

DK16U - Amministrazione di condomini, gestione di beni immobili per conto terzi e servizi integrati di gestione agli edifici

Esercenti attività di impresa

Isa in applicazione dal periodo di imposta 2023.

Di seguito sono riportati i principali elementi strutturali dell'ISA DK16U, volti ad evidenziare le novità rispetto all'evoluzione precedente.

	DK16U	CK16U
Dati panel	p.i. 2014 — 2021	p.i. 2012 — 2019
Numero Modelli di Business (MoB)	6	6

La struttura della Catena del Valore degli operatori economici è in linea con quella della precedente evoluzione. L'articolazione dei Modelli di Business è sostanzialmente confermata.

	Indicatori DK16U	Indicatori CK16U
Indicatori elementari di affidabilità	Ricavi per addetto	Presente
	Valore aggiunto per addetto	Presente
	Reddito per addetto	Presente

I valori soglia di riferimento per gli indicatori Ricavi per addetto, Valore aggiunto per addetto e Reddito per addetto sono determinati sulla base delle funzioni di regressione.

Indicatori elementari di anomalia	Indicatori DK16U	Indicatori CK16U
Gestione caratteristica	Costo del venduto e per la produzione di servizi negativo	Presente
	Corrispondenza delle esistenze di prodotti finiti, materie prime e merci con le relative rimanenze	Presente

Indicatori elementari di anomalia	Indicatori DK16U	Indicatori CK16U
	Corrispondenza delle esistenze di opere e servizi di durata ultrannuale con le relative rimanenze	Presente
	Copertura delle spese per dipendente	Presente
	Analisi dell'apporto di lavoro delle figure non dipendenti	Presente
	Assenza del numero di associati in partecipazione in presenza dei relativi utili	Presente
	Incidenza dei costi residuali di gestione	Presente
	Margine operativo lordo negativo	Presente
Gestione dei beni strumentali	Incidenza degli ammortamenti	Presente
	Incidenza dei costi per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti per locazione finanziaria	Presente
Redditività	Reddito operativo negativo	Presente
	Risultato ordinario negativo	Presente
Gestione extra—caratteristica	Incidenza degli accantonamenti	Presente
	Incidenza degli oneri finanziari netti sul reddito operativo lordo	Presente
Indicatori specifici	Numero di condomini per addetto	Presente
	Numero di edifici in FM per addetto	Presente
	Numero di unità immobiliari gestite per addetto	Presente

Indicatori elementari di anomalia	Indicatori DK16U	Indicatori CK16U
Attività non inerenti	Tipologia dell'attività: Acquisto/vendita di immobili per conto proprio > 50% dei ricavi	Presente
	Tipologia dell'attività: Intermediazione e consulenza immobiliare > 50% dei ricavi	Presente

Per gli indicatori elementari di anomalia, la valutazione di plausibilità economico-statistica relativa al nuovo periodo di imposta ha portato all'individuazione di valori soglia di riferimento in continuità con quelli della precedente evoluzione.

Funzione Ricavi per addetto	Variabili DK16U	Variabili CK16U
INPUT PRODUTTIVI	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	Presente
	Valore dei beni strumentali	Presente
	Costo del venduto e per la produzione di servizi	Presente
	Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore	Presente
	Ammortamenti per beni mobili strumentali	Non presente
VARIABILI STRUTTURALI	Totale spese condominiali amministrate di cui spese per opere/servizi rientranti nell'ambito della gestione straordinaria	Presente
	Totale spese condominiali amministrate	Presente
	Ammontare complessivo dei canoni di locazione delle unità immobiliari gestite	Presente

Funzione Ricavi per addetto	Variabili DK16U	Variabili CK16U
	Periodo d'imposta 2020	Non presente
	Quota numero Dipendenti	Non presente
	Pensionato titolare della ditta individuale con numero di Addetti non superiore a due	Non presente
MODELLI DI BUSINESS (MoB)	Probabilità di appartenenza al MoB 1 — Contribuenti che svolgono prevalentemente attività di gestione immobiliare; Probabilità di appartenenza al MoB 4 — Contribuenti che svolgono prevalentemente altre attività; Probabilità di appartenenza al MoB 5 — Contribuenti che in genere amministrano un numero più elevato di condomini	Probabilità di appartenenza al MoB 1 — Contribuenti che svolgono prevalentemente attività di amministrazione immobiliare; Probabilità di appartenenza al MoB 4 — Contribuenti che svolgono prevalentemente altre attività; Probabilità di appartenenza al MoB 5 — Contribuenti che erogano prevalentemente servizi integrati di gestione agli edifici (Facility Management)
MISURE DI CICLO DI SETTORE	Tasso di occupazione a livello regionale	Non presente
ECONOMIE DI SCALA E/O SOSTITUZIONE	(Valore dei beni strumentali) x (Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore)	Presente
	(Costo del venduto e per la produzione di servizi) x (Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore)	Presente

Funzione Valore aggiunto per addetto	Variabili DK16U	Variabili CK16U
---	------------------------	------------------------

Funzione Valore aggiunto per addetto	Variabili DK16U	Variabili CK16U
INPUT PRODUTTIVI	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	Presente
	Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore	Presente
	Valore dei beni strumentali	Presente
	Ammortamenti per beni mobili strumentali	Presente
	Costo del venduto e per la produzione di servizi	Presente
	Canoni relativi a beni immobili	Non presente
VARIABILI STRUTTURALI	Totale spese condominiali amministrate	Presente
	Cooperativa	Presente
	Ammontare complessivo dei canoni di locazione delle unità immobiliari gestite	Presente
	Totale spese condominiali amministrate di cui spese per opere/servizi rientranti nell'ambito della gestione straordinaria	Presente
	Periodo d'imposta 2020	Non presente
	Inizio dell'attività (vale 1 fino al secondo periodo di imposta successivo all'inizio attività)	Non presente

Funzione Valore aggiunto per addetto	Variabili DK16U	Variabili CK16U
MODELLI DI BUSINESS (MoB)	Probabilità di appartenenza al MoB 3 — Contribuenti che svolgono in genere attività diversificate; Probabilità di appartenenza al MoB 4 — Contribuenti che svolgono prevalentemente altre attività; Probabilità di appartenenza al MoB 5 — Contribuenti che in genere amministrano un numero più elevato di condomini	Probabilità di appartenenza al MoB 3 — Contribuenti che svolgono prevalentemente attività di gestione immobiliare; Probabilità di appartenenza al MoB 4 — Contribuenti che svolgono prevalentemente altre attività; Probabilità di appartenenza al MoB 5 — Contribuenti che erogano prevalentemente servizi integrati di gestione agli edifici (Facility Management)
MISURE DI CICLO DI SETTORE	Tasso di occupazione a livello regionale	Non presente
ECONOMIE DI SCALA E/O SOSTITUZIONE	(Valore dei beni strumentali) x (Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore)	Presente