

# INDICE SINTETICO DI AFFIDABILITÀ 2023

---

#ISAdays

sose 

*Dati provvisori*

**COS'È L'INDICE SINTETICO**

**DI AFFIDABILITÀ?**



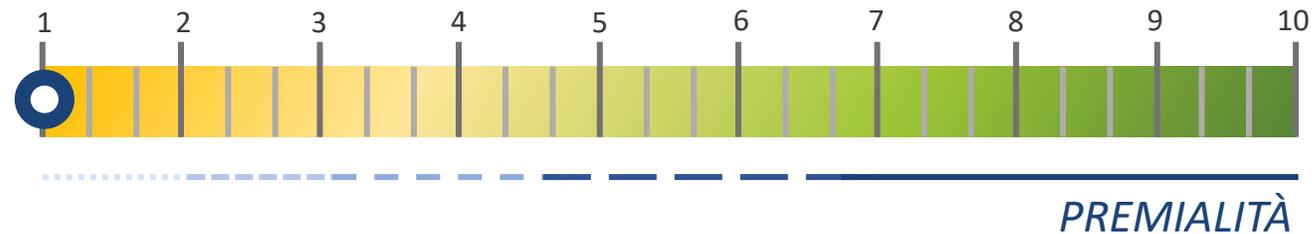
**SA**

**sose** 

L'Indice Sintetico di Affidabilità è la **media semplice di un insieme di indicatori elementari**



Il valore dell'indice sintetico assegnato al contribuente è **compreso tra 1 e 10.**



**COME MIGLIORARE**

**IL PUNTEGGIO DI AFFIDABILITÀ?**





## **Verificando la validità dei dati esterni**

relativi alle banche dati in possesso dell'Agenzia delle Entrate, che vengono forniti al contribuente per l'applicazione degli ISA



## **Modificando i dati contabili e/o strutturali della dichiarazione ISA,**

segnalati come atipici dagli indicatori elementari di anomalia, ove ritenuti non correttamente compilati



## **Dichiarando «Ulteriori componenti positivi per migliorare il profilo di affidabilità»,**

al fine di raggiungere il livello di affidabilità (premierità) desiderato

È possibile utilizzare il campo delle Note aggiuntive per segnalare ulteriori elementi informativi.

# LE PAROLE CHIAVE DEGLI ISA

---

**CONFRONTO CON  
ALTRE BANCHE DATI**



**MODELLI DI BUSINESS  
(MoB)**



**DATI PANEL**



**STIMA DI PIÙ  
BASI IMPONIBILI**



**MODELLO DI STIMA**



# MODELLI DI BUSINESS (MOB)

- ✓ rappresentano la struttura della **Catena del Valore** alla base del processo di produzione del bene o del servizio
- ✓ sono espressione delle differenze fondamentali che derivano sia dalle **diverse articolazioni organizzative** con cui tale processo viene effettuato sia da **specifiche competenze**

Le determinanti fondamentali del Valore sono analizzate in base a una “griglia” omogenea utilizzata per tutti i macrosettori economici e articolata in **4 aree**:

VALUE PROPOSITION	VALUE NETWORK	VALUE FINANCE	VALUE ARCHITECTURE
Il Valore generato dalla Proposta di Mercato	Il Valore generato dalle Relazioni di Rete	Il Valore associato alle specificità della struttura di Costi/Spese e Ricavi/Compensi	Il Valore generato dalle specificità organizzative

## PERCHÉ?

- ✓ Maggiore stabilità nel tempo
- ✓ Assegnazione più robusta del contribuente al gruppo



# STIMA DI PIÙ BASI IMPONIBILI

## **RICAVI/COMPENSI PER ADDETTO**

Misura l'affidabilità dell'ammontare dei ricavi/compensi che gli operatori economici conseguono attraverso il processo produttivo con riferimento al contributo di ciascun addetto

## **VALORE AGGIUNTO PER ADDETTO**

Misura l'affidabilità del valore aggiunto creato con riferimento al contributo di ciascun addetto

## **REDDITO PER ADDETTO**

Misura l'affidabilità del reddito che gli operatori economici realizzano in un determinato periodo di tempo con riferimento al contributo di ciascun addetto

### **PERCHÉ?**

- ✓ L'analisi di diverse basi imponibili permette una valutazione più completa del conto economico



# MODELLO DI STIMA

Si stimano i ricavi/compensi e il valore aggiunto attraverso una funzione di produzione di tipo Cobb-Douglas in forma logaritmica su valori pro-capite.

