

ALLEGATO 48.B

NOTA TECNICA E METODOLOGICA

INDICE SINTETICO DI AFFIDABILITÀ FISCALE

BK16U

AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINI, GESTIONE DI BENI
IMMOBILI PER CONTO TERZI E SERVIZI INTEGRATI DI
GESTIONE AGLI EDIFICI
(ESERCENTI ARTI E PROFESSIONI)



APPLICAZIONE DELL'ISA

L'indice sintetico di affidabilità fiscale (ISA) esprime un giudizio di sintesi sull'affidabilità dei comportamenti fiscali del soggetto.

L'ISA è calcolato come media aritmetica di un insieme d'indicatori elementari e rappresenta il posizionamento del contribuente rispetto a tali indicatori attribuendo al soggetto un valore di sintesi, in scala da 1 a 10, dei singoli indicatori elementari: più basso sarà il valore dell'indice, minore sarà l'affidabilità fiscale del soggetto, più alto sarà il valore, più alta sarà l'attendibilità fiscale del soggetto.

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

Le attività economiche (ATECO 2007) oggetto dell'indice sintetico di affidabilità fiscale BK16U sono di seguito riportate:

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

I criteri generali seguiti per la costruzione dell'indice sintetico di affidabilità fiscale BK16U sono riportati nell'**Allegato 90**.

Di seguito sono rappresentate le modalità di calcolo dell'indice sintetico di affidabilità fiscale BK16U per l'applicazione al singolo contribuente dal periodo di imposta 2019.



MODELLI DI BUSINESS

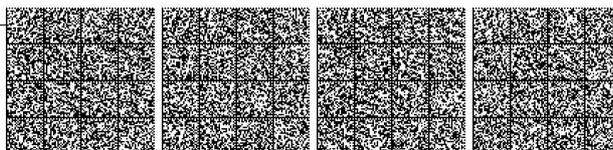
Ai fini della definizione degli indicatori elementari, i contribuenti interessati all'applicazione dell'ISA BK16U sono classificati in gruppi omogenei che presentano al loro interno caratteristiche il più possibile simili in termini di modalità di operare sul mercato in base al "Modello di Business" (MoB) adottato.

I modelli di business rappresentano la struttura della catena del valore alla base del processo di produzione del bene o del servizio e sono espressione delle differenze fondamentali che derivano dalle diverse articolazioni organizzative con cui tale processo viene effettuato o da specifiche competenze.

Per l'ISA BK16U i MoB individuati sono i seguenti (la numerosità indicata è riferita alle imprese e ai lavoratori autonomi della base dati di costruzione, p.i. 2017):

- **MoB 1 - Contribuenti che svolgono prevalentemente attività di amministrazione immobiliare** (Numerosità: 6.067);
- **MoB 2 - Contribuenti che svolgono prevalentemente «altre attività»** (Numerosità: 684). Contribuenti che svolgono prevalentemente «altre attività», ossia attività diverse soprattutto dall'amministrazione di immobili, dalla gestione immobiliare e da servizi integrati di gestione agli edifici;
- **MoB 3 - Contribuenti che erogano prevalentemente servizi integrati di gestione agli edifici (Facility Management)** (Numerosità: 160);
- **MoB 4 - Contribuenti che svolgono in genere attività diversificate** (Numerosità: 1.117). Le attività sono principalmente focalizzate sull'amministrazione di immobili cui si affianca in genere anche l'attività di gestione immobiliare per conto terzi;
- **MoB 5 - Contribuenti che svolgono prevalentemente attività di gestione immobiliare** (Numerosità: 311);
- **MoB 6 - Contribuenti che in genere amministrano un numero più elevato di condomini** (Numerosità: 2.069).

Per la descrizione degli elementi che permettono l'assegnazione del contribuente ai MoB si rimanda al **Sub Allegato 48.B.A.**



INDICATORI ELEMENTARI

Gli indicatori elementari utilizzati ai fini del calcolo dell'indice sintetico di affidabilità fiscale per l'ISA BK16U sono differenziati **in due gruppi**:

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

A questo gruppo appartengono gli indicatori elementari:

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

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

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

Gestione caratteristica:

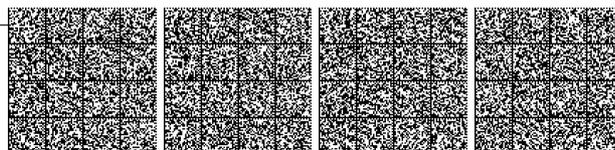
- Corrispondenza delle giornate retribuite con il modello CU e i dati INPS;
- Corrispondenza dei compensi dichiarati con il modello CU;
- Copertura delle spese per dipendente;
- Analisi dell'apporto di lavoro delle figure non dipendenti;
- Margine operativo lordo negativo.

Gestione dei beni strumentali:

- Incidenza degli ammortamenti.

Redditività:

- Reddito operativo negativo;
- Risultato ordinario negativo;



- Reddito negativo per più di un triennio.

Gestione extra-caratteristica:

- Incidenza delle minusvalenze patrimoniali;
- Incidenza degli interessi passivi.

Indicatori specifici:

- Corrispondenza della condizione di pensionato con il modello CU;
- Corrispondenza della condizione di lavoratore dipendente con il modello CU;
- Corrispondenza dell'anno di inizio attività con i dati in Anagrafe Tributaria;
- Numero di condomini per addetto;
- Numero di edifici in FM per addetto;
- Numero di unità immobiliari gestite per addetto.

Attività non inerenti:

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

Le formule delle variabili e degli indicatori sono riportate nel **Sub Allegato 48.B.D.**



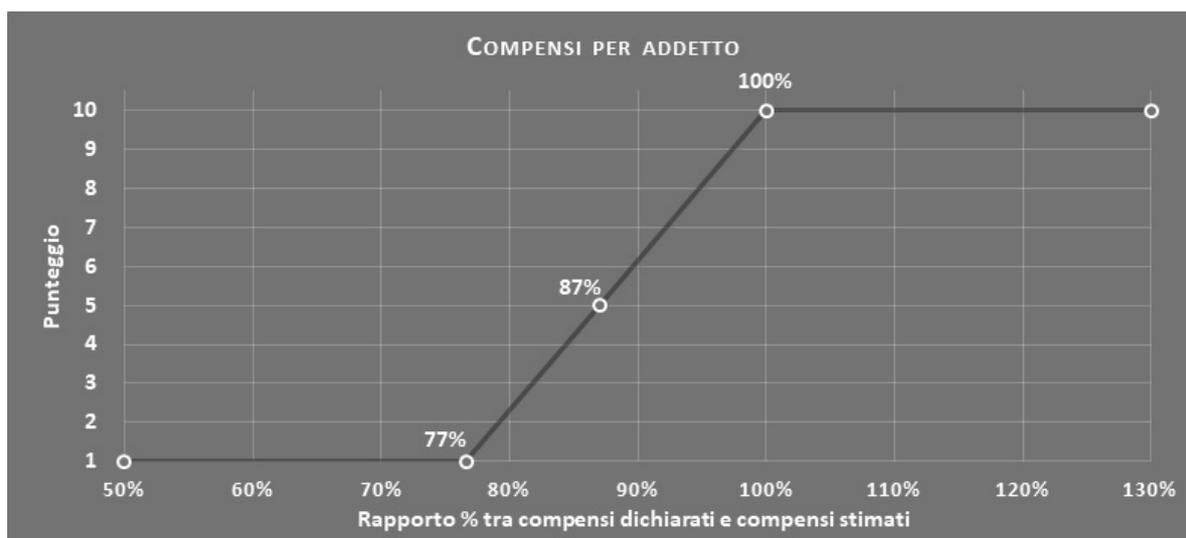
INDICATORI ELEMENTARI DI AFFIDABILITÀ

COMPENSI PER ADDETTO

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

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

A tale indicatore viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando i compensi dichiarati sono maggiori o uguali rispetto a quelli stimati, ovvero il rapporto tra i compensi dichiarati e i compensi stimati presenta un valore pari o superiore ad 1, il punteggio assume valore 10; quando il citato rapporto presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di 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 compensi stimati sono determinati sulla base di una funzione di regressione dei "Compensi per addetto" i cui coefficienti e la relativa interpretazione sono riportati nel **Sub Allegato 48.B.B.**

