 81.10.00 - Servizi integrati di gestione agli edifici

I criteri generali seguiti per la costruzione dell'indice sintetico di affidabilità fiscale DK16U sono riportati nell'**Allegato 89**.

Di seguito sono rappresentate le modalità di calcolo dell'indice sintetico di affidabilità fiscale DK16U 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 DK16U 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 DK16U i MoB individuati sono i seguenti (la numerosità indicata è riferita alle imprese e ai lavoratori autonomi della base dati di costruzione, p.i. 2021):

- **MoB 1 - Contribuenti che svolgono prevalentemente attività di gestione immobiliare** (Numerosità: 331);
- **MoB 2 - Contribuenti che svolgono prevalentemente attività di amministrazione immobiliare** (Numerosità: 4.403);
- **MoB 3 - Contribuenti che svolgono in genere attività diversificate** (Numerosità: 621). Le attività sono principalmente focalizzate sull'amministrazione di immobili cui si affianca in genere anche l'attività di gestione immobiliare per conto terzi;
- **MoB 4 - Contribuenti che svolgono prevalentemente altre attività** (Numerosità: 894). Contribuenti che svolgono prevalentemente altre attività, ossia attività diverse soprattutto dall'amministrazione di immobili, dalla gestione immobiliare e da servizi integrati di gestione agli edifici;
- **MoB 5 - Contribuenti che in genere amministrano un numero più elevato di condomini** (Numerosità: 1.552);
- **MoB 6 - Contribuenti che erogano prevalentemente servizi integrati di gestione agli edifici (Facility Management)** (Numerosità: 153).

Per la descrizione degli elementi che permettono l'assegnazione del contribuente ai MoB si rimanda al **Sub Allegato 47.B.A.**

---

## INDICATORI ELEMENTARI

---

Gli indicatori elementari utilizzati ai fini del calcolo dell'indice sintetico di affidabilità fiscale per l'ISA DK16U 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:

- Compensi 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:**

- Copertura delle spese per dipendente;
- Analisi dell'apporto di lavoro delle figure non dipendenti;
- Margine operativo lordo negativo.

### **Gestione dei beni strumentali:**

- Incidenza degli ammortamenti.

### **Redditività:**

- Reddito operativo negativo;
- Risultato ordinario negativo.

### **Gestione extra-caratteristica:**

- Incidenza delle minusvalenze patrimoniali;

- Incidenza degli interessi passivi sul reddito operativo lordo.

**Indicatori specifici:**

- Corrispondenza dell'anno di inizio attività con i dati in Anagrafe Tributaria;
- Numero di condomini per addetto;
- Numero di edifici in FM per addetto;
- Numero di unità immobiliari gestite per addetto.

**Attività non inerenti:**

- Tipologia dell'attività: Acquisto/vendita di immobili per conto proprio > 50% dei compensi;
- Tipologia dell'attività: Intermediazione e consulenza immobiliare > 50% dei compensi.

Le formule delle variabili e degli indicatori sono riportate nel **Sub Allegato 47.B.D.**

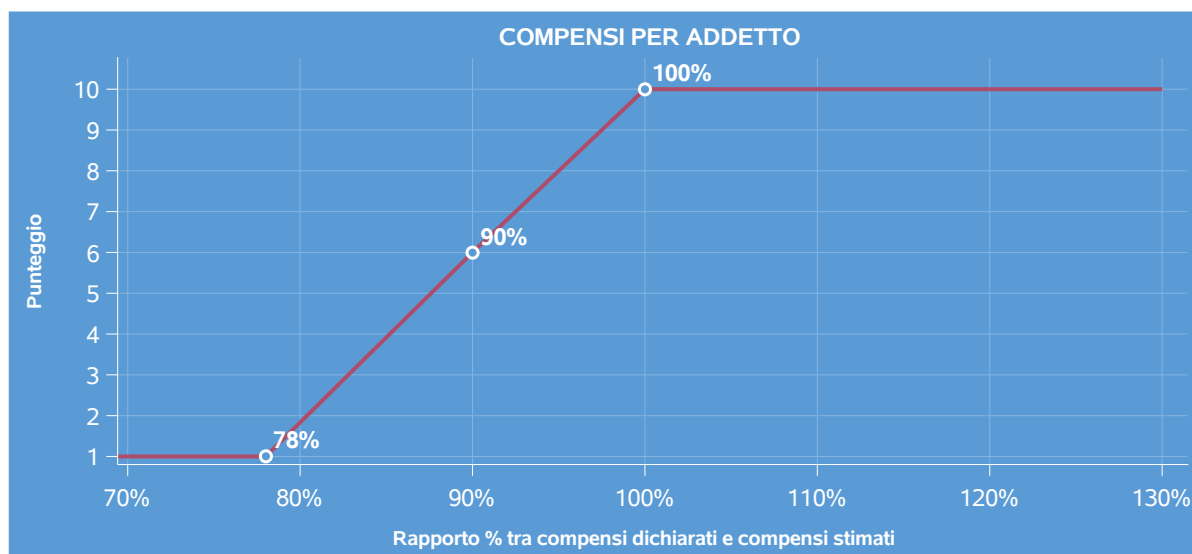
# INDICATORI ELEMENTARI DI AFFIDABILITÀ

## COMPENSI PER ADDETTO

L'indicatore misura l'affidabilità dell'ammontare dei **compensi** che uno studio professionale consegue attraverso il processo di produzione del servizio con riferimento al contributo di ciascun **addetto**.