La probabilità di appartenenza ai singoli Modelli di Business rappresenta una delle variabili esplicative.

## PERCHÉ?

- ✓ Interpretazione economica dei coefficienti stimati in termini di elasticità
- ✓ Maggiore stabilità e robustezza delle stime econometriche
- ✓ Il fattore lavoro è l'input fondamentale utilizzato per la creazione del valore (modello pro-capite)



# DATI PANEL

La stima è effettuata su un panel non bilanciato di operatori economici presenti nella banca dati ISA nei periodi d'imposta dal 2014 al 2021.

## PERCHÉ?

Permette di:

- ✓ utilizzare più informazioni per stime più efficienti
- ✓ analizzare la dinamica delle relazioni nel tempo
- ✓ misurare l'eterogeneità non osservabile degli operatori economici



# DATI PANEL

## EFFETTO INDIVIDUALE

Il coefficiente individuale, calcolato sui dati delle precedenti otto annualità dichiarative, consente di evidenziare situazioni di produttività maggiore (coefficiente positivo) oppure situazioni di minore marginalità (coefficiente negativo) dell'operatore economico rispetto alla media del settore di appartenenza.





# DATI PANEL

## ANDAMENTO CONGIUNTURALE

Il modello di stima (Mundlak, 1978) analizza gli andamenti economici sia del **settore** e del **territorio** che degli **operatori economici**.

### PERCHÉ?

- ✓ Ingloba il ciclo economico di settore e individuale



# CONFRONTO CON BANCHE DATI ESTERNE

La comparazione dei dati dichiarati con le informazioni richieste in altri modelli di dichiarazione e con altre banche dati esterne consente di definire eventuali indicatori di anomalia nonché di analizzare e di selezionare la platea di contribuenti oggetto di analisi.

## PERCHÉ?

- ✓ Migliorare la qualità dei patrimoni informativi

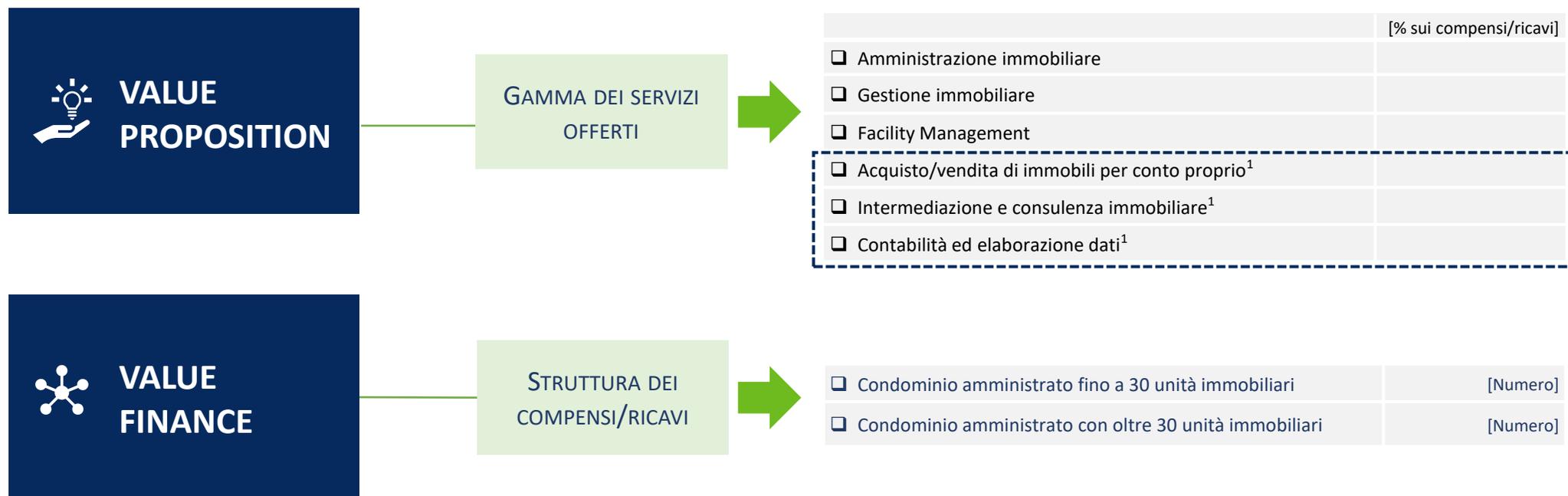
## ISA DK16U

Amministrazione di condomini, gestione di beni immobili per conto terzi e servizi integrati di gestione agli edifici