La stima dei "Compensi per addetto" è personalizzata per singolo contribuente sulla base di uno specifico "coefficiente individuale", che misura le differenze nella produttività dei professionisti (ad

¹La soglia minima di riferimento è pari a $\exp(-0,26613)$, ovvero l'esponenziale dell'errore standard (σ), con segno negativo, dei residui della funzione di stima dei compensi per addetto.

²Punteggio = $1+9x\{[\text{indicatore} - \exp(-\sigma)]/[1 - \exp(-\sigma)]\}$.



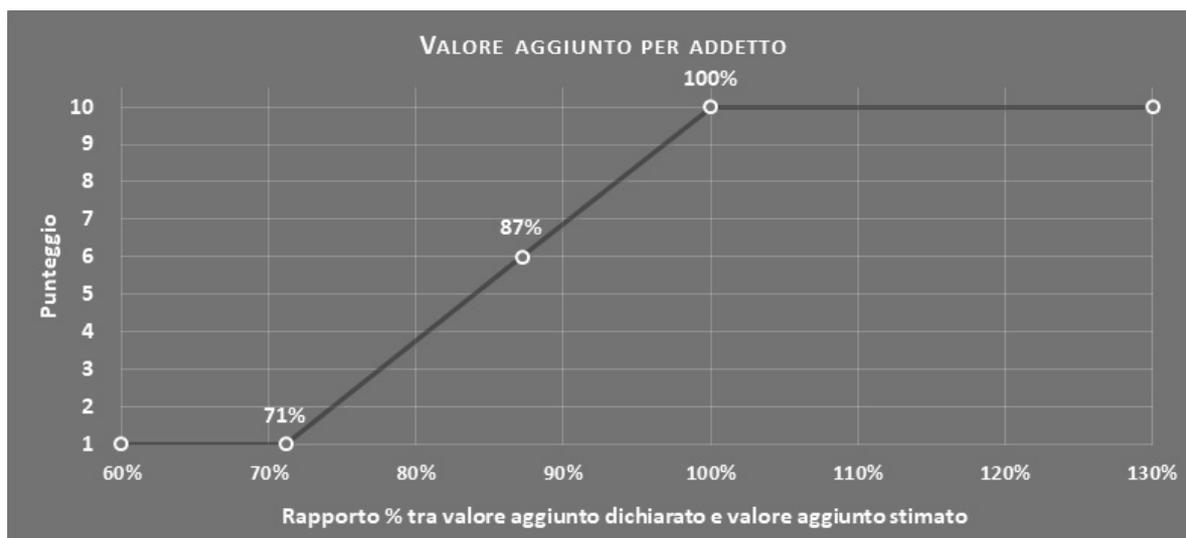
esempio, dovute a diverse abilità professionali, potere di mercato, ecc.) e che risulta calcolato sulla base dei dati delle otto annualità di imposta precedenti relativi al medesimo contribuente. I criteri per la determinazione del coefficiente individuale sono riportati nell'**Allegato 91**.

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 48.B.C**.

La stima del "Valore aggiunto per addetto" è personalizzata per singolo contribuente sulla base di

³La soglia minima di riferimento è pari a $\exp(-0,34015)$, ovvero l'esponenziale dell'errore standard (sigma), con segno negativo, dei residui della funzione di stima del valore aggiunto per addetto.

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



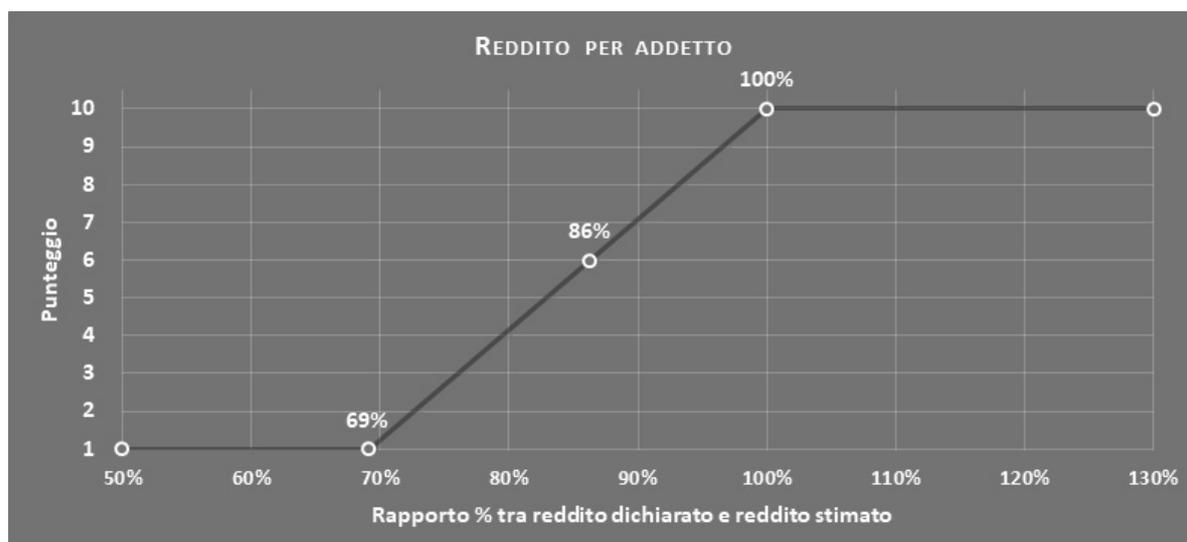
uno specifico "coefficiente individuale", che misura le differenze nella produttività dei professionisti (ad esempio, dovute a diverse abilità professionali, potere di mercato, ecc.) e che risulta calcolato sulla base dei dati delle otto annualità di imposta precedenti relativi al medesimo contribuente. I criteri per la determinazione del coefficiente individuale sono riportati nell'**Allegato 91**.

REDDITO PER ADDETTO

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

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

A tale indicatore viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando il reddito dichiarato è maggiore o uguale rispetto a quello stimato ovvero il rapporto tra reddito dichiarato e reddito stimato presenta un valore pari o superiore ad 1, il punteggio assume valore 10; quando il citato rapporto presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento⁵ o il reddito dichiarato è negativo, il punteggio assume valore 1; quando tale rapporto presenta un valore compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato⁶ fra 1 e 10. Nel seguente grafico, per semplicità di rappresentazione, i valori sono rappresentati in forma percentuale approssimata all'intero.



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

⁵La soglia minima di riferimento è pari a $\exp(-0,36953)$, ovvero l'esponenziale della deviazione standard (sigma), con segno negativo, del logaritmo del rapporto tra reddito per addetto dichiarato e reddito per addetto dichiarato più la differenza tra valore aggiunto per addetto stimato e dichiarato.