L'indicatore è calcolato come rapporto tra i compensi dichiarati per addetto e i compensi per addetto stimati.

A tale indicatore viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando i compensi dichiarati sono maggiori o uguali rispetto a quelli stimati, ovvero il rapporto tra i compensi dichiarati e i compensi 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 riferimento<sup>1</sup>, 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 modulato<sup>2</sup> fra 1 e 10. Nel seguente grafico, per semplicità di rappresentazione, i valori sono rappresentati in forma percentuale approssimata all'intero.



I compensi stimati sono determinati sulla base di una funzione di regressione dei "Compensi per addetto" i cui coefficienti e la relativa interpretazione sono riportati nel **Sub Allegato 47.B.B.**

<sup>1</sup>La soglia minima di riferimento è pari a  $\exp(-0,25201)$ , ovvero l'esponenziale dell'errore standard (sigma), con segno negativo, dei residui della funzione di stima dei compensi per addetto.

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

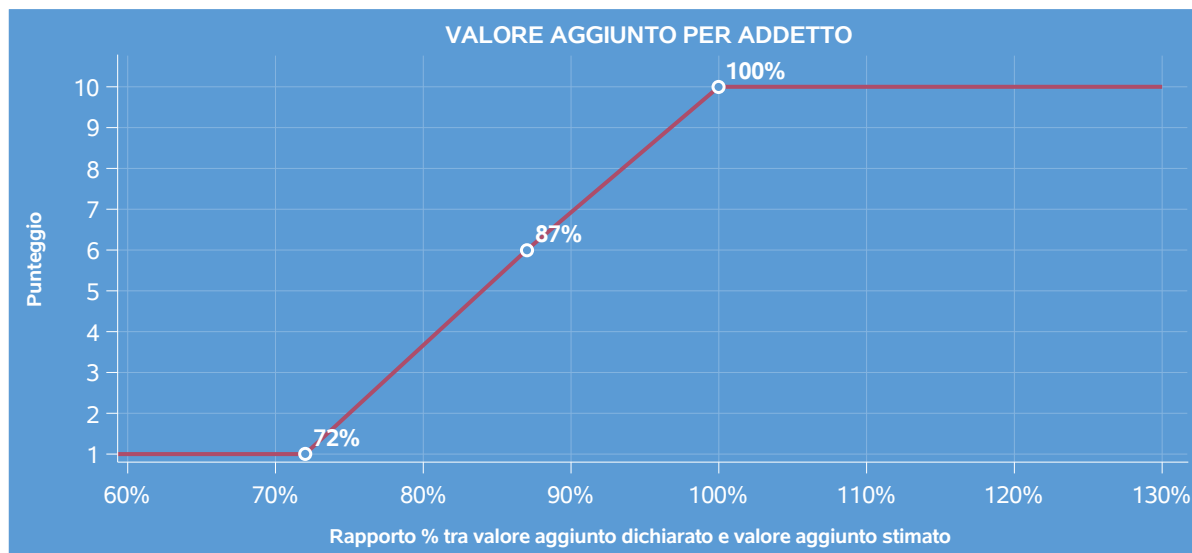
La stima dei "Compensi per addetto" è personalizzata per singolo contribuente sulla base di uno specifico "coefficiente individuale", che misura le differenze nella produttività dei professionisti (ad esempio, dovute a diverse abilità professionali, potere di mercato, ecc.) e che risulta calcolato sulla 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 riferimento<sup>3</sup>, 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 modulato<sup>4</sup> fra 1 e 10. Nel seguente grafico, per semplicità di rappresentazione, i valori sono rappresentati in forma percentuale approssimata all'intero.



<sup>3</sup>La soglia minima di riferimento è pari a  $\exp(-0,33034)$ , ovvero l'esponenziale dell'errore standard (sigma), con segno negativo, dei residui della funzione di stima del valore aggiunto per addetto.

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

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 47.B.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 dei professionisti (ad esempio, dovute a diverse abilità professionali, 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.

