

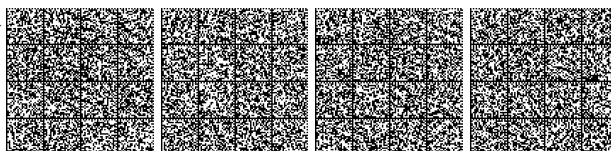
ALLEGATO 19

NOTA TECNICA E METODOLOGICA

INDICE SINTETICO DI AFFIDABILITÀ FISCALE

AG39U

AGENZIE DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE



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.

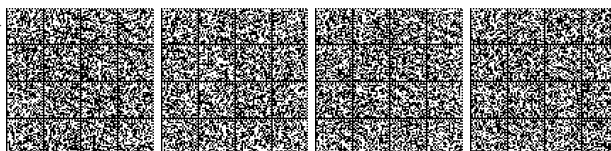
I contribuenti interessati possono indicare ulteriori componenti positivi non risultanti dalle scritture contabili, che concorrono al calcolo degli indicatori elementari, per migliorare il proprio profilo di affidabilità fiscale.

L'attività economica oggetto dell'indice sintetico di affidabilità fiscale AG39U è quella relativa al seguente codice ATECO 2007:

- 68.31.00 - Attività di mediazione immobiliare

I criteri generali seguiti per la costruzione dell'indice sintetico di affidabilità fiscale AG39U sono riportati nell'**Allegato 71**.

Di seguito sono rappresentate le modalità di calcolo dell'indice sintetico di affidabilità fiscale AG39U per l'applicazione al singolo contribuente dal periodo di imposta 2018.



MODELLI DI BUSINESS

Ai fini della definizione degli indicatori elementari, i contribuenti interessati all'applicazione dell'ISA AG39U sono classificati in gruppi omogenei che presentano al loro interno caratteristiche il più possibile simili in termini di modalità di operare sul mercato in base al "Modello di Business" (MoB) adottato.

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

Per l'ISA AG39U i MoB individuati sono i seguenti (la numerosità indicata è riferita alla base dati di costruzione, p.i. 2015):

- **MoB 1 - Agenzie che si occupano prevalentemente di consulenza immobiliare** (Numerosità: 1.035). 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: 11.421). 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: 896);
- **MoB 4 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione** (Numerosità: 2.799). 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: 513);
- **MoB 6 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita operanti in franchising** (Numerosità: 2.847). 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: 403). 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: 1.388). Offrono un mix 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: 759). 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: 625). 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: 159).

Per la descrizione degli elementi che permettono l'assegnazione del contribuente ai MoB si rimanda al **Sub Allegato 19.A**.



INDICATORI ELEMENTARI

Gli indicatori elementari utilizzati ai fini del calcolo dell'indice sintetico di affidabilità fiscale per l'ISA AG39U sono differenziati **in due gruppi**:

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

A questo gruppo appartengono gli indicatori elementari:

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

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

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

Gestione caratteristica:

- Costo del venduto e per la produzione di servizi negativo;
- Costo del venduto (relativo a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso) negativo;
- Corrispondenza delle esistenze di prodotti finiti, materie prime e merci con le relative rimanenze;
- Corrispondenza delle esistenze di opere e servizi di durata ultrannuale con le relative rimanenze;
- Corrispondenza delle esistenze di opere e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93 comma 5 del TUIR con le relative rimanenze;
- Corrispondenza delle esistenze di prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso con le relative rimanenze;
- Valorizzazione delle rimanenze finali o esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93 comma 5 del TUIR;
- Corrispondenza delle giornate retribuite con il modello CU e i dati INPS;



- 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;
- Assenza del valore dei beni strumentali;

Redditività:

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

Gestione extra-caratteristica:

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

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 19.D**.



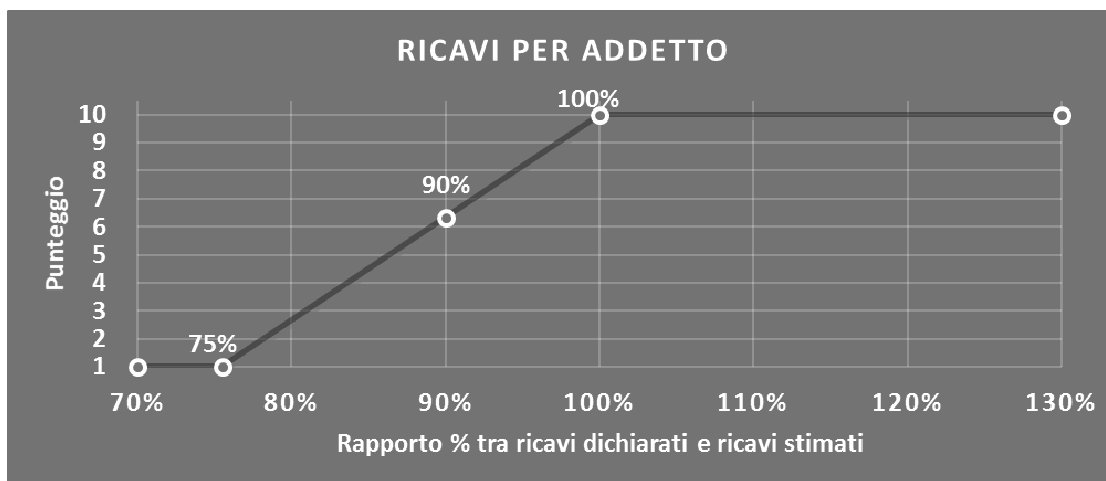
INDICATORI ELEMENTARI DI AFFIDABILITÀ

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.

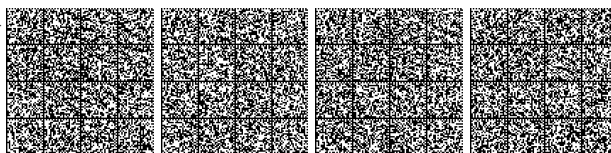


I ricavi stimati sono determinati sulla base di una funzione di regressione dei "Ricavi per addetto" i cui coefficienti e la relativa interpretazione sono riportati nel **Sub Allegato 19.B**.

La stima dei "Ricavi per addetto" è personalizzata per singolo contribuente sulla base di uno specifico "coefficiente individuale", che misura le differenze nella produttività delle imprese (ad esempio, dovute a diverse abilità manageriali, potere di mercato, ecc.) e che risulta calcolato sulla base dei dati delle otto annualità di imposta precedenti relativi al medesimo contribuente. I criteri per la determinazione del coefficiente individuale sono riportati nell'**Allegato 72**.

¹ La soglia minima di riferimento è pari a $\exp(-0,28116)$, ovvero l'esponenziale dell'errore standard (sigma), con segno negativo, dei residui della funzione di stima dei ricavi per addetto.