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



INDICATORI ELEMENTARI DI ANOMALIA

GESTIONE CARATTERISTICA

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;

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.

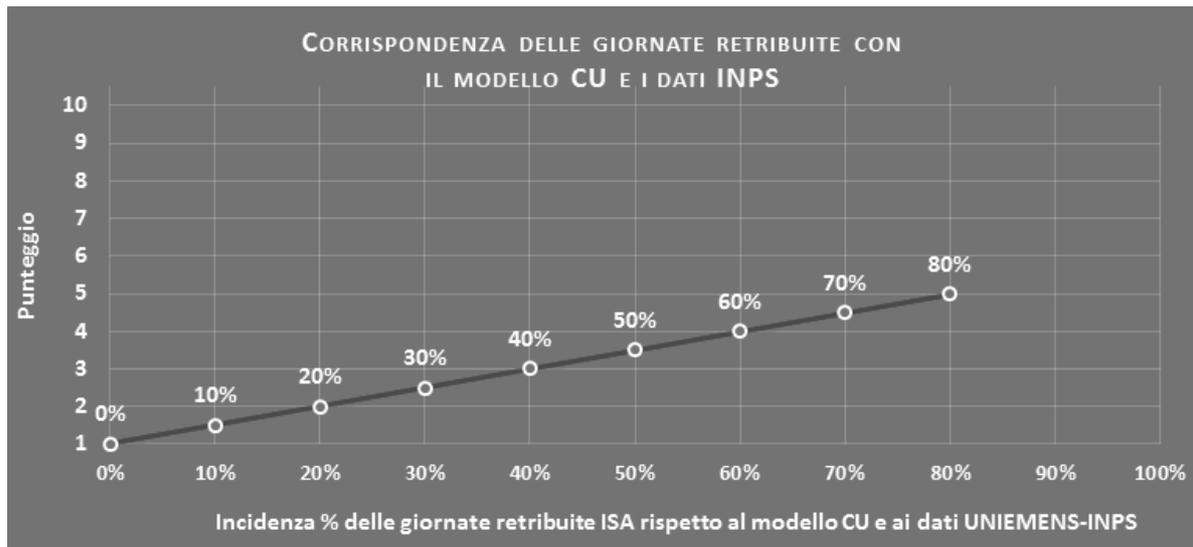
L'indicatore è **applicato** quando presenta un valore non superiore alla soglia massima di riferimento (**80%**) e la differenza tra le giornate di riferimento e le giornate retribuite dichiarate nel quadro A del modello di rilevazione dei dati è superiore al seguente valore:

52 giorni + 20% del valore di riferimento

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

⁷Punteggio = $1 + 4 \times (\text{indicatore} / 80)$





CORRISPONDENZA DEI COMPENSI DICHIARATI CON IL MODELLO CU

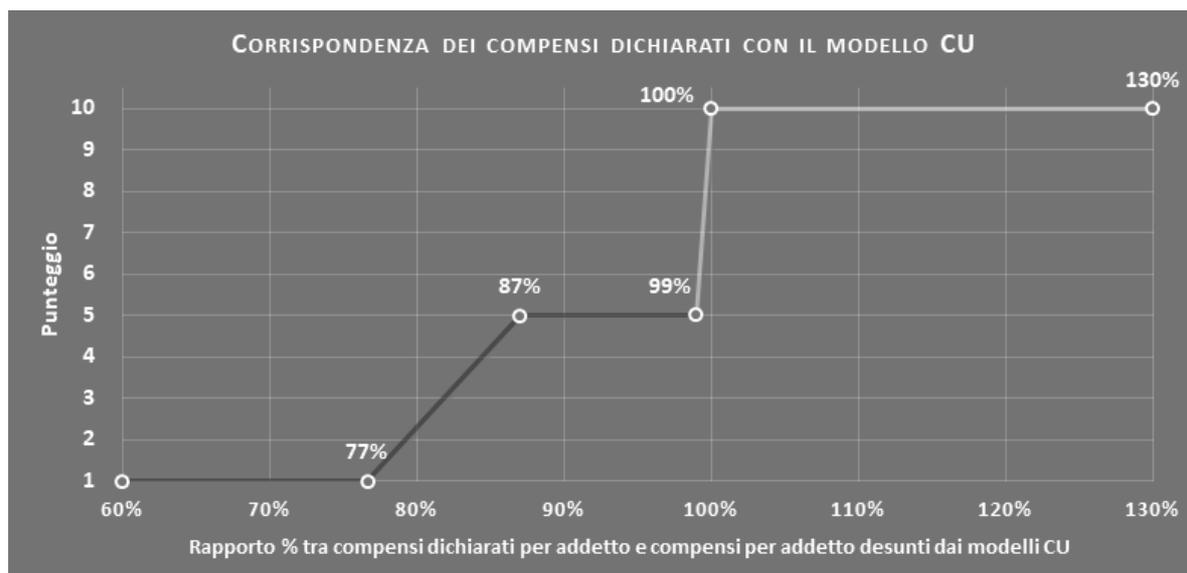
L'indicatore controlla la corrispondenza tra i compensi dichiarati nel quadro H del modello di rilevazione dei dati con le somme imponibili che il sostituto d'imposta corrisponde al professionista, in qualità di percipiente, desunte dai modelli CU.

L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra i compensi dichiarati per addetto e i compensi per addetto desunti dai modelli CU e gli viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando i compensi dichiarati sono maggiori o uguali rispetto a quelli desunti dai modelli CU, ovvero il rapporto tra i compensi dichiarati e i compensi desunti dai modelli CU 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 riferimento⁸, 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 modulato⁹ fra 1 e 10. Nel seguente grafico, per semplicità di rappresentazione, i valori sono rappresentati in forma percentuale approssimata all'intero.

⁸La soglia minima di riferimento è pari a $\exp(-0,26613)$, ovvero l'esponenziale dell'errore standard (σ), con segno negativo, dei residui della funzione di stima dei compensi per addetto ed è la stessa dell'indicatore "Compensi per addetto".

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





L'indicatore è **applicato** in presenza di somme imponibili che il sostituto d'imposta corrisponde al professionista in qualità di percipiente e quando il relativo punteggio è non superiore a 5.

Quando il punteggio è superiore a 5 e l'indicatore presenta un valore non superiore al **99%**, il punteggio è pari a 5.

COPERTURA DELLE SPESE PER DIPENDENTE

L'indicatore verifica che l'esercente arti o professioni generi un valore aggiunto per addetto coerente con le spese per dipendente.

L'indicatore è **calcolato** come rapporto tra le spese per dipendente e il valore aggiunto per addetto¹⁰. Le spese per dipendente sono calcolate come rapporto tra le Spese per prestazioni di lavoro dipendente e il numero dipendenti.

Nel caso in cui il rapporto tra le spese per dipendente e il valore aggiunto per addetto assuma valori superiori all'unità l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

ANALISI DELL'APPORTO DI LAVORO DELLE FIGURE NON DIPENDENTI

L'indicatore monitora la corretta compilazione dell'apporto di lavoro dei "Soci o associati che prestano attività nella società o associazione".

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

¹⁰Quando il denominatore dell'indicatore "Copertura delle spese per dipendente" è non positivo, l'indicatore **non è applicato**.