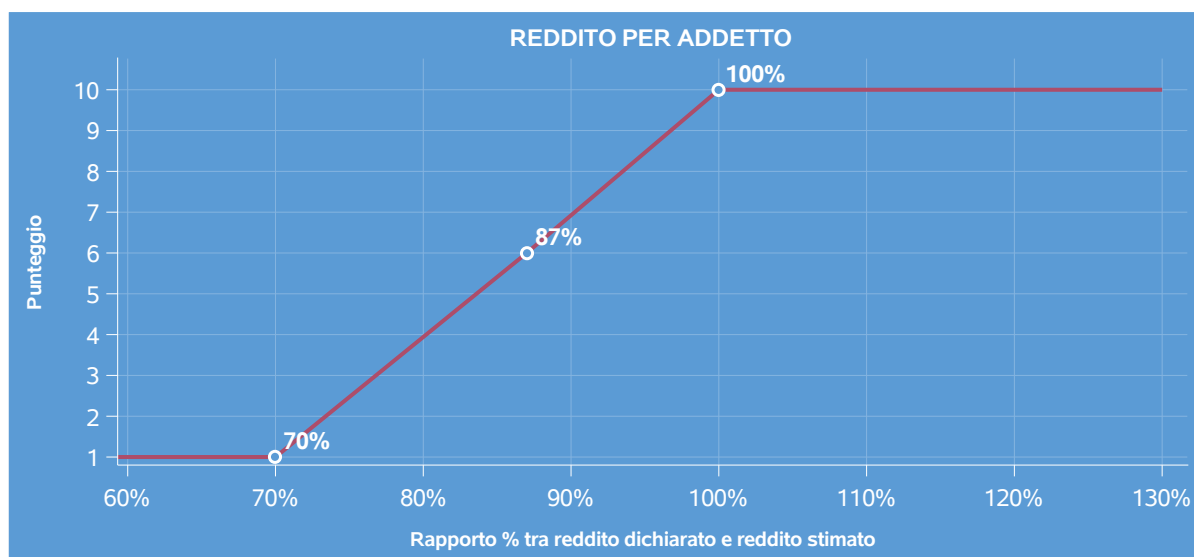
A tale indicatore viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando il reddito dichiarato è maggiore o uguale rispetto a quello stimato ovvero il rapporto tra reddito dichiarato e reddito stimato presenta un valore pari o superiore ad 1, il punteggio assume valore 10; quando il citato rapporto presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento<sup>5</sup> 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 modulato<sup>6</sup> fra 1 e 10. Nel seguente grafico, per semplicità di rappresentazione, i valori sono rappresentati in forma percentuale approssimata all'intero.

---

<sup>5</sup>La soglia minima di riferimento è pari a  $\exp(-0,35752)$ , 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.

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





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

---

## INDICATORI ELEMENTARI DI ANOMALIA

---

### GESTIONE CARATTERISTICA

#### COPERTURA DELLE SPESE PER DIPENDENTE

L'indicatore verifica che l'esercente arti o professioni 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 addetto<sup>7</sup>. Le spese per dipendente sono calcolate come rapporto tra le [Spese per prestazioni di lavoro dipendente](#) 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 dei "Soci o associati che prestano attività nella società o associazione".

A tal fine, a seconda della natura giuridica dell'esercente arti o professioni di appartenenza, è stato definito un valore percentuale minimo di apporto di lavoro per addetto, differenziato per numero di "Soci o associati che prestano attività nella società o associazione" (si veda la tabella seguente).

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

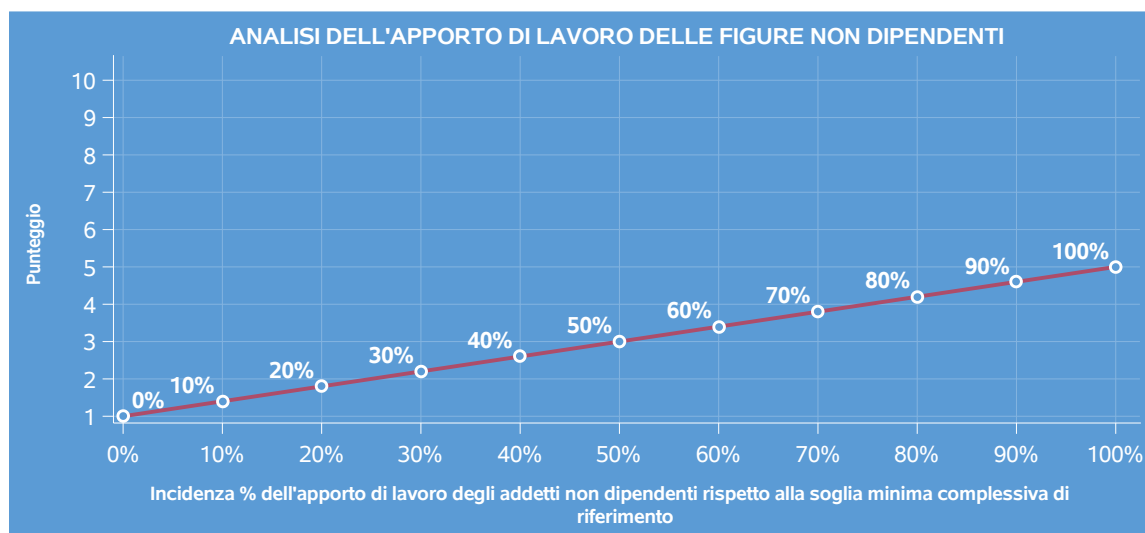
---

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

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

NATURA GIURIDICA	Numero addetti per figura	SOCI O ASSOCIATI CHE PRESTANO ATTIVITA' NELLA SOCIETA' O ASSOCIAZIONE
Società di persone	1	100
	2	75
	3	67
	4	63
	5	60
	>5	50
Enti non commerciali ed equiparati	1	50
	2	38
	3	33
	4	31
	5	28
	>5	16

Nel caso in cui la percentuale complessiva di apporto di lavoro dei soci o associati che prestano attività nella società o associazione dichiarata sia inferiore alla soglia minima complessiva di riferimento, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio<sup>8</sup> assume un valore compreso tra 1 e 5, come da grafico successivo.



<sup>8</sup>Punteggio = 1+4 x (apporto di lavoro degli addetti non dipendenti/soglia minima complessiva di riferimento).

## 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](#) e il valore dei beni strumentali in proprietà.

Nel caso in cui il valore dell'indicatore sia superiore al valore della soglia massima di riferimento (100%), l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

Qualora l'importo degli ammortamenti per beni mobili sia positivo e il valore dei beni strumentali in proprietà 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 DELLE MINUSVALENZE PATRIMONIALI

L'indicatore verifica quanta parte del [risultato ordinario](#) viene assorbito dalle "Minusvalenze patrimoniali".