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

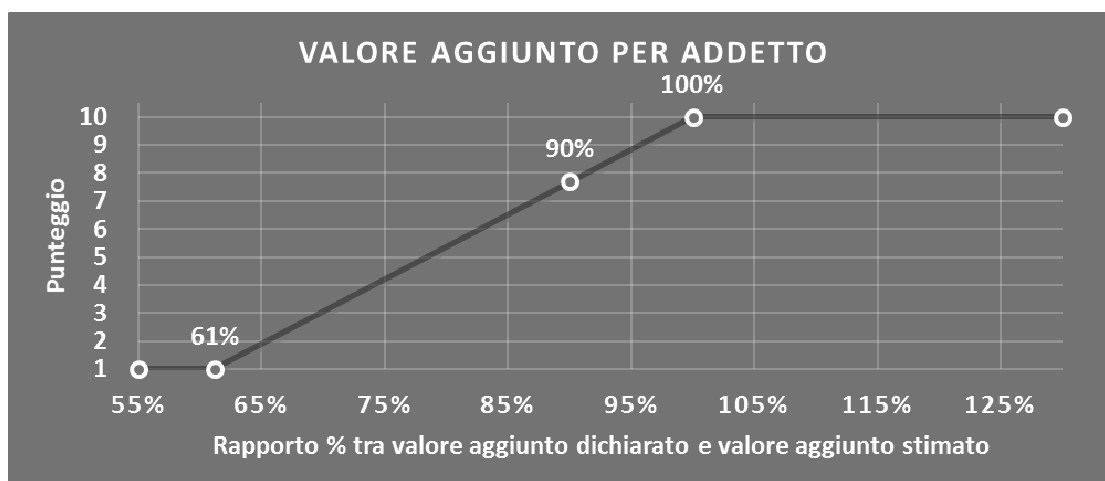


VALORE AGGIUNTO PER ADDETTO

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 19.C**.

La stima del "Valore aggiunto per addetto" è personalizzata per singolo contribuente sulla base di uno specifico "coefficiente individuale", che misura le differenze nella produttività delle imprese (ad esempio, dovute a diverse abilità manageriali, potere di mercato, ecc.) e che risulta calcolato sulla base dei dati delle otto annualità di imposta precedenti relativi al medesimo contribuente. I criteri per la determinazione del coefficiente individuale sono riportati nell'**Allegato 72**.

³ La soglia minima di riferimento è pari a $\exp(-0,49156)$, ovvero l'esponenziale dell'errore standard (sigma), con segno negativo, dei residui della funzione di stima del valore aggiunto per addetto.

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

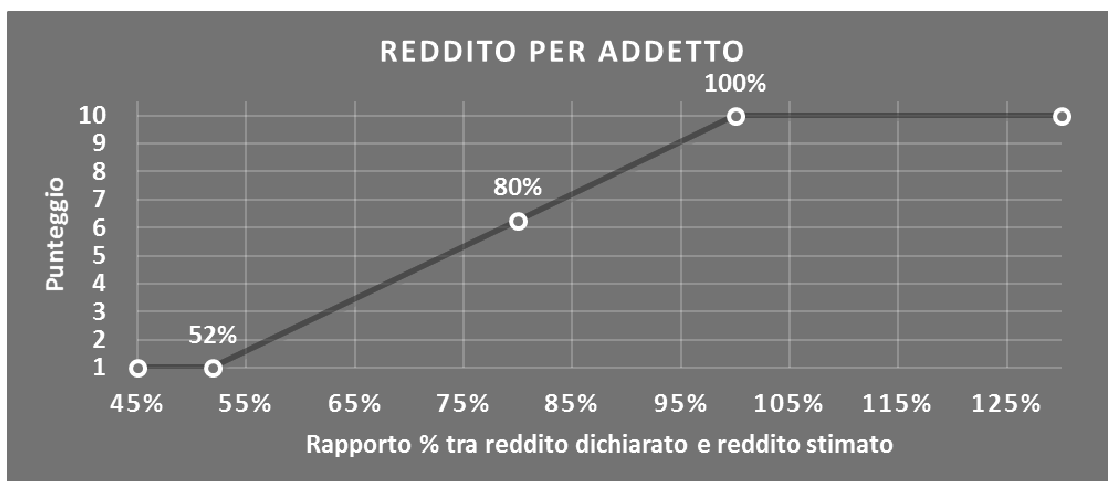


REDDITO PER ADDETTO

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

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

A tale indicatore viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando il reddito dichiarato è maggiore o uguale rispetto a quello stimato ovvero il rapporto tra reddito dichiarato e reddito stimato presenta un valore pari o superiore ad 1, il punteggio assume valore 10; quando il citato rapporto presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di 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.



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

⁵ La soglia minima di riferimento è pari a $\exp(-0,65610)$, 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.

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



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.

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

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

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

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

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

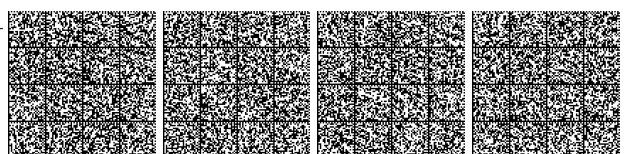
Nel caso in cui la differenza, in valore assoluto, tra i due importi sia superiore a 100 euro più il 5% delle rimanenze finali dell'anno precedente, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

VALORIZZAZIONE DELLE RIMANENZE FINALI O ESISTENZE INIZIALI RELATIVE AD OPERE, FORNITURE E SERVIZI DI DURATA ULTRANNUALE DI CUI ALL'ART. 93 COMMA 5 DEL TUIR

L'indicatore monitora l'anomala compilazione, per questo settore economico, delle rimanenze finali o esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93 comma 5 del TUIR.

In presenza di tale anomalia, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.



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

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

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

- sono contemporaneamente presenti in entrambe le banche dati esterne (CU e UNIEMENS-INPS);
- non indicano nel modello di rilevazione dei dati forme di lavoro dipendente a tempo parziale e di apprendistato;
- dichiarano nel modello di rilevazione dei dati "Mesi di attività nel corso del periodo di imposta" non superiori a 12.