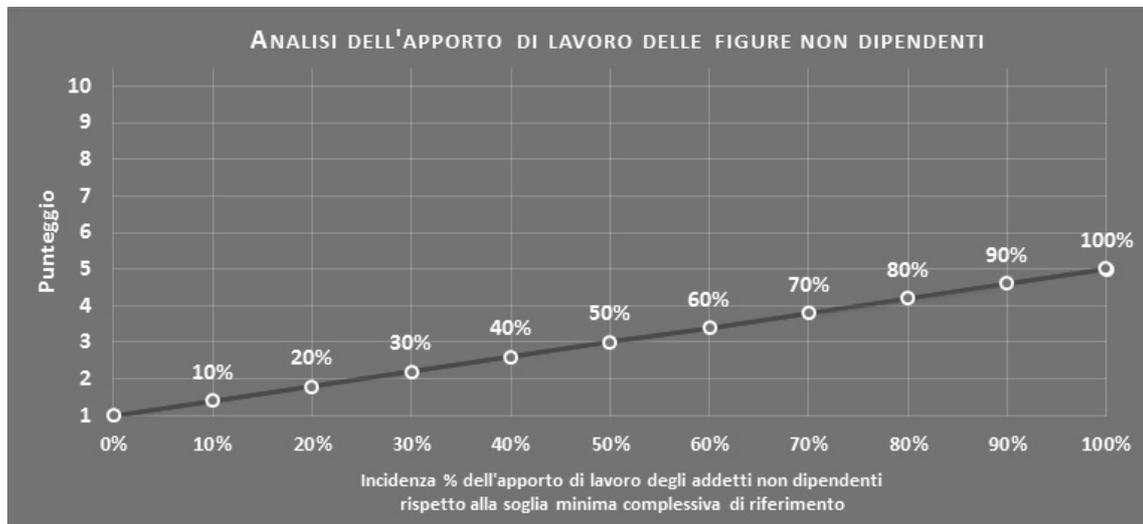


Tale valore rappresenta la soglia minima di riferimento dell'apporto di lavoro delle figure non dipendenti.

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

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

Nel caso in cui la percentuale complessiva di apporto di lavoro dei soci o associati che prestano attività nella società o associazione dichiarata sia inferiore alla soglia minima complessiva di riferimento, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio¹¹ assume un valore compreso tra 1 e 5, come da grafico successivo.



¹¹Punteggio = 1+4 x (apporto di lavoro degli addetti non dipendenti/soglia minima complessiva di riferimento).



MARGINE OPERATIVO LORDO NEGATIVO

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

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

GESTIONE DEI BENI STRUMENTALI

INCIDENZA DEGLI AMMORTAMENTI

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

L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra gli ammortamenti per beni mobili e il valore dei beni strumentali in proprietà.

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

Qualora l'importo degli ammortamenti per beni mobili sia positivo e il valore dei beni strumentali in proprietà sia pari a zero, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

REDDITIVITÀ

REDDITO OPERATIVO NEGATIVO

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

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

RISULTATO ORDINARIO NEGATIVO

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

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

REDDITO NEGATIVO PER PIÙ DI UN TRIENNIO

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

L'indicatore è **applicato** quando, prendendo a riferimento gli ultimi 8 anni, 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

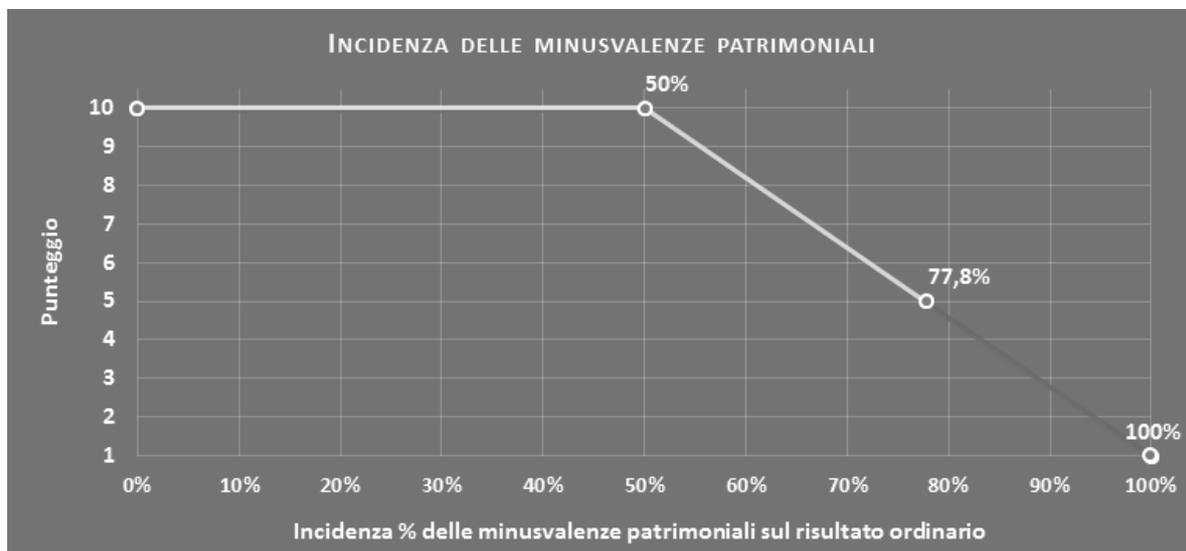
INCIDENZA DELLE MINUSVALENZE PATRIMONIALI

L'indicatore verifica quanta parte del risultato ordinario viene assorbito dalle "Minusvalenze patrimoniali".

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

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

All'indicatore viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando l'indicatore presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento (**50%**), il punteggio assume valore 10; quando l'indicatore presenta un valore pari o superiore alla corrispondente soglia massima di riferimento (**100%**), il punteggio assume valore 1; quando l'indicatore presenta un valore compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato ¹² fra 1 e 10.



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

¹²Punteggio = 10 - 9 x [(indicatore - soglia minima)/(soglia massima - soglia minima)]



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

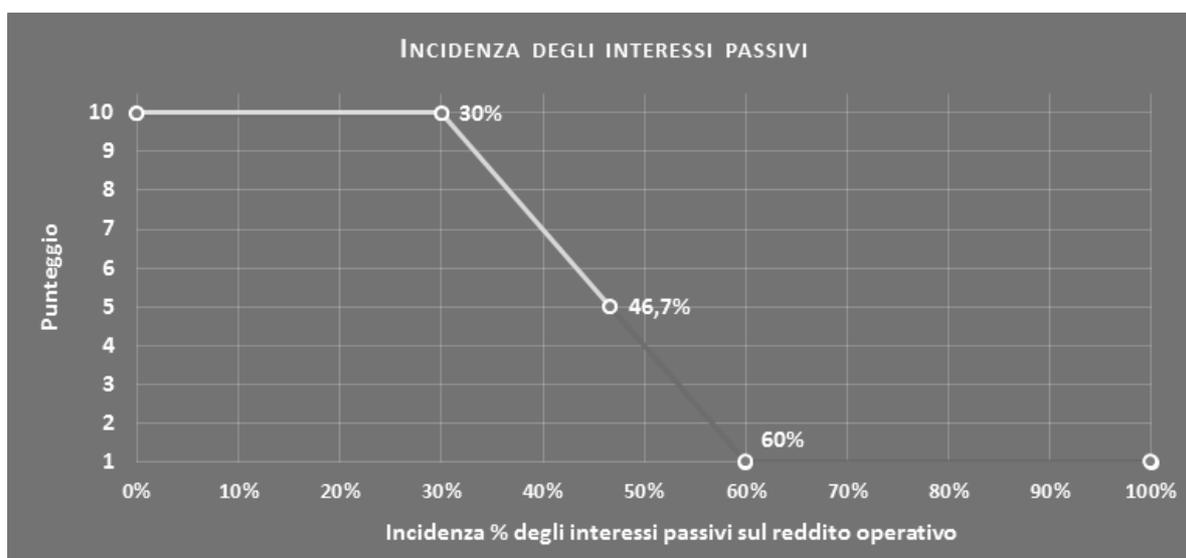
INCIDENZA DEGLI INTERESSI PASSIVI

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

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

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

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



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.