L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra le "Minusvalenze patrimoniali" e il risultato

ordinario.

Qualora le "Minusvalenze patrimoniali" siano uguali a zero, l'indicatore non è **applicabile**.

All'indicatore 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 (**50%**), 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 modulato <sup>9</sup> fra 1 e 10.



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

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

## INCIDENZA DEGLI INTERESSI PASSIVI SUL REDDITO OPERATIVO LORDO

L'indicatore verifica la plausibilità dell'indebitamento finanziario dello studio professionale rispetto alla gestione operativa al lordo di ammortamenti per beni mobili e canoni di locazione finanziaria per beni mobili.

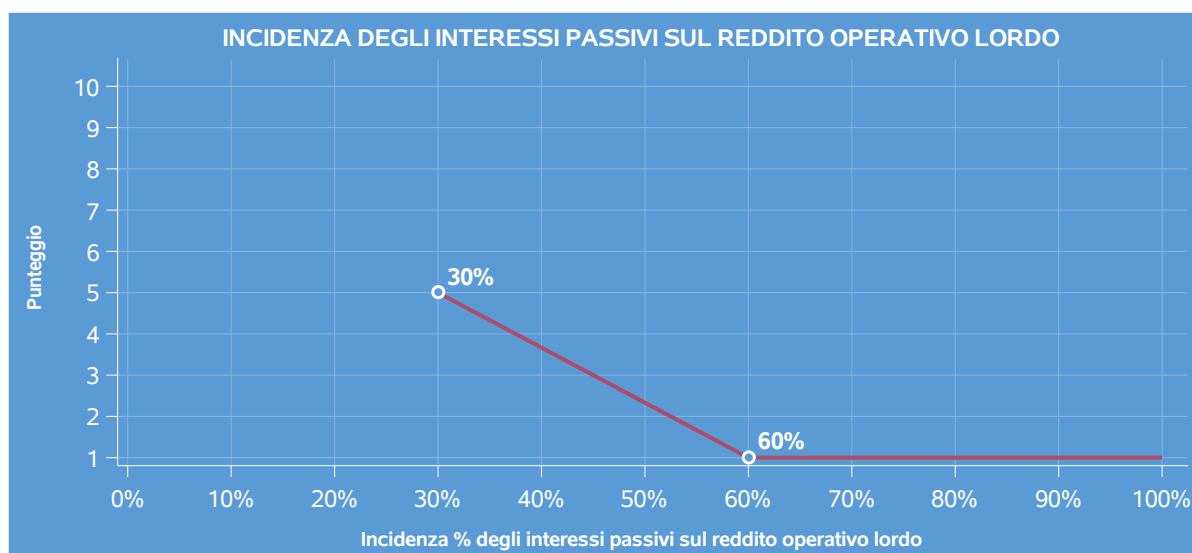
L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra gli interessi passivi e il **reddito operativo lordo**.

Qualora gli interessi passivi siano uguali a zero, l'indicatore non è **applicabile**.

All'indicatore viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 5. Quando l'indicatore

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

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 modulato<sup>10</sup> 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.

## INDICATORI SPECIFICI

### **CORRISPONDENZA DELL'ANNO DI INIZIO ATTIVITA' CON I DATI IN ANAGRAFE TRIBUTARIA**

L'indicatore controlla l'anno di inizio attività, dichiarato nel frontespizio del modello di rilevazione dei dati, con l'analoga informazione desumibile dai dati disponibili in Anagrafe Tributaria.

Qualora il contribuente dichiara nel modello di rilevazione dei dati un anno di inizio attività che non trovi riscontro nei dati presenti in Anagrafe Tributaria, l'indicatore è **applicato** ed assume punteggio pari ad 1.

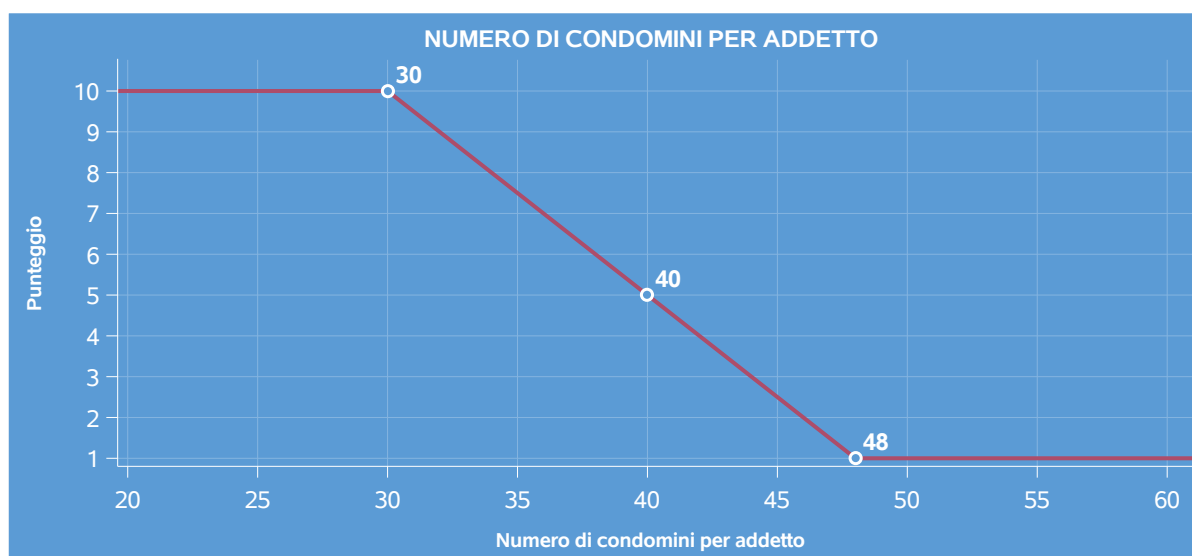
<sup>10</sup>  $\text{Punteggio} = 5 - 4 \times \frac{(\text{indicatore} - \text{soglia minima})}{(\text{soglia massima} - \text{soglia minima})}$