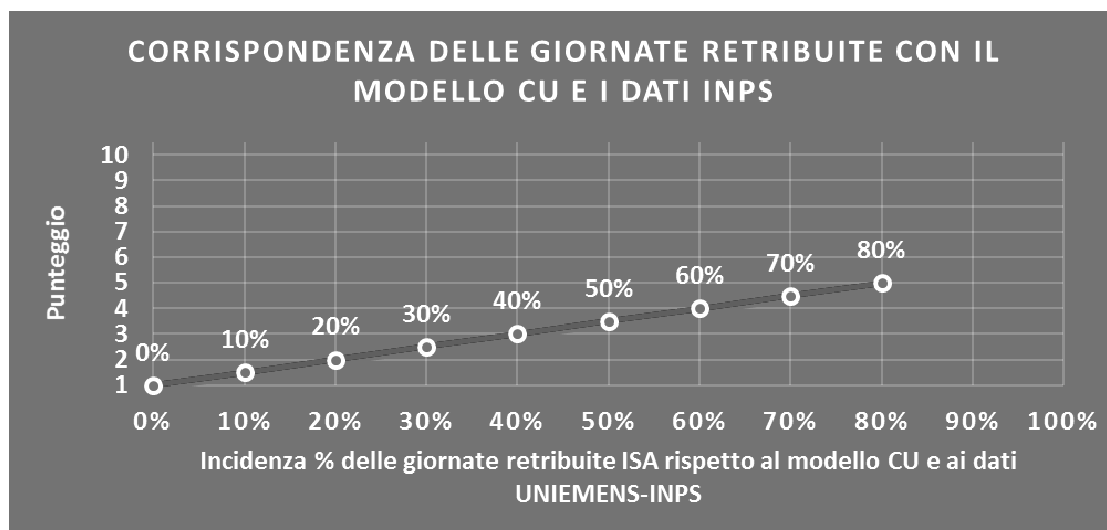
Il valore di riferimento è il minimo tra le giornate retribuite dichiarate nel modello CU (normalizzate a 312 giorni) e le giornate retribuite dichiarate ai fini UNIEMENS-INPS.

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

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

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

Il punteggio è modulato⁷ fra 1 e 5, come da grafico seguente.



⁷ Punteggio = 1 + 4 × (indicatore / 80)



COPERTURA DELLE SPESE PER DIPENDENTE

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

L'indicatore è **calcolato** come rapporto tra le spese per dipendente e il valore aggiunto (al netto delle spese per prestazioni rese da professionisti esterni) per addetto⁸. 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 (al netto delle spese per prestazioni rese da professionisti esterni) per addetto assuma valori superiori all'unità l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

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.

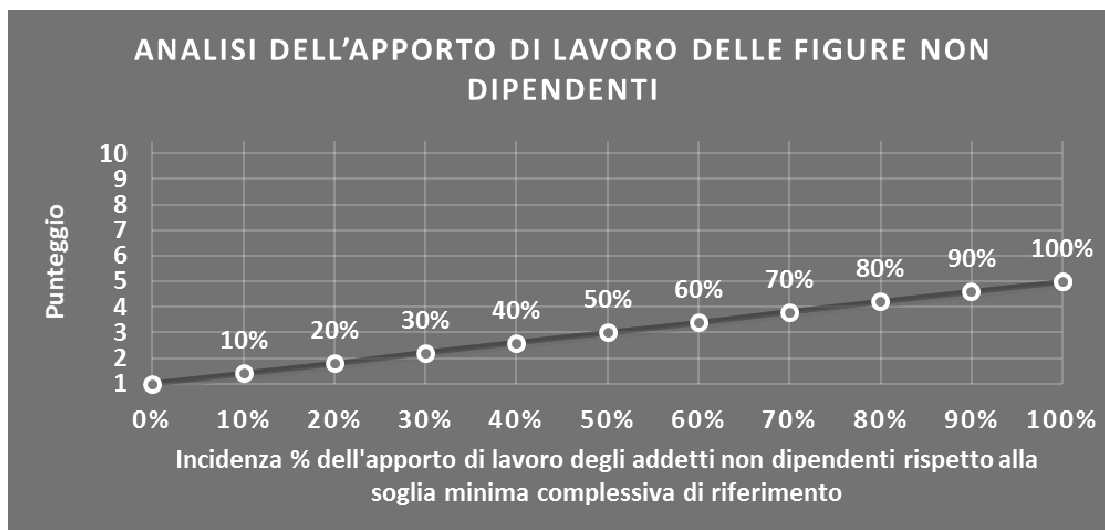
⁸ Quando il denominatore dell'indicatore "Copertura delle spese per dipendente" è non positivo, l'indicatore **non è applicato**.



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

NATURA GIURIDICA	Numero addetti per figura	COLLABORATORI FAMILIARI	FAMILIARI DIVERSI	ASSOCIATI IN PARTECIPAZIONE	SOCI AMMINISTRATORI	SOCI NON AMMINISTRATORI
PERSONE FISICHE	1	50	30	10		
PERSONE FISICHE	2	50	30	8		
PERSONE FISICHE	3	50	30	5		
PERSONE FISICHE	4	50	30	3		
PERSONE FISICHE	5	50	30	2		
PERSONE FISICHE	>5	50	30	1		
SOCIETA' DI PERSONE	1		30	10	100	20
SOCIETA' DI PERSONE	2		30	8	75	15
SOCIETA' DI PERSONE	3		30	5	67	13
SOCIETA' DI PERSONE	4		30	3	63	13
SOCIETA' DI PERSONE	5		30	2	60	8
SOCIETA' DI PERSONE	>5		30	1	50	4
SOCIETA' DI CAPITALI E ENTI NON COMMERCIALI	1		30	10	50	10
SOCIETA' DI CAPITALI E ENTI NON COMMERCIALI	2		30	8	38	8
SOCIETA' DI CAPITALI E ENTI NON COMMERCIALI	3		30	5	33	5
SOCIETA' DI CAPITALI E ENTI NON COMMERCIALI	4		30	3	31	3
SOCIETA' DI CAPITALI E ENTI NON COMMERCIALI	5		30	2	28	2
SOCIETA' DI CAPITALI E ENTI NON COMMERCIALI	>5		30	1	16	1

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 punteggio⁹ assume un valore compreso tra 1 e 5, come da grafico successivo.