¹³Punteggio = 10 - 9 x [(indicatore - soglia minima)/(soglia massima - soglia minima)]



INDICATORI SPECIFICI

CORRISPONDENZA DELLA CONDIZIONE DI PENSIONATO CON IL MODELLO CU

L'indicatore controlla la condizione di "Pensionato", dichiarata nel frontespizio del modello di rilevazione dei dati, con l'analoga informazione desumibile dagli archivi della Certificazione Unica (CU).

Qualora il professionista che opera in forma individuale dichiara nel modello di rilevazione dei dati di essere pensionato e tale informazione non trovi riscontro nel modello CU, l'indicatore è **applicato** ed assume punteggio pari ad 1.

CORRISPONDENZA DELLA CONDIZIONE DI LAVORATORE DIPENDENTE CON IL MODELLO CU

L'indicatore controlla la condizione di "Lavoro dipendente a tempo pieno o a tempo parziale", dichiarata nel frontespizio del modello di rilevazione dei dati, con l'analoga informazione desumibile dagli archivi della Certificazione Unica (CU).

Qualora il professionista che opera in forma individuale dichiara nel modello di rilevazione dei dati di essere lavoratore dipendente a tempo pieno o a tempo parziale e tale informazione non trovi riscontro nel modello CU, l'indicatore è **applicato** ed assume punteggio pari ad 1.

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

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

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

NUMERO DI CONDOMINI PER ADDETTO

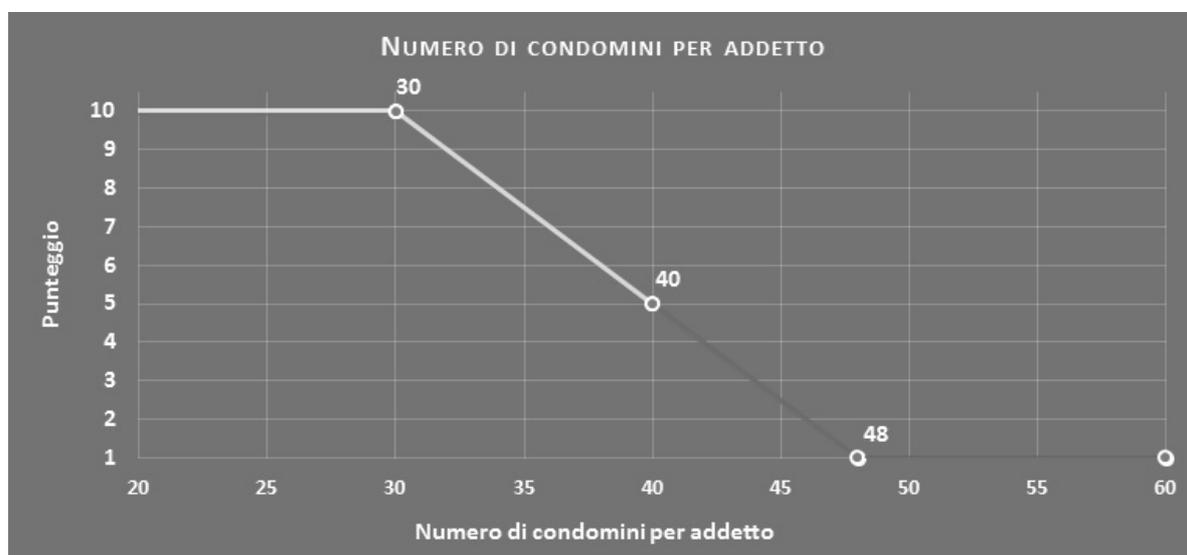
L'indicatore verifica la plausibilità del numero di condomini amministrati con riferimento al contributo di ciascun addetto.

L'indicatore è **calcolato** come rapporto tra il Numero di condomini e il numero di addetti.

All'indicatore "Numero di condomini per addetto" viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando l'indicatore presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento (**30**), il punteggio assume valore 10; quando l'indicatore presenta un valore pari o superiore alla corrispondente soglia massima di riferimento (**48**), il punteggio assume valore 1; quando l'indicatore presenta un valore compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di



riferimento, il punteggio è modulato¹⁴ fra 1 e 10.



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

NUMERO DI EDIFICI IN FM PER ADDETTO

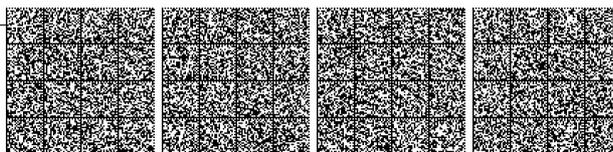
L'indicatore verifica la plausibilità del numero di edifici in Facility Management con riferimento al contributo di ciascun addetto.

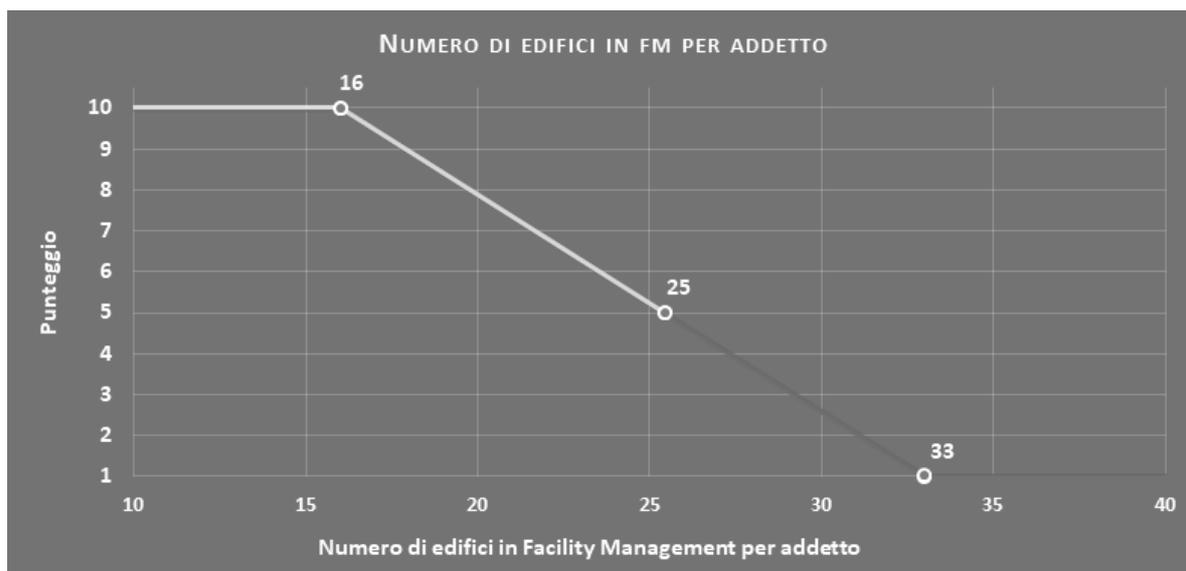
L'indicatore è **calcolato** come rapporto tra il numero di "Edifici" e il numero di addetti.