---

# I MODELLI DI BUSINESS

# Il metamodello del settore - *La struttura informativa*



1. Elementi valutati nelle successive fasi di analisi.

# I modelli di business individuati

---

**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)**

# STIMA DI PIÙ BASI IMPONIBILI

## Esercenti attività di impresa

# STIMA DI PIÙ «BASI IMPONIBILI»

Esercenti attività di impresa

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO p.i. 2023	
Ricavi dichiarati	
Ulteriori componenti positivi per migliorare il profilo di affidabilità	
<b>RICAVI da gestione caratteristica</b>	
Esistenze iniziali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale	
Rimanenze finali 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	
<b>COSTO DEL VENDUTO E PER LA PRODUZIONE DI SERVIZI</b>	
Altri costi per servizi	
Costo per godimento di beni di terzi	
Costi residuali di gestione	
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	
Spese per lavoro dipendente	
Spese per collaboratori coordinati e continuativi	
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	
Ammortamenti	
Accantonamenti	
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	
Risultato della gestione finanziaria	
Interessi e altri oneri finanziari	
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	
<b>RISULTATO ORDINARIO</b>	
Altri componenti positivi	
Ulteriori componenti negativi	
<b>REDDITO</b>	
Ulteriori elementi contabili	
<b>REDDITO D'IMPRESA (O PERDITA)</b>	

← 1. RICAVI PER ADDETTO - stima 

← 2. V.A. PER ADDETTO - stima 

← 3. REDDITO PER ADDETTO - stima 

Si stimano i ricavi, il valore aggiunto e il reddito.

Indicatori basati su stime econometriche e dati panel.

# INDICATORI ELEMENTARI

## DI AFFIDABILITÀ E ANOMALIA Esercenti attività di impresa



# INDICATORI ELEMENTARI DI AFFIDABILITÀ

## Esercenti attività di impresa

Gli indicatori elementari di affidabilità sono:

- ✓ Ricavi per addetto
- ✓ Valore aggiunto per addetto
- ✓ Reddito per addetto



# INDICATORI ELEMENTARI DI ANOMALIA

## Esercenti attività di impresa

### 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

# INDICATORI ELEMENTARI DI ANOMALIA

## Esercenti attività di impresa

### REDDITIVITÀ

- Reddito operativo negativo
- Risultato ordinario negativo

### GESTIONE EXTRA-CARATTERISTICA

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

### INDICATORI SPECIFICI

- 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 ricavi
- Tipologia dell'attività: Intermediazione e consulenza immobiliare > 50% dei ricavi

# STIMA DI PIÙ BASI IMPONIBILI

## Esercenti arti e professioni

# STIMA DI PIÙ «BASI IMPONIBILI»

## Esercenti arti e professioni

### CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO p.i. 2023

Compensi derivanti dall'attività professionale o artistica
Compensi non annotati nelle scritture contabili
<b>TOTALE COMPENSI</b>
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
<b>VALORE AGGIUNTO</b>
Spese per prestazioni di lavoro dipendente
Spese per prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>
Ammortamenti per beni mobili
<b>REDDITO OPERATIVO</b>
Altri proventi lordi
Interessi passivi
<b>RISULTATO ORDINARIO</b>
Plusvalenze patrimoniali
Minusvalenze patrimoniali
<b>REDDITO</b>
Ulteriori elementi contabili
<b>REDDITO (O PERDITA) DELLE ATTIVITA' PROFESSIONALI E ARTISTICHE</b>

1. COMPENSI PER ADDETTO - stima



2. V.A. PER ADDETTO - stima



3. REDDITO PER ADDETTO - stima



Si stimano i **compensi**, il **valore aggiunto** e il **reddito**.

Indicatori basati su stime econometriche e dati panel.

# INDICATORI ELEMENTARI

## DI AFFIDABILITÀ E ANOMALIA Esercenti arti e professioni



# INDICATORI ELEMENTARI DI AFFIDABILITÀ

## Esercenti arti e professioni

Gli indicatori elementari di affidabilità sono:

- ✓ Compensi per addetto
- ✓ Valore aggiunto per addetto
- ✓ Reddito per addetto



# INDICATORI ELEMENTARI DI ANOMALIA

## Esercenti arti e professioni

### 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

# INDICATORI ELEMENTARI DI ANOMALIA

## Esercenti arti e professioni

### 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

**GRAZIE**  
PER L'ATTENZIONE

sose 