⁹ Punteggio = $1 + 4 \times (\text{apporto di lavoro degli addetti non dipendenti} / \text{soglia minima complessiva di riferimento})$



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

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

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

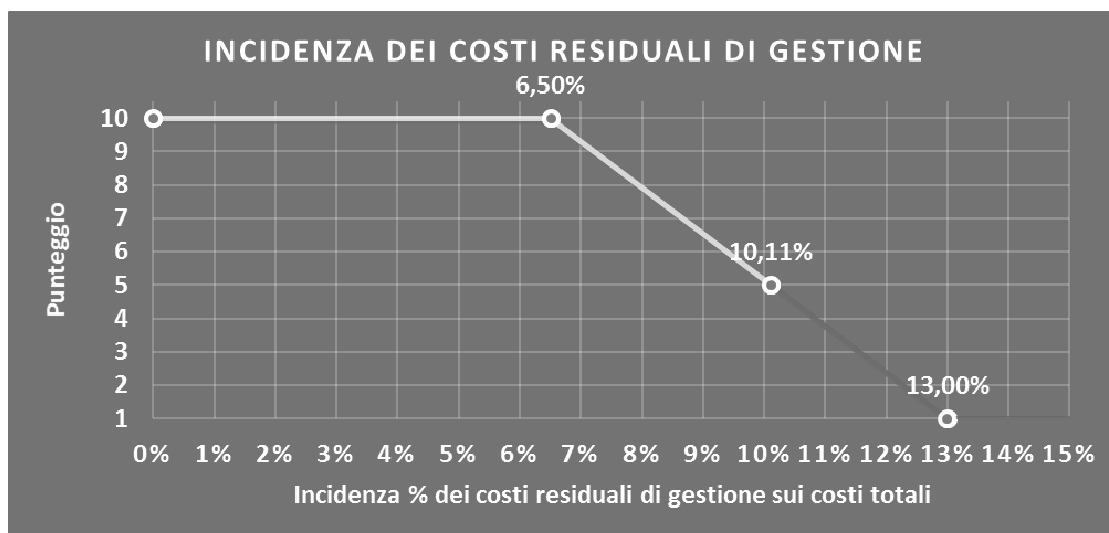
INCIDENZA DEI COSTI RESIDUALI DI GESTIONE

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

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

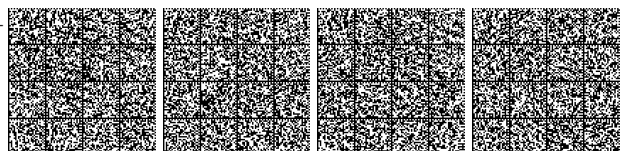
Qualora i costi totali siano uguali a zero, l'indicatore non è **applicabile**.

All'indicatore "Incidenza dei costi residuali di gestione" viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando l'indicatore presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento (ad es. **6,50%** per il MoB 1), il punteggio assume valore 10; quando l'indicatore presenta un valore pari o superiore alla corrispondente soglia massima di riferimento (ad es. **13,00%** per il MoB 1), il punteggio assume valore 1; quando l'indicatore presenta un valore compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato¹⁰ fra 1 e 10.



I dati riportati nel grafico sono riferiti al MoB 1.

¹⁰ 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.

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	6,50	13,00
MoB 2	Tutti i soggetti	6,50	13,00
MoB 3	Tutti i soggetti	6,50	13,00
MoB 4	Tutti i soggetti	7,50	15,00
MoB 5	Tutti i soggetti	7,50	15,00
MoB 6	Tutti i soggetti	5,00	10,00
MoB 7	Tutti i soggetti	5,00	10,00
MoB 8	Tutti i soggetti	6,50	13,00
MoB 9	Tutti i soggetti	6,50	13,00
MoB 10	Tutti i soggetti	6,50	13,00
MoB 11	Tutti i soggetti	6,50	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.

MARGINE OPERATIVO LORDO NEGATIVO

L'indicatore evidenzia situazioni di anomalia relative al margine operativo lordo.

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

GESTIONE DEI BENI STRUMENTALI

INCIDENZA DEGLI AMMORTAMENTI

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

L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra gli ammortamenti per beni mobili strumentali, al netto dei beni di costo unitario non superiore a 516,46 euro, e il valore dei



beni strumentali mobili in proprietà, al netto dei beni di costo unitario non superiore a 516,46 euro, parametrato alla quota di mesi di attività nel corso del periodo di imposta (numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta/12).

Nel caso in cui il valore dell'indicatore sia pari o superiore al valore della soglia massima di riferimento (**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, il valore dei beni strumentali mobili in proprietà, al netto dei beni di costo unitario non superiore a 516,46 euro, sia pari a zero, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

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

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

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

Nel caso in cui il valore dell'indicatore sia pari o superiore al valore della soglia massima di riferimento (**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.

ASSENZA DEL VALORE DEI BENI STRUMENTALI

L'indicatore evidenzia situazioni di anomalia nei casi di mancata dichiarazione, nel modello di rilevazione dei dati, del valore dei beni strumentali in presenza di beni strumentali indicati nello stesso modello.

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

Di seguito viene riportato l'elenco delle variabili relative ai beni strumentali utilizzate per il calcolo dell'indicatore:

- Personal computer;
- Server (unità centrale).



REDDITIVITÀ

REDDITO OPERATIVO NEGATIVO

L'indicatore intercetta le situazioni in cui il reddito operativo è minore di zero.

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

RISULTATO ORDINARIO NEGATIVO

L'indicatore intercetta le situazioni in cui il risultato ordinario è minore di zero.

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

REDDITO NEGATIVO PER PIÙ DI UN TRIENNIO

L'indicatore monitora situazioni di reddito¹¹ negativo ripetute negli anni.

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

Il punteggio è pari a:

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

GESTIONE EXTRA-CARATTERISTICA

INCIDENZA DEGLI ACCANTONAMENTI

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

L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra gli "Accantonamenti" e il margine operativo lordo.

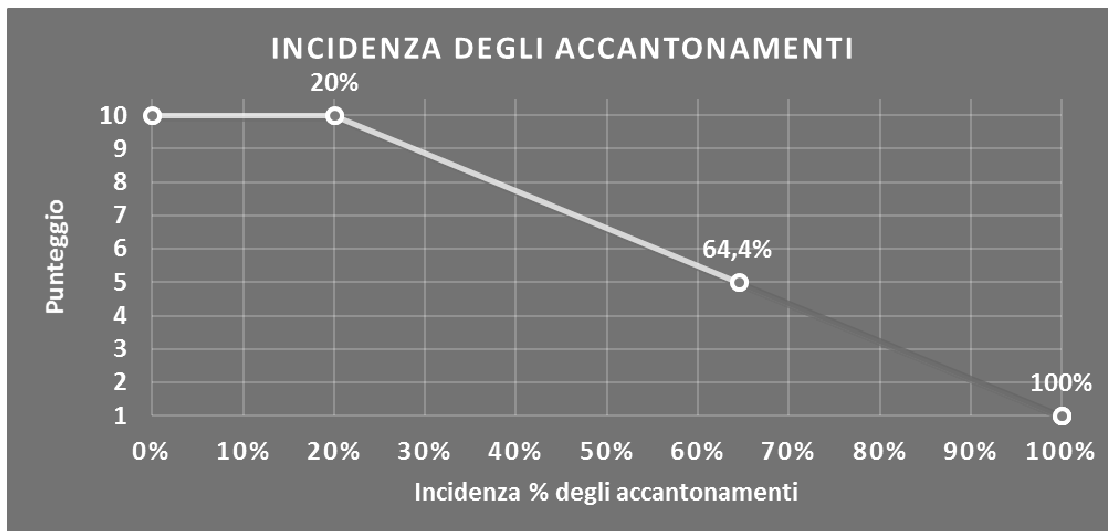
Qualora gli "Accantonamenti" siano uguali a zero, l'indicatore non è **applicabile**.