All'indicatore "Numero di edifici in FM per addetto" viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando l'indicatore presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento (**16**), il punteggio assume valore 10; quando l'indicatore presenta un valore pari o superiore alla corrispondente soglia massima di riferimento (**33**), il punteggio assume valore 1; quando l'indicatore presenta un valore compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato¹⁵ fra 1 e 10.

¹⁴Punteggio = $10 - 9 \times \frac{(\text{indicatore} - \text{soglia minima})}{(\text{soglia massima} - \text{soglia minima})}$

¹⁵Punteggio = $10 - 9 \times \frac{(\text{indicatore} - \text{soglia minima})}{(\text{soglia massima} - \text{soglia minima})}$





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

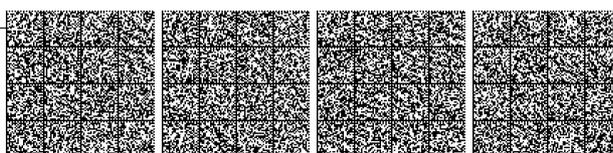
NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI GESTITE PER ADDETTO

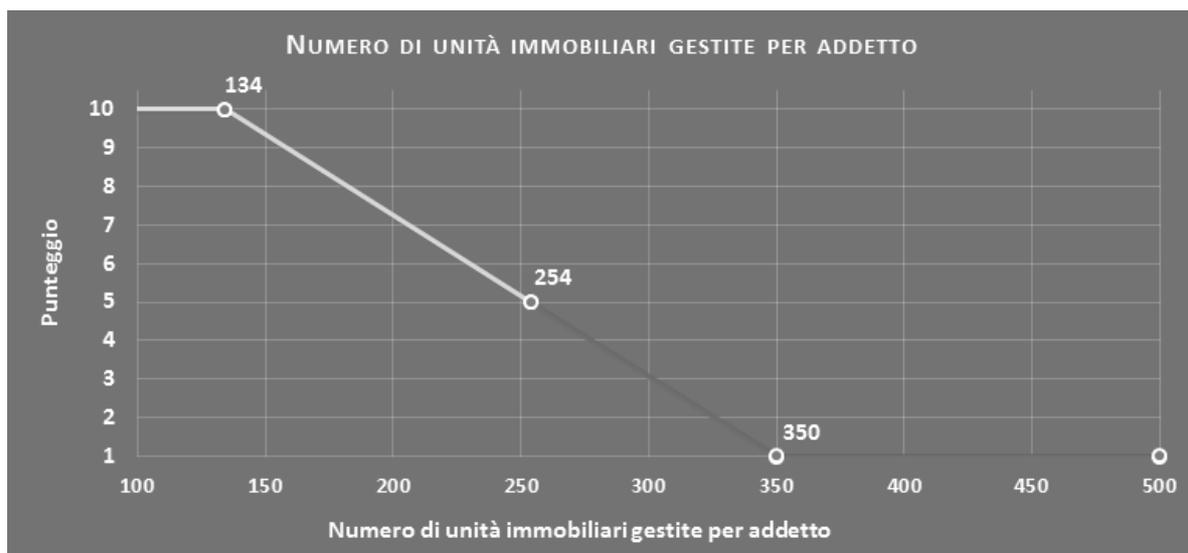
L'indicatore verifica la plausibilità del numero di unità immobiliari gestite con riferimento al contributo di ciascun addetto.

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

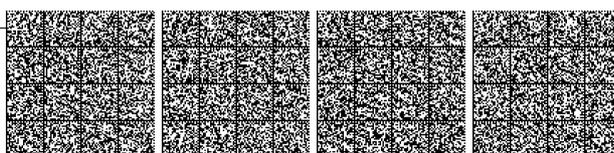
All'indicatore "Numero di unità immobiliari gestite per addetto" viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando l'indicatore presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento (**134**), il punteggio assume valore 10; quando l'indicatore presenta un valore pari o superiore alla corrispondente soglia massima di riferimento (**350**), il punteggio assume valore 1; quando l'indicatore presenta un valore compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato¹⁶ fra 1 e 10.

¹⁶Punteggio = $10 - 9 \times \frac{(\text{indicatore} - \text{soglia minima})}{(\text{soglia massima} - \text{soglia minima})}$





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



ATTIVITÀ NON INERENTI

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

Di seguito sono riportate le attività non inerenti.

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

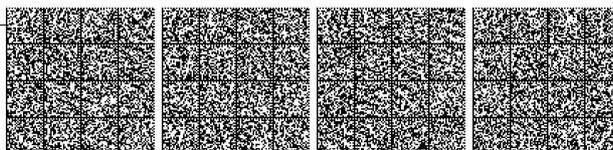
Qualora il contribuente abbia indicato di derivare più del 50% dei compensi da "Acquisto/vendita di immobili per conto proprio", l'indicatore è **applicato** e il punteggio è pari a 1.

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

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

TIPOLOGIA DELL'ATTIVITA': CONTABILITÀ ED ELABORAZIONE DATI > 50% DEI COMPENSI

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



SUB ALLEGATI

SUB ALLEGATO 48.B.A - ASSEGNAZIONE AI MOB

In fase di applicazione, per l'assegnazione dei contribuenti ai MoB viene utilizzata una combinazione di due tecniche statistiche di tipo multivariato (analisi fattoriali e modelli di mistura finita) che utilizza le seguenti variabili:

Analisi Fattoriale	Nome variabile	Descrizione variabile
Gamma dei servizi offerti	MODATT_CONDOMINIO_P	Tipologia dell'attività: Amministrazione immobiliare
	MODATT_GEST_IMMOB_P	Tipologia dell'attività: Gestione immobiliare
	MODATT_FACILITY_MNG_P	Tipologia dell'attività: Facility Management
Struttura dei Compensi/Ricavi	CONDOMINIO_F30_N	Condominio amministrato fino a 30 unità immobiliari
	CONDOMINIO_O30_N	Condominio amministrato con oltre 30 unità immobiliari

Sulla base di tali variabili, il contribuente viene assegnato ad uno o più MoB attraverso l'attribuzione di una probabilità di appartenenza, come descritto nell'**Allegato 90**.

Le matrici ed i vettori per il calcolo delle probabilità di appartenenza ai MoB sono riportati nell'**Allegato 92**.



SUB ALLEGATO 48.B.B - FUNZIONE "COMPENSI PER ADDETTO"

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

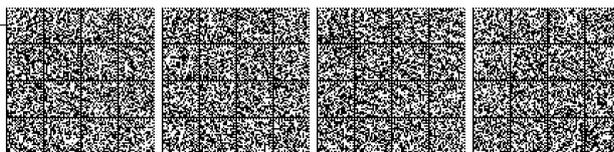
	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
INPUT PRODUTTIVI	Valore dei beni strumentali in proprietà	(*)	0,088041121066821	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,09% del Compenso stimato
	Ammortamenti per beni mobili	(*)	0,078665588407108	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,08% del Compenso stimato
	Canoni di locazione finanziaria per beni mobili	(*)	0,080823312495441	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,08% del Compenso stimato
	Canoni di locazione non finanziaria e/o di noleggio	(*)	0,079949704229155	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,08% del Compenso stimato
	Spese per prestazioni di lavoro dipendente e assimilato	(*)	0,319857348175849	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,32% del Compenso stimato
	Compensi corrisposti a terzi per prestazioni direttamente afferenti l'attività professionale o artistica	(*)	0,161992536652157	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,16% del Compenso stimato