## NUMERO DI CONDOMINI PER ADDETTO

L'indicatore verifica la plausibilità del numero di condomini amministrati con riferimento al contributo di ciascun addetto.

L'indicatore è **calcolato** come rapporto tra il [Numero di condomini](#) e il numero di addetti.

All'indicatore "Numero di condomini per addetto" 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 (**48**), 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 modulato<sup>11</sup> fra 1 e 10.



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

## NUMERO DI EDIFICI IN FM PER ADDETTO

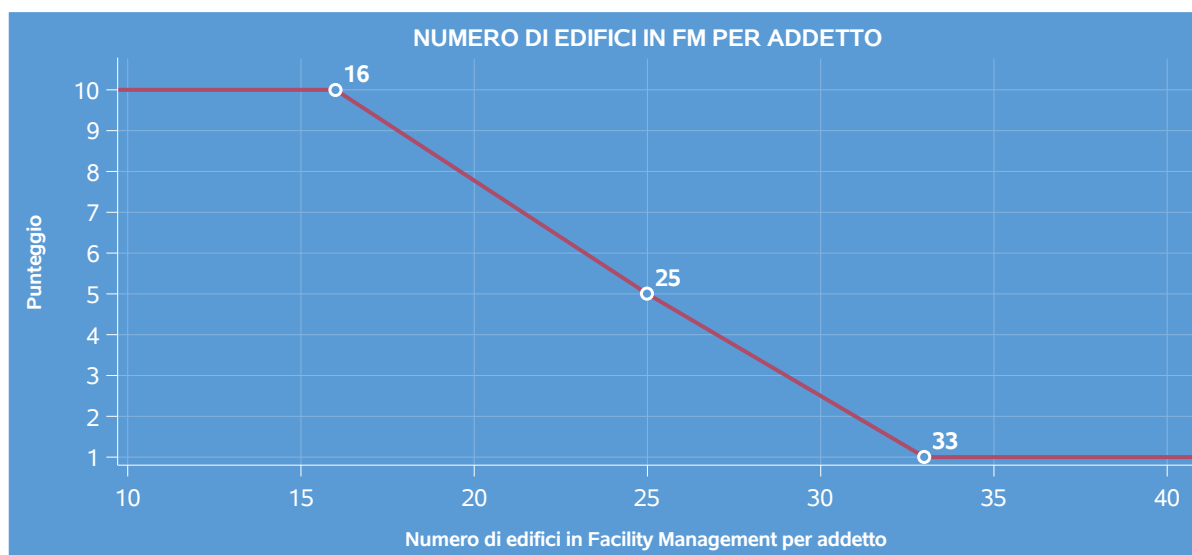
L'indicatore verifica la plausibilità del numero di edifici in Facility Management con riferimento al contributo di ciascun addetto.

L'indicatore è **calcolato** come rapporto tra il numero di "Edifici" e il numero di addetti.

All'indicatore "Numero di edifici in FM per addetto" 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

<sup>11</sup>Punteggio = 10 - 9 x [(indicatore - soglia minima)/(soglia massima - soglia minima)]

minima di riferimento (**16**), il punteggio assume valore 10; quando l'indicatore presenta un valore pari o superiore alla corrispondente soglia massima di riferimento (**33**), 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 modulato<sup>12</sup> fra 1 e 10.



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

## NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI GESTITE PER ADDETTO

L'indicatore verifica la plausibilità del numero di unità immobiliari gestite con riferimento al contributo di ciascun addetto.