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

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



corrispondente soglia minima di riferimento (**20%**), il punteggio assume valore 10; quando l'indicatore presenta un valore pari o superiore alla corrispondente soglia massima di riferimento (**100%**), il punteggio assume valore 1; quando l'indicatore presenta un valore compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato¹² fra 1 e 10.



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

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

INCIDENZA DEGLI ONERI FINANZIARI NETTI

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

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

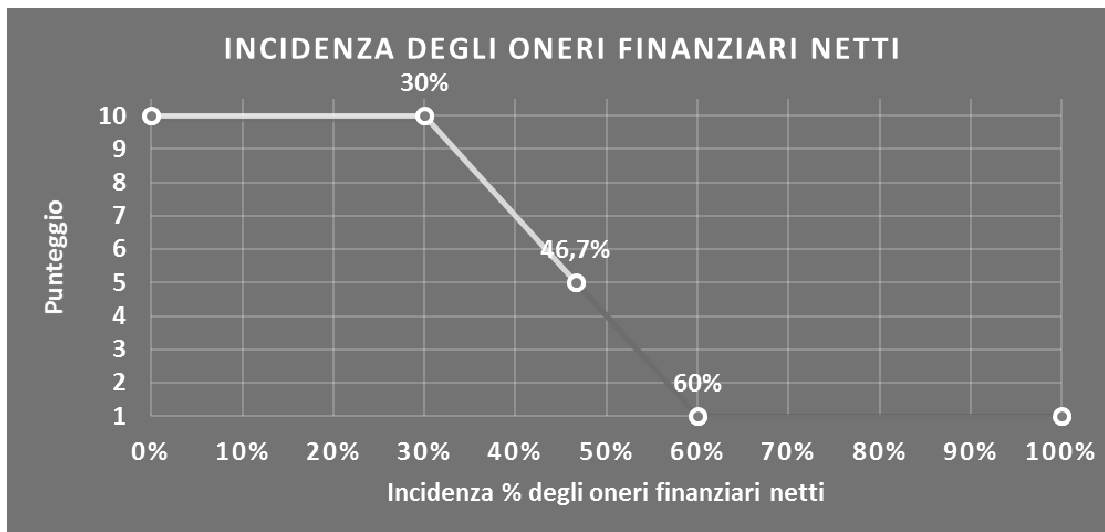
Qualora gli oneri finanziari netti siano uguali a zero, l'indicatore non è **applicabile**.

All'indicatore "Incidenza degli oneri finanziari netti" viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando l'indicatore presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento (**30%**), il punteggio assume valore 10; quando l'indicatore presenta un valore pari o superiore alla corrispondente soglia massima di riferimento (**60%**), il punteggio assume valore 1; quando l'indicatore presenta un valore compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato¹³ fra 1 e 10.

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

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





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

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

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 riportati gli indicatori elementari di anomalia relativi alle 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.

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 da "Pratiche amministrative (regolarizzazioni varie)", l'indicatore è **applicato** e il punteggio è pari a 1.



SUB ALLEGATI

SUB ALLEGATO 19.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
Relazioni di rete	QCD_FRANC_SN	Altri elementi specifici: 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 71**.

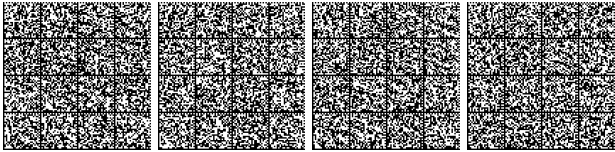
Le matrici ed i vettori per il calcolo delle probabilità di appartenenza ai MoB sono riportati nell'**Allegato 73**.



SUB ALLEGATO 19.B – FUNZIONE “RICAVI PER ADDETTO”

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

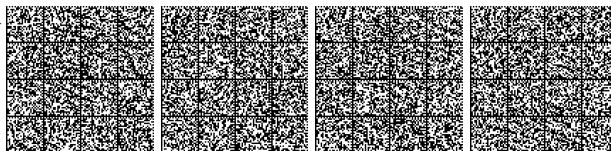
	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
INPUT PRODUTTIVI	Valore dei beni strumentali mobili in proprietà e in leasing	(*)	0,0652198037851	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,07% del Ricavo stimato.
	Ammortamenti per beni mobili strumentali	(*)	0,036793794575046	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del Ricavo stimato.
	Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore	(*)	0,105010884902826	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,11% del Ricavo stimato.
	Spese per prestazioni rese da professionisti esterni	(*)	0,046814104950456	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del Ricavo stimato.
	Costo del venduto e per la produzione di servizi	(*)	0,190104275299237	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,19% del Ricavo stimato.
	Totale spese per servizi	(*)	0,389890049260108	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,39% del Ricavo stimato.
	Quota giornate Apprendisti		-0,086204150418944	Un apprendista presenta una produttività inferiore del 8,62% in termini di Ricavo stimato.
VARIABILI STRUTTURALI	Numero 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	(**)	0,105732409530511	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,11% del Ricavo stimato.
	Numero 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	(**)	0,126804900389526	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,13% del Ricavo stimato.
	Numero 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	(**)	0,183702973121081	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,18% del Ricavo stimato.
	Numero trattative concluse sia con la parte acquirente che con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 500.000	(**)	0,294589926089383	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,29% del Ricavo stimato.
	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	(**)	0,061701806373823	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,06% del Ricavo stimato.
	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	(**)	0,092733016181944	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,09% del Ricavo stimato.
	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 500.000	(**)	0,137598205733926	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,14% del Ricavo stimato.
	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	(**)	0,292221398309254	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,29% del Ricavo stimato.