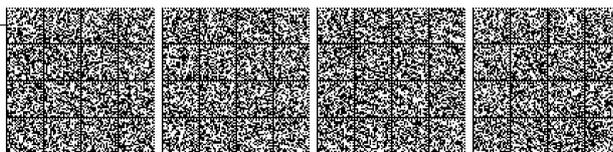
	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Spese di iscrizione a master, corsi di formazione, convegni, congressi o a corsi di aggiornamento professionale	(*)	0,123660480646295	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,12% del Compenso stimato
	Consumi + Spese per prestazioni alberghiere e per somministrazione di alimenti e bevande in pubblici esercizi + Spese di rappresentanza + Altre spese documentate nette	(*)	0,44273041564403	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,44% del Compenso stimato
	Quota dei Soci o associati, escluso il primo		0,173552221338691	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,17% del Compenso stimato
VARIABILI STRUTTURALI	Quota numero Dipendenti		-0,233007423640936	Un dipendente presenta una produttività inferiore del 23,30% in termini di Compenso stimato
	Totale spese condominiali amministrative	(*)	0,023532532046045	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del Compenso stimato
	Totale spese condominiali amministrative di cui per opere/servizi rientranti nell'ambito della gestione straordinaria	(*)	0,005326321901715	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Compenso stimato
	Ammontare complessivo dei canoni di locazione delle unità immobiliari gestite	(*)	0,022672916957728	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del Compenso stimato



VARIABILI	COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
Lavoro dipendente a tempo pieno o a tempo parziale	-0,201356332373539	La condizione di 'Lavoro dipendente a tempo pieno o a tempo parziale' determina una diminuzione del 20,14% del Compenso stimato
Pensionato	-0,1411401834795	La condizione di 'Pensionato' determina una diminuzione del 14,11% del Compenso stimato
Altre attività professionali e/o di impresa	-0,060428589943839	La condizione di 'Altre attività professionali e/o di impresa' determina una diminuzione del 6,04% del Compenso stimato
Età professionale fino a 1 anno	-0,236273059746087	La condizione di 'Età professionale fino a 1 anno' determina una diminuzione del 23,63% del Compenso stimato
Età professionale da 2 e fino a 5 anni	-0,087060405138251	La condizione di 'Età professionale da 2 e fino a 5 anni' determina una diminuzione del 8,71% del Compenso stimato
Età professionale da 6 e fino a 10 anni	-0,019250741773709	La condizione di 'Età professionale da 6 e fino a 10 anni' determina una diminuzione dell'1,93% del Compenso stimato
Età professionale oltre 45 anni	-0,133576246633438	La condizione di 'Età professionale oltre 45 anni' determina una diminuzione del 13,36% del Compenso stimato



VARIABILI	VARIABILI	COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
MODELLI DI BUSINESS (MoB)	Probabilità di appartenenza al MoB 1 — Contribuenti che svolgono prevalentemente attività di amministrazione immobiliare	-0,058293977680884	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 5,83% del Compenso stimato
	Probabilità di appartenenza al MoB 2 — Contribuenti che svolgono prevalentemente «altre attività»	-0,179103156180817	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 17,91% del Compenso stimato
	Probabilità di appartenenza al MoB 5 — Contribuenti che svolgono prevalentemente attività di gestione immobiliare	-0,085407234095934	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione dell'8,54% del Compenso stimato
VARIABILI TERRITORIALI	Territorialità generale a livello provinciale relativa al gruppo 5	-0,104284001302686	L'appartenenza ai gruppi territoriali considerati determina una diminuzione del 10,43% del Compenso stimato
	Territorialità generale a livello comunale relativa ai gruppi 2 o 5	-0,10276936808682	L'appartenenza ai gruppi territoriali considerati determina una diminuzione del 10,28% del Compenso stimato
	Territorialità del livello del reddito medio imponibile ai fini dell'addizionale IRPEF, a livello comunale	0,186473054876178	La localizzazione nei comuni a più alto livello secondo la territorialità considerata determina un aumento del 18,65% del Compenso stimato
	Indice di concentrazione della domanda a livello provinciale	0,087467970180338	La localizzazione nelle province a più alto Indice di concentrazione della domanda a livello provinciale determina un aumento dell'8,75% del Compenso stimato

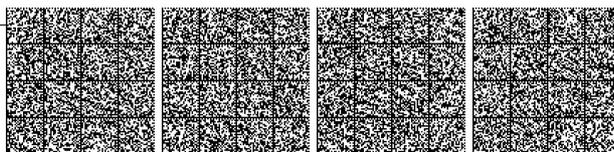


	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
ECONOMIE DI SCALA E/O SOSTITUZIONE	Indice di concentrazione dell'offerta a livello provinciale		-0,04744636703503	La localizzazione nelle province a più alto Indice di concentrazione dell'offerta a livello provinciale determina una flessione del 4,74% del Compenso stimato
	(Spese per prestazioni di lavoro dipendente e assimilato) x (Valore dei beni strumentali in proprietà)	(****)	-0,000666367886849	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,001% del Compenso stimato
	(Spese per prestazioni di lavoro dipendente e assimilato) x (Compensi corrisposti a terzi per prestazioni direttamente afferenti l'attività professionale o artistica)	(***)	-0,000985420048466	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,001% del Compenso stimato
	(Consumi e altre spese) x (Spese per prestazioni di lavoro dipendente e assimilato)	(****)	-0,004567615599501	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,005% del Compenso stimato
INTERCETTA	Valore dell'intercetta del modello di stima		2,151626729453944	
Coefficiente di rivalutazione			1,007622276133797	
Coefficiente individuale	Vedasi Allegato 91			

(*) Le variabili contabili (XC) sono utilizzate in stima come $LN[1+XC/(N^{\text{addetti}} \times 1.000)]$

(**) Le variabili numeriche (XN) sono utilizzate in stima come $LN[1+XN/(N^{\text{addetti}})]$

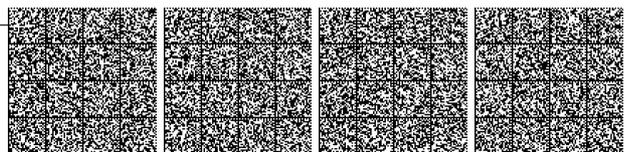
(***) La variabile relativa al numero degli addetti è utilizzata in stima come $LN(1+N^{\text{addetti}})$



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

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

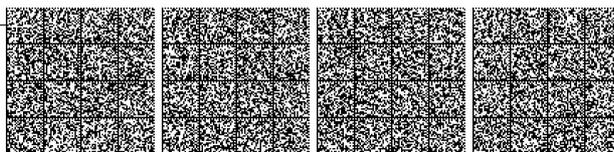
Le misure dell'indice di concentrazione della domanda/offerta relative al periodo di imposta di applicazione saranno pubblicate con apposito Decreto ai sensi dell'art. 9-bis comma 2 del DL 50 del 24 aprile 2017 convertito nella Legge n. 96 del 21 giugno 2017.