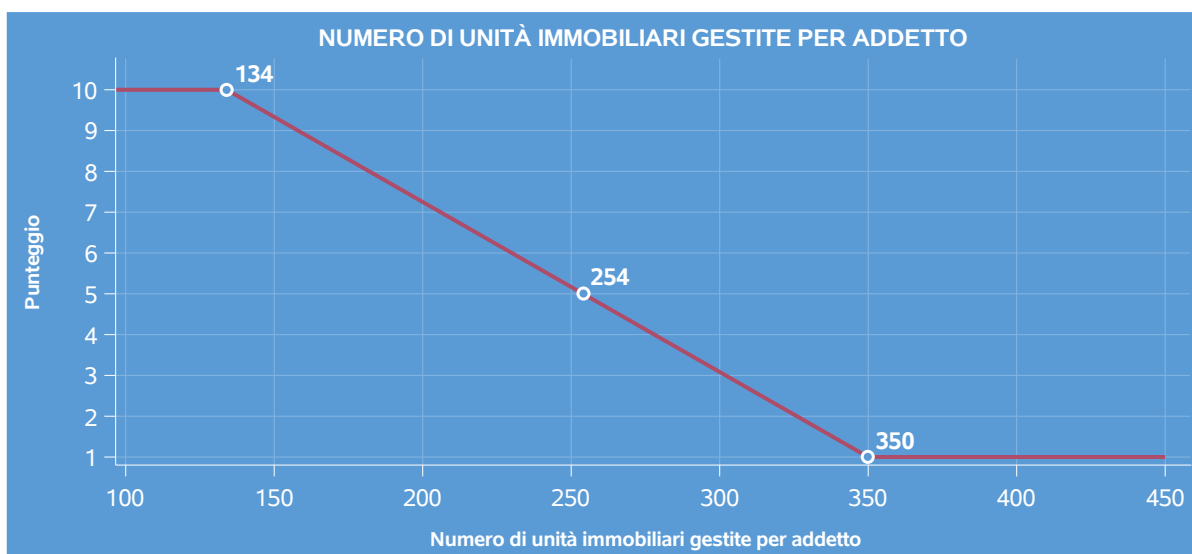
L'indicatore è **calcolato** come rapporto tra il numero di "Unità immobiliari gestite (esclusi i terreni)" e il numero di addetti.

All'indicatore "Numero di unità immobiliari gestite per addetto" 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 (**134**), il punteggio assume valore 10; quando l'indicatore presenta un valore pari o superiore alla corrispondente soglia massima di riferimento (**350**), 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 modulato<sup>13</sup> fra 1 e 10.

<sup>12</sup>Punteggio =  $10 - 9 \times \frac{(\text{indicatore} - \text{soglia minima})}{(\text{soglia massima} - \text{soglia minima})}$

<sup>13</sup>Punteggio =  $10 - 9 \times \frac{(\text{indicatore} - \text{soglia minima})}{(\text{soglia massima} - \text{soglia minima})}$





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

## 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.

### **TIPOLOGIA DELL'ATTIVITA': ACQUISTO/VENDITA DI IMMOBILI PER CONTO PROPRIO > 50% DEI COMPENSI**

Qualora il contribuente abbia indicato di derivare più del 50% dei compensi da "Acquisto/vendita di immobili per conto proprio", l'indicatore è **applicato** e il punteggio è pari a 1.

### **TIPOLOGIA DELL'ATTIVITA': INTERMEDIAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE > 50% DEI COMPENSI**

Qualora il contribuente abbia indicato di derivare più del 50% dei compensi da "Intermediazione e consulenza immobiliare", l'indicatore è **applicato** e il punteggio è pari a 1.

---

## SUB ALLEGATI

---

---

### SUB ALLEGATO 47.B.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	MODATT_CONDOMINIO_P	Tipologia dell'attività: Amministrazione immobiliare
	MODATT_GEST_IMMOB_P	Tipologia dell'attività: Gestione immobiliare
	MODATT_FACILITY_MNG_P	Tipologia dell'attività: Facility Management
Struttura dei compensi/ricavi	CONDOMINIO_F30_N	Condominio amministrato fino a 30 unità immobiliari
	CONDOMINIO_O30_N	Condominio amministrato con oltre 30 unità immobiliari

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 47.B.B - FUNZIONE "COMPENSI PER ADDETTO"

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

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
<b>INPUT PRODUTTIVI</b>	Valore dei beni strumentali in proprietà	(*)	0,073989228001401	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,07% del Compenso stimato
	<a href="#">Ammortamenti per beni mobili</a>	(*)	0,09310079641761	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,09% del Compenso stimato
	<a href="#">Spese totali nette</a>	(*)	0,486661922733285	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,49% del Compenso stimato
<b>VARIABILI STRUTTURALI</b>	<a href="#">Quota numero Dipendenti</a>		—0,493901090066041	Un dipendente presenta una produttività inferiore del 49,39% in termini di Compenso stimato
	Totale spese condominiali amministrate	(*)	0,024072575973669	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del Compenso stimato
	Totale spese condominiali amministrate di cui spese per opere/servizi rientranti nell'ambito della gestione straordinaria	(*)	0,008557454825116	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Compenso stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Ammontare complessivo dei canoni di locazione delle unità immobiliari gestite	(*)	0,01510799680502	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del Compenso stimato
	Lavoro dipendente a tempo pieno o a tempo parziale		—0,227049953446537	La condizione di 'Lavoro dipendente a tempo pieno o a tempo parziale' determina una diminuzione del 22,70% del Compenso stimato
	Pensionato		—0,181709418121514	La condizione di 'Pensionato' determina una diminuzione del 18,17% del Compenso stimato
	Altre attività professionali e/o d'impresa		—0,067264550056994	La condizione di 'Altre attività professionali e/o d'impresa' determina una diminuzione del 6,73% del Compenso stimato
	Età professionale fino a 1 anno		—0,243132457694956	La condizione di 'Età professionale fino a 1 anno' determina una diminuzione del 24,31% del Compenso stimato
	Età professionale da 2 e fino a 5 anni		—0,091663341644123	La condizione di 'Età professionale da 2 e fino a 5 anni' determina una diminuzione del 9,17% del Compenso stimato
	Età professionale da 6 e fino a 10 anni		—0,027414245347316	La condizione di 'Età professionale da 6 e fino a 10 anni' determina una diminuzione del 2,74% del Compenso stimato
	Periodo d'imposta 2020		—0,03038370938638	In corrispondenza del periodo d'imposta 2020 si ha una flessione del 3,04% del Compenso stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
<b>MODELLI DI BUSINESS (MoB)</b>	Probabilità di appartenenza al MoB 2 — Contribuenti che svolgono prevalentemente attività di amministrazione immobiliare		—0,075801965813999	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 7,58% del Compenso stimato
	Probabilità di appartenenza al MoB 4 — Contribuenti che svolgono prevalentemente altre attività		—0,10181637065123	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 10,18% del Compenso stimato
<b>VARIABILI TERRITORIALI</b>	<a href="#">Territorialità del livello del reddito medio imponibile ai fini dell'addizionale IRPEF, a livello comunale</a>		0,419388818443029	La localizzazione nei comuni a più alto livello secondo la territorialità considerata determina un aumento del 41,94% del Compenso stimato
<b>MISURE DI CICLO DI SETTORE</b>	Andamento della media dei compensi del settore		0,213153874315921	Una diminuzione dell'1% della variabile di ciclo economico determina una flessione dello 0,21% del Compenso stimato
	<a href="#">Tasso di occupazione a livello regionale</a>		0,006081085421523	Una diminuzione di un punto della variabile determina una flessione dello 0,61% del Compenso stimato
<b>ECONOMIE DI SCALA E/O SOSTITUZIONE</b>	(Spese per prestazioni di lavoro dipendente e assimilato) x (Valore dei beni strumentali in proprietà)	(****)	—0,000679811718906	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,001% del Compenso stimato
<b>INTERCETTA</b>	Valore dell'intercetta del modello di stima		1,484891533464643	
<b>Coefficiente di rivalutazione</b>			1,016776256483606	