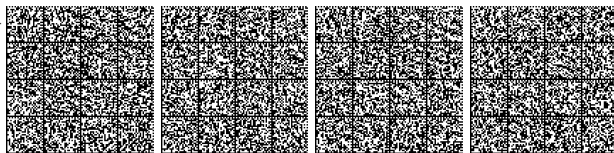
VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
MODELLI DI BUSINESS (MoB)	Numero trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile fino a euro 300	(**) 0,015763530374588	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del Ricavo stimato.
	Numero trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 300 e fino a 1.000	(**) 0,025109710260668	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del Ricavo stimato.
	Numero trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 1.000	(**) 0,053610529861256	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del Ricavo stimato.
	Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche fino a 7 giorni	(**) 0,048853892908656	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del Ricavo stimato.
	Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche oltre 7 giorni	(**) 0,055756345333486	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,06% del Ricavo stimato.
	Numero trattative concluse per la compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi	(**) 0,160739383104121	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,16% del Ricavo stimato.
	Numero trattative concluse per la locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi	(**) 0,082511565913826	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,08% del Ricavo stimato.
	Probabilità di appartenenza al MoB 2 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita	-0,171264474547818	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 17,12% del Ricavo stimato.
	Probabilità di appartenenza al MoB 3 - Imprese che svolgono prevalentemente altre attività	-0,13221198617443	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 13,22% del Ricavo stimato.
	Probabilità di appartenenza al MoB 4 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione	-0,241634178718791	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 24,16% del Ricavo stimato.
	Probabilità di appartenenza al MoB 5 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione di immobili per finalità turistiche	-0,201354716446883	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 20,13% del Ricavo stimato.
	Probabilità di appartenenza al MoB 6 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita operanti in franchising	-0,181890814419173	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 18,18% del Ricavo stimato.
	Probabilità di appartenenza al MoB 7 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione operanti in franchising	-0,162625093767955	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 16,26% del Ricavo stimato.
	Probabilità di appartenenza al MoB 8 - Agenzie di mediazione generalmente non specializzate	-0,149647970435427	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 14,96% del Ricavo stimato.
VARIABILI TERRITORIALI	Probabilità di appartenenza al MoB 9 - Imprese che operano normalmente come agente immobiliare autonomo	-0,147757229079403	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 14,78% del Ricavo stimato.
	Probabilità di appartenenza al MoB 10 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita operanti su mandato	-0,152666337140586	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 15,27% 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	-0,096920617015795	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 9,69% del Ricavo stimato.
	Territorialità del livello del reddito medio imponibile ai fini dell'addizionale IRPEF a livello comunale Territorialità generale, a livello comunale relativa ai gruppi 2 o 5	0,602855982100511 -0,048834129961804	La localizzazione nei comuni a più alto livello del reddito medio imponibile determina un aumento del 60,29% del Ricavo stimato. La condizione di "Territorialità generale a livello comunale relativa ai gruppi 2 o 5" determina una diminuzione del 4,88% del Ricavo stimato.



MISURE DI CICLO DI SETTORE	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO	
				Una diminuzione dell'1% della variabile di ciclo economico 'Andamento dell'ammontare dei ricavi del settore' determina una flessione dello 0,33% del Ricavo stimato.	Una diminuzione di un punto del 'Tasso di occupazione a livello regionale' determina una flessione dello 0,08% del Ricavo stimato.
ECONOMIE DI SCALA/ SOSTITUZIONE	Andamento dell'ammontare dei ricavi del settore		0,331591982223633		Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% del Ricavo stimato.
	Tasso di occupazione a livello regionale		0,000781118994099		Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% del Ricavo stimato.
	(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)	(****)	-0,001694369449224		Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% del Ricavo stimato.
	(Numero 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) x (Numero 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)	(****)	-0,015861762568521		Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% del Ricavo stimato.
	(Numero 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) x (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)	(****)	-0,010359229154518		Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del Ricavo stimato.
	(Numero 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) x (Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche fino a 7 giorni)	(****)	-0,009801406659972		Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del Ricavo stimato.
	(Numero 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) x (Numero 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)	(****)	-0,012642918264736		Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del Ricavo stimato.
	(Numero 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) x (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 500.000)	(****)	-0,017169742981198		Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% del Ricavo stimato.
	(Numero 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) x (Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche oltre 7 giorni)	(****)	-0,009386729411564		Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del Ricavo stimato.
	(Numero 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) x (Numero trattative concluse per la compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi)	(****)	-0,007581559146198		Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del Ricavo stimato.
	(Numero 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) x (Numero trattative concluse per la locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi)	(****)	-0,016430798403419		Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% del Ricavo stimato.



VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
(Numero 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) $\times$ (Numero trattative concluse sia con la parte acquirente che con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 500.000)	(****)	-0,027687717161314	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,03% del Ricavo stimato.
(Numero 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) $\times$ (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)	(****)	-0,014091256241356	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del Ricavo stimato.
(Numero 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) $\times$ (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)	(****)	-0,031753335199213	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,03% del Ricavo stimato.
(Numero 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) $\times$ (Numero trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 1.000)	(****)	-0,012362377468373	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del Ricavo stimato.
(Numero 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) $\times$ (Numero trattative concluse per la compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi)	(****)	-0,014088943167438	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del Ricavo stimato.
(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 500.000) $\times$ (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)	(****)	-0,019740777340165	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% del Ricavo stimato.
(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 500.000) $\times$ (Numero trattative concluse per la locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi)	(****)	-0,01162983405355	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del Ricavo stimato.
(Numero trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 300 e fino a 1.000) $\times$ (Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche oltre 7 giorni)	(****)	-0,004094193654717	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,004% del Ricavo stimato.
(Numero trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 300 e fino a 1.000) $\times$ (Numero trattative concluse per la compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi)	(****)	-0,015954668414143	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% del Ricavo stimato.
(Numero trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 1.000) $\times$ (Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche oltre 7 giorni)	(****)	-0,00596295435819	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del Ricavo stimato.



VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
(Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche oltre 7 giorni) × (Numero trattative concluse per la locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi)	(****)	-0,010925303467842	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del Ricavo stimato.
INTERCETTA		1,535627327752536	
Coefficiente di rivalutazione		1	
Coefficiente Individuale		Vedasi Allegato 72	

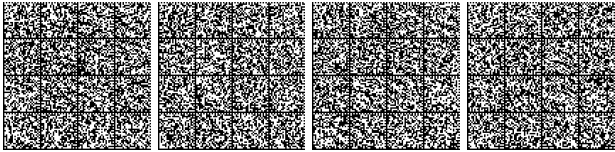
(*) Le variabili contabili (XC) sono utilizzate in stima come $LN[1+XC/(N^{\circ}addetti \times 1.000)]$.
(**) Le variabili numeriche (XN) sono utilizzate in stima come $LN[1+XN/(N^{\circ}addetti)]$.
(***) La variabile relativa al numero degli addetti è utilizzata in stima come $LN(1+N^{\circ}addetti)$.
(****) Ciascuna variabile (XS) del prodotto è utilizzata in stima come $LN(1+XS)$

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

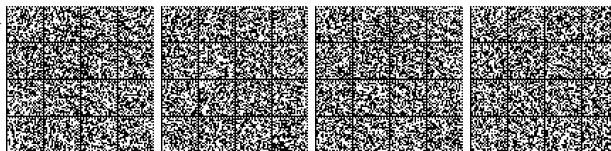
SUB ALLEGATO 19.C – FUNZIONE “VALORE AGGIUNTO PER ADDETTO”