SUB ALLEGATO 48.B.C - FUNZIONE "VALORE AGGIUNTO PER ADDETTO"

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

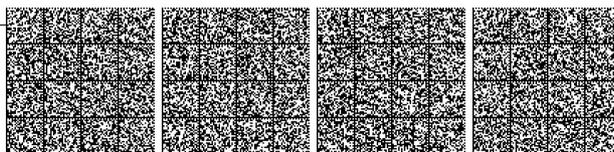
INPUT PRODUTTIVI	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Valore dei beni strumentali in proprietà	(*)	0,104733048384394	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,10% del VA stimato
	Ammortamenti per beni mobili	(*)	0,112776194507225	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,11% del VA stimato
	Canoni di locazione finanziaria per beni mobili	(*)	0,027311195941964	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del VA stimato
	Canoni di locazione non finanziaria e/o di noleggio	(*)	0,034193828985325	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del VA stimato
	Spese per prestazioni di lavoro dipendente e assimilato	(*)	0,369081598887048	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,37% del VA stimato
	Compensi corrisposti a terzi per prestazioni direttamente afferenti l'attività professionale o artistica	(*)	0,070210859858598	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,07% del VA stimato



VARIABILI	VARIABILI	COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
Spese di iscrizione a master, corsi di formazione, convegni, congressi o a corsi di aggiornamento professionale	(*)	0,101239532580779	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,10% del VA stimato
Consumi + Spese per prestazioni alberghiere e per somministrazione di alimenti e bevande in pubblici esercizi + Spese di rappresentanza + Altre spese documentate nette	(*)	0,267141236625778	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,27% del VA stimato
Quota dei Soci o associati, escluso il primo		0,210194518320401	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,21% del VA stimato
VARIABILI STRUTTURALI		-0,2853686313633	Un dipendente presenta una produttività inferiore del 28,54% in termini di VA stimato
Totale spese condominiali amministrate	(*)	0,028928242412917	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del VA stimato
Totale spese condominiali amministrate di cui per opere/servizi rientranti nell'ambito della gestione straordinaria	(*)	0,006672104863914	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del VA stimato
Ammontare complessivo dei canoni di locazione delle unità immobiliari gestite	(*)	0,026869537089138	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del VA stimato



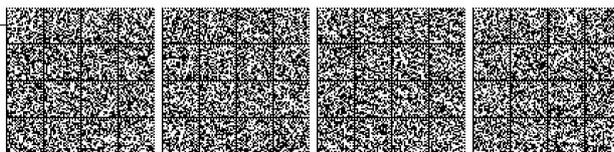
	VARIABILI	COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Lavoro dipendente a tempo pieno o a tempo parziale	-0,255067714778828	La condizione di 'Lavoro dipendente a tempo pieno o a tempo parziale' determina una diminuzione del 25,51% del VA stimato
	Pensionato	-0,176583709533079	La condizione di 'Pensionato' determina una diminuzione del 17,66% del VA stimato
	Altre attività professionali e/o di impresa	-0,073955506391289	La condizione di 'Altre attività professionali e/o di impresa' determina una diminuzione del 7,40% del VA stimato
	Età professionale fino a 1 anno	-0,304533724654584	La condizione di 'Età professionale fino a 1 anno' determina una diminuzione del 30,45% del VA stimato
	Età professionale da 2 e fino a 5 anni	-0,118817389086641	La condizione di 'Età professionale da 2 e fino a 5 anni' determina una diminuzione dell'11,88% del VA stimato
	Età professionale da 6 e fino a 10 anni	-0,027303502839456	La condizione di 'Età professionale da 6 e fino a 10 anni' determina una diminuzione del 2,73% del VA stimato
	Età professionale oltre 45 anni	-0,181398500818998	La condizione di 'Età professionale oltre 45 anni' determina una diminuzione del 18,14% del VA stimato
MODELLI DI BUSINESS (MoB)	Probabilità di appartenenza al MoB 1 — Contribuenti che svolgono prevalentemente attività di amministrazione immobiliare	-0,069817253101932	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 6,98% del VA stimato



VARIABILI	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO	COEFFICIENTE	VARIABILI	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
Probabilità di appartenenza al MoB 2 — Contribuenti che svolgono prevalentemente «altre attività»	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 20,99% del VA stimato	-0,20986778114775	Probabilità di appartenenza al MoB 2 — Contribuenti che svolgono prevalentemente «altre attività»	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 20,99% del VA stimato
Probabilità di appartenenza al MoB 3 — Contribuenti che erogano prevalentemente servizi integrati di gestione agli edifici (Facility Management)	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 16,64% del VA stimato	-0,16643655599965	Probabilità di appartenenza al MoB 3 — Contribuenti che erogano prevalentemente servizi integrati di gestione agli edifici (Facility Management)	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 16,64% del VA stimato
Probabilità di appartenenza al MoB 5 — Contribuenti che svolgono prevalentemente attività di gestione immobiliare	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 10,29% del VA stimato	-0,102872223905812	Probabilità di appartenenza al MoB 5 — Contribuenti che svolgono prevalentemente attività di gestione immobiliare	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 10,29% del VA stimato
VARIABILI TERRITORIALI Territorialità generale a livello provinciale relativa al gruppo 5	L'appartenenza ai gruppi territoriali considerati determina una diminuzione dell'11,39% del VA stimato	-0,113949323766812	VARIABILI TERRITORIALI Territorialità generale a livello provinciale relativa al gruppo 5	L'appartenenza ai gruppi territoriali considerati determina una diminuzione dell'11,39% del VA stimato
Territorialità generale a livello comunale relativa ai gruppi 2 o 5	L'appartenenza ai gruppi territoriali considerati determina una diminuzione dell'11,99% del VA stimato	-0,119870537874237	Territorialità generale a livello comunale relativa ai gruppi 2 o 5	L'appartenenza ai gruppi territoriali considerati determina una diminuzione dell'11,99% del VA stimato
Territorialità del livello del reddito medio imponibile ai fini dell'addizionale IRPEF, a livello comunale	La localizzazione nei comuni a più alto livello secondo la territorialità considerata determina un aumento del 16,92% del VA stimato	0,16915153938626	Territorialità del livello del reddito medio imponibile ai fini dell'addizionale IRPEF, a livello comunale	La localizzazione nei comuni a più alto livello secondo la territorialità considerata determina un aumento del 16,92% del VA stimato



	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Indice di concentrazione della domanda a livello provinciale		0,10389571948634	La localizzazione nelle province a più alto Indice di concentrazione della domanda a livello provinciale determina un aumento del 10,39% del VA stimato
	Indice di concentrazione dell'offerta a livello provinciale		-0,058068517081767	La localizzazione nelle province a più alto Indice di concentrazione dell'offerta a livello provinciale determina una flessione del 5,81% del VA stimato
ECONOMIE DI SCALA E/O SOSTITUZIONE	(Spese per prestazioni di lavoro dipendente e assimilato) x (Valore dei beni strumentali in proprietà)	(***)	-0,001286838700998	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,001% del VA stimato
	(Spese per prestazioni di lavoro dipendente e assimilato) x (Compensi corrisposti a terzi per prestazioni direttamente afferenti l'attività professionale o artistica)	(****)	-0,000543681081502	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,001% del VA stimato
	(Consumi e altre spese) x (Spese per prestazioni di lavoro dipendente e assimilato)	(***)	-0,00436415650498	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,004% del VA stimato
INTERCETTA	Valore dell'intercetta del modello di stima		2,127197129361321	
Coefficiente di rivalutazione			1,035129047035463	
Coefficiente individuale	Vedasi Allegato 91			



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

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



SUB ALLEGATO 48.B.D - FORMULE DELLE VARIABILI E DEGLI INDICATORI

Di seguito sono riportate le formule delle variabili e degli indicatori economico-contabili utilizzati nell'ISA BK16U:

Addetti¹⁷ (**professionista che opera in forma individuale**) = Titolare + Numero dipendenti + numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nello studio.

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

Addetti non dipendenti¹⁸ (**professionista che opera in forma individuale**) = Titolare.

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

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

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

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

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

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

Consumi e altre spese = Consumi + Altre spese.

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

Età professionale = Periodo di imposta - Anno di inizio attività.

Giornate retribuite