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
<b>Coefficiente individuale</b>	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 47.B.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
<b>INPUT PRODUTTIVI</b>	Valore dei beni strumentali in proprietà	(*)	0,081667326553688	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,08% del VA stimato
	<a href="#">Ammortamenti per beni mobili</a>	(*)	0,126496384275985	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,13% del VA stimato
	<a href="#">Spese totali nette</a>	(*)	0,300865852206658	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,30% del VA stimato
<b>VARIABILI STRUTTURALI</b>	<a href="#">Quota numero Dipendenti</a>		—0,093604702289887	Un dipendente presenta una produttività inferiore del 9,36% in termini di VA stimato
	Totale spese condominiali amministrate	(*)	0,03526594021321	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del VA stimato
	Ammontare complessivo dei canoni di locazione delle unità immobiliari gestite	(*)	0,017858527788521	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del VA stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Lavoro dipendente a tempo pieno o a tempo parziale		—0,286412896229129	La condizione di 'Lavoro dipendente a tempo pieno o a tempo parziale' determina una diminuzione del 28,64% del VA stimato
	Pensionato		—0,23575242456201	La condizione di 'Pensionato' determina una diminuzione del 23,58% del VA stimato
	Altre attività professionali e/o d'impresa		—0,078331229182477	La condizione di 'Altre attività professionali e/o d'impresa' determina una diminuzione del 7,83% del VA stimato
	Età professionale fino a 1 anno		—0,310318238621143	La condizione di 'Età professionale fino a 1 anno' determina una diminuzione del 31,03% del VA stimato
	Età professionale da 2 e fino a 5 anni		—0,12598868221054	La condizione di 'Età professionale da 2 e fino a 5 anni' determina una diminuzione del 12,60% del VA stimato
	Età professionale da 6 e fino a 10 anni		—0,045508480687344	La condizione di 'Età professionale da 6 e fino a 10 anni' determina una diminuzione del 4,55% del VA stimato
	Periodo d'imposta 2020		—0,045613322109795	In corrispondenza del periodo d'imposta 2020 si ha una flessione del 4,56% del VA stimato
<b>MODELLI DI BUSINESS (MoB)</b>	Probabilità di appartenenza al MoB 3 — Contribuenti che svolgono in genere attività diversificate		0,079616913638349	L'appartenenza al MoB determina un aumento del 7,96% del VA stimato



	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Probabilità di appartenenza al MoB 4 — Contribuenti che svolgono prevalentemente altre attività		—0,066517208590027	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 6,65% del VA stimato
<b>VARIABILI TERRITORIALI</b>	<a href="#">Territorialità del livello del reddito medio imponibile ai fini dell'addizionale IRPEF, a livello comunale</a>		0,389283662390705	La localizzazione nei comuni a più alto livello secondo la territorialità considerata determina un aumento del 38,93% del VA stimato
<b>MISURE DI CICLO DI SETTORE</b>	Andamento della media dei compensi del settore		0,271472314305272	Una diminuzione dell'1% della variabile di ciclo economico determina una flessione dello 0,27% del VA stimato
	<a href="#">Tasso di occupazione a livello regionale</a>		0,007593399690788	Una diminuzione di un punto della variabile determina una flessione dello 0,76% del VA stimato
<b>INTERCETTA</b>	Valore dell'intercetta del modello di stima		1,281284251740641	
<b>Coefficiente di rivalutazione</b>			1,038068473686787	
<b>Coefficiente individuale</b>	Vedasi Allegato 90			

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

(\*\*) Le variabili numeriche (XN) sono utilizzate in stima come  $\text{LN}[1+XN/(N^{\circ}\text{addetti})]$  o  $\text{LN}[1+\text{MIN}[XN/(N^{\circ}\text{addetti})]$ , 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  $\text{LN}[1 + \text{YC}/(\text{N}^\circ \text{addetti} \times 1.000)]$ , 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 47.B.D - FORMULE DELLE VARIABILI E DEGLI INDICATORI

---

Di seguito sono riportate le formule delle variabili e degli indicatori economico-contabili utilizzati nell'ISA DK16U:

**Addetti** <sup>14</sup> (**professionista che opera in forma individuale**) = Titolare + **Numero dipendenti** + numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nello studio.