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	(*)	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,07% del VA stimato.
	(*)	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,09% del VA stimato.
	(*)	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,08% del VA stimato.
	(*)	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,16% del VA stimato.
	(*)	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,09% del VA stimato.
	(*)	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,40% del VA stimato.
	(*)	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del VA stimato.
	(*)	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,10% del VA stimato.
	(*)	Un apprendista presenta una produttività inferiore del 11,89% in termini di Ricavo stimato.
		La condizione di "Primo anno (vale 1 per il primo periodo d'imposta successivo all'inizio attività)" determina una diminuzione del 3,03% del VA stimato.
VARIABILI STRUTTURALI	(**)	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,16% del VA stimato.
	(**)	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,19% del VA stimato.
	(**)	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,25% del VA stimato.
	(**)	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,49% del VA stimato.
	(**)	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,10% del VA stimato.
	(**)	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,15% del VA stimato.



VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
MODELLI DI BUSINESS (MoB)	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 500.000	(**) 0,226300012657376	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,23% del VA stimato.
	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	(**) 0,484622546220022	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,48% del VA stimato.
	Numero trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile fino a euro 300	(**) 0,026138588873697	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del VA stimato.
	Numero trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 300 e fino a 1.000	(**) 0,032461603997313	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del VA stimato.
	Numero trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 1.000	(**) 0,07842997968496	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,08% del VA stimato.
	Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche fino a 7 giorni	(**) 0,068727756447727	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,07% del VA stimato.
	Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche oltre 7 giorni	(**) 0,084614024929125	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,08% del VA stimato.
	Numero trattative concluse per la compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi	(**) 0,263976891975639	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,26% del VA stimato.
	Numero trattative concluse per la locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi	(**) 0,13836834026986	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,14% del VA stimato.
	Probabilità di appartenenza al MoB 2 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita	-0,334922345638022	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 33,49% del VA stimato.
	Probabilità di appartenenza al MoB 3 - Imprese che svolgono prevalentemente altre attività	-0,183942886857653	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 18,39% del VA stimato.
	Probabilità di appartenenza al MoB 4 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione	-0,417575077102117	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 41,76% del VA stimato.
	Probabilità di appartenenza al MoB 5 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione di immobili per finalità turistiche	-0,401055278200058	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 40,11% del VA stimato.
	Probabilità di appartenenza al MoB 6 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita operanti in franchising	-0,596991219736355	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 59,70% del VA stimato.
	Probabilità di appartenenza al MoB 7 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione operanti in franchising	-0,533299971746927	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 53,33% del VA stimato.
	Probabilità di appartenenza al MoB 8 - Agenzie di mediazione generalmente non specializzate	-0,306191642380682	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 30,62% del VA stimato.
	Probabilità di appartenenza al MoB 9 - Imprese che operano normalmente come agente immobiliare autonomo	-0,234790560406413	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 23,48% del VA stimato.



	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO	
VARIABILI TERRITORIALI	Probabilità di appartenenza al MoB 10 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita operanti su mandato		-0,34906385333385		L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 34,91% 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		-0,294686176139322		L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 29,47% del VA stimato.
	Territorialità del livello del reddito medio imponibile ai fini dell'addizionale IRPEF a livello comunale		0,731143323270365		La localizzazione nei comuni a più alto livello del reddito medio imponibile determina un aumento del 73,11% del VA stimato.
	Territorialità generale, a livello comunale relativa ai gruppi 2 o 5		-0,063071028353223		La condizione di 'Territorialità generale a livello comunale relativa ai gruppi 2 o 5' determina una diminuzione del 6,30% del VA stimato.
	Andamento dell'ammontare dei ricavi del settore		0,46982152794998		Una diminuzione dell'1% della variabile di ciclo economico 'Andamento dell'ammontare dei ricavi del settore' determina una flessione dello 0,47% del VA stimato.
MISURE DI CICLO DI SETTORE	Tasso di occupazione a livello regionale		0,001690442425972		Una diminuzione di un punto del 'Tasso di occupazione a livello regionale' determina una flessione dello 0,002% del Ricavo stimato.
	(Costo del venduto e per la produzione di servizi) × (Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore)	(****)	-0,000837979577061		Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,001% del VA stimato.
ECONOMIE DI SCALA SOSTITUZIONE	(Numero 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 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)	(****)	-0,020546129424583		Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% del VA stimato.
	(Numero 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 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)	(****)	-0,01398617995076		Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del VA stimato.
	(Numero 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 locazione di immobili per finalità turistiche fino a 7 giorni)	(****)	-0,023514776962086		Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% del VA stimato.
	(Numero 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 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)	(****)	-0,012458352383908		Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del VA stimato.
	(Numero 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 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)	(****)	-0,019252859273121		Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% del VA stimato.



VARIABILI			COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
(Numero 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) $\times$ (Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche oltre 7 giorni)	(****)		-0,012818899233251	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del VA stimato.
(Numero 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) $\times$ (Numero trattative concluse per la compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi)	(****)		-0,010931684277466	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del VA stimato.
(Numero 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) $\times$ (Numero trattative concluse per la locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi)	(****)		-0,027976017858618	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,03% del VA stimato.
(Numero 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) $\times$ (Numero trattative concluse sia con la parte acquirente che con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 500.000)	(****)		-0,04292138104157	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,04% del VA stimato.
(Numero 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) $\times$ (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)	(****)		-0,015638315663603	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% del VA stimato.
(Numero 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) $\times$ (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)	(****)		-0,044233119952061	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,04% del VA stimato.
(Numero 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) $\times$ (Numero trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 1.000)	(****)		-0,01712458750262	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% del VA stimato.
(Numero 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) $\times$ (Numero trattative concluse per la compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi)	(****)		-0,027292978138908	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,03% del VA stimato.