**Addetti (esercizio collettivo dell'attività professionale)** = **Numero dipendenti** + numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nello studio + **Numero soci**.

**Addetti non dipendenti** <sup>15</sup> (**professionista che opera in forma individuale**) = Titolare.

**Addetti non dipendenti (esercizio collettivo dell'attività professionale)** = **Numero soci**.

**Altre spese** = **Altre spese documentate nette** + Spese per prestazioni alberghiere e per somministrazione di alimenti e bevande in pubblici esercizi + Spese di rappresentanza + Spese di iscrizione a master, corsi di formazione, convegni, congressi o a corsi di aggiornamento professionale.

**Altre spese documentate nette** = Altre spese documentate - Irap 10% - Irap personale dipendente - IMU.

**Ammortamenti per beni mobili** = Quote di ammortamento e spese per l'acquisto di beni di costo unitario non superiore a euro 516,46 - Commi 91 e 92 L. 208/2015.

**Canoni di locazione finanziaria per beni mobili** = Canoni di locazione finanziaria relativi ai beni mobili - Commi 91 e 92 L. 208/2015.

**Compensi** = Compensi derivanti dall'attività professionale o artistica + Compensi non annotati nelle scritture contabili.

**Consumi e altre spese** = Consumi + **Altre spese**.

**Età professionale** = Periodo di imposta - Anno d'inizio attività.

**Margine operativo lordo** = **Valore aggiunto** - Spese per prestazioni di lavoro dipendente e assimilato.

**Numero di condomini** = Condominio amministrato fino a 30 unità immobiliari (Numero) + Condominio amministrato con oltre 30 unità immobiliari (Numero).

**Numero dipendenti** = Numero delle giornate retribuite diviso 312.

**Numero soci** = Percentuale di lavoro prestato di Soci o associati che prestano attività nella società o associazione diviso 100.

**Periodo d'imposta 2020** = 1 nel periodo d'imposta 2020; altrimenti la variabile assume valore zero.

---

<sup>14</sup> Il titolare è pari a uno. Il numero addetti non può essere inferiore a 1.

<sup>15</sup> Il titolare è pari a uno. Il numero addetti non dipendenti non può essere inferiore a (1 - **Numero dipendenti**).

**Quota numero Dipendenti** = (Addetti – Addetti non dipendenti)/Addetti.

**Reddito** = Risultato ordinario + Plusvalenze patrimoniali – Minusvalenze patrimoniali.

**Reddito operativo** = Margine operativo lordo – Ammortamenti per beni mobili.

**Reddito operativo lordo** = Reddito operativo + Ammortamenti per beni mobili + Canoni di locazione finanziaria per beni mobili.

**Risultato ordinario** = Reddito operativo + Altri proventi lordi - Interessi passivi.

**Spese per prestazioni di lavoro dipendente** = Spese per prestazioni di lavoro dipendente e assimilato - Spese per prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa.

**Spese totali nette** = Consumi e altre spese + Spese per prestazioni di lavoro dipendente e assimilato + Compensi corrisposti a terzi per prestazioni direttamente afferenti l'attività professionale o artistica + Canoni di locazione finanziaria per beni mobili + Canoni di locazione non finanziaria e/o di noleggio.

#### **Tasso di occupazione a livello regionale**

La variabile è la media, per tutte le unità locali compilate, dei singoli indicatori regionali.

Un'unità locale è compilata se il comune dell'unità locale è compilato.

Se non risulta compilata alcuna unità locale occorre far riferimento al comune del domicilio fiscale qualora presente.

#### **Territorialità del livello del reddito medio imponibile ai fini dell'addizionale IRPEF, a livello comunale definita su dati del Dipartimento delle Finanze riferiti ai periodi d'imposta 2019 e 2020 <sup>16</sup>**

La territorialità del livello del reddito differenzia il territorio nazionale sulla base del livello del reddito per comune.

La variabile è la media, per tutte le unità locali compilate, dei singoli indicatori territoriali.

Un'unità locale è compilata se il comune dell'unità locale è compilato.

Se non risulta compilata alcuna unità locale occorre far riferimento al comune del domicilio fiscale qualora presente.

**Valore aggiunto** = Compensi - Canoni di locazione finanziaria per beni mobili - Canoni di locazione non finanziaria e/o di noleggio - Spese relative agli immobili - Compensi corrisposti a terzi per prestazioni direttamente afferenti l'attività professionale o artistica - Consumi - Spese per prestazioni alberghiere e per somministrazione di alimenti e bevande in pubblici esercizi - Spese di rappresentanza - Spese di iscrizione a master, corsi di formazione, convegni, congressi o a corsi di aggiornamento professionale - Altre spese documentate.

---

<sup>16</sup>I criteri e le conclusioni dello studio sono riportati nell'apposito Decreto Ministeriale.