VARIABILI	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO	COEFFICIENTE	
(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 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)	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,03% del VA stimato.	-0,033129751734311	(****)
(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 500.000) × (Numero trattative concluse per la locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi)	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% del VA stimato.	-0,016838533151908	(****)
(Numero 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 per finalità turistiche oltre 7 giorni)	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del VA stimato.	-0,006037281938873	(****)
(Numero 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 compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi)	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% del VA stimato.	-0,023646641661045	(****)
(Numero 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 per finalità turistiche oltre 7 giorni)	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del VA stimato.	-0,010183450963589	(****)
(Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche oltre 7 giorni) × (Numero trattative concluse per la locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi)	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% del VA stimato.	-0,020381016881137	(****)
INTERCETTA		1,260320154898334	
Coefficiente di rivalutazione		1,069900057541082	

(*) Le variabili contabili (XC) sono utilizzate in stima come $LN[1 + XC / (N^{\circ} \text{addetti} \times 1.000)]$.
(**) Le variabili numeriche (XN) sono utilizzate in stima come $LN[1 + XN / (N^{\circ} \text{addetti})]$.
(***) La variabile relativa al numero degli addetti è utilizzata in stima come $LN(1 + N^{\circ} \text{addetti})$.
(****) Ciascuna variabile (XS) del prodotto è utilizzata in stima come $LN(1 + XS)$

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



SUB ALLEGATO 19.D – FORMULE DELLE VARIABILI E DEGLI INDICATORI

Di seguito sono riportate le formule delle variabili e degli indicatori economico-contabili utilizzati nell'ISA AG39U:

Addetti¹⁴ (ditte individuali) = Titolare + numero dipendenti + numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nell'impresa + numero collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale + numero familiari diversi che prestano attività nell'impresa + numero associati in partecipazione

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

Aggi derivanti dalla vendita di generi soggetti ad aggio o ricavo fisso = Ricavi derivanti dalla vendita di generi soggetti ad aggio o ricavo fisso - (Esistenze iniziali relative a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso - Rimanenze finali relative a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso + Costi per l'acquisto di prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso - Beni soggetti ad aggio o ricavo fisso distrutti o sottratti)¹⁵

Altre agenzie immobiliari clienti degli agenti immobiliari autonomi = Tipologia della 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; altrimenti assume valore pari a zero

Costi produttivi = Costo del venduto e per la produzione di servizi + Spese per acquisti di servizi - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'IRE) + Altri costi per servizi + Canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria e di noleggio + Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di persone) + Abbonamenti a riviste e giornali, acquisto di libri, spese per cancelleria, per omaggio a clienti ed articoli promozionali

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

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

Costo del venduto e per la produzione di servizi¹⁶ = [Esistenze iniziali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale (escluse quelle relative a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso) + Costi per l'acquisto di materie prime, sussidiarie, semilavorati e merci (esclusi quelli relativi a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso) e per la produzione di servizi - Beni distrutti o sottratti relativi a materie prime, sussidiarie, semilavorati, merci e prodotti finiti (esclusi quelli soggetti ad aggio o ricavo fisso)] + (Esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93, comma 5,

¹⁴ 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).

¹⁵ Se è minore di zero, la variabile viene posta uguale a zero.

¹⁶ Ad esclusione dell'utilizzo nell'ambito dell'indicatore elementare di anomalia "Costo del venduto e per la produzione di servizi negativo", se la variabile è minore di zero, viene posta uguale a zero.



del TUIR - Beni distrutti o sottratti relativi ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93, comma 5, del TUIR) - Rimanenze finali

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

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

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

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

Indice di equidistribuzione tra le specializzazioni =

(1- (Modalità di svolgimento dell'attività: Intermediazione per compravendita di immobili residenziali + Intermediazione per compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi / Totale specializzazioni)) ×

(1- (Modalità di svolgimento dell'attività: Mandati per compravendita di immobili residenziali + Mandati per compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi / Totale specializzazioni)) ×

(1- (Modalità di svolgimento dell'attività: Intermediazione per locazione di immobili residenziali + Intermediazione per locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi / Totale specializzazioni)) ×

(1- (Modalità di svolgimento dell'attività: Intermediazione per locazione di immobili per finalità turistiche / Totale specializzazioni)) ×

(1- (Modalità di svolgimento dell'attività: Mandati per locazione di immobili per finalità turistiche / Totale specializzazioni)) ×

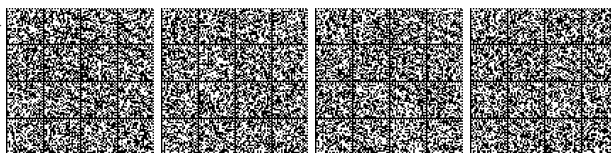
(1- (Modalità di svolgimento dell'attività: Consulenza immobiliare (stime, valutazioni, ecc.) / Totale specializzazioni)) ×

(1-((100 - 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 di immobili per finalità turistiche + Consulenza immobiliare (stime, valutazioni, ecc.); 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.); 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.); altrimenti assume valore pari a zero

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.); 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.); 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 - 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 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 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 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

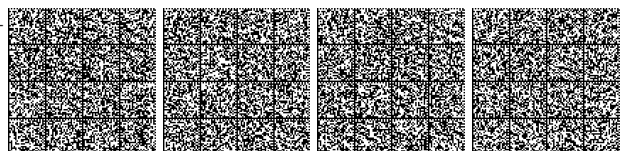
Numero trattative concluse sia con la parte acquirente che con la parte venditrice per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 500.000 = Numero trattative concluse per la compravendita di immobili residenziali di valore oltre euro 500.000 e fino a 1.000.000 - Numero trattative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

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

Quota giornate apprendisti = (Numero giornate retribuite apprendisti)/(Numero addetti×312)

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 escluso il primo socio + Numero soci non amministratori)¹⁷]/(Numero addetti)

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

Reddito operativo = Margine operativo lordo - Ammortamenti - Accantonamenti

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

Rimanenze finali = Rimanenze finali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale (escluse quelle relative a prodotti soggetti adaggio o ricavo fisso) + Rimanenze finali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93, comma 5, del TUIR

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

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

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

Territorialità del livello del reddito medio imponibile ai fini dell'addizionale Irpef definita su dati del Dipartimento delle Finanze riferiti ai periodi d'imposta 2014 e 2015¹⁸

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

Territorialità generale¹⁹

La territorialità è applicata a livello comunale relativamente ai gruppi 2 o 5.

Gruppo 2 - Aree con livello di benessere non elevato, bassa scolarità, sistema economico locale poco sviluppato e basato prevalentemente su attività commerciali;

Gruppo 5 - Aree di marcata arretratezza economica, basso livello di benessere e scolarità poco sviluppata.

Il valore del gruppo territoriale di riferimento è calcolato come rapporto tra il numero delle unità locali compilate che appartengono al gruppo territoriale di riferimento e il numero totale delle unità locali compilate.

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

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

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.)

¹⁷ Il primo socio è rideterminato in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di 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).

¹⁸ I criteri e le conclusioni dello studio sono riportati nell'apposito Decreto Ministeriale.

¹⁹ I criteri e le conclusioni dello studio sono riportati nell'apposito Decreto Ministeriale.



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

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

Valore dei beni strumentali mobili in proprietà e in leasing²⁰ = Valore dei beni strumentali - Valore relativo a beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria.

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

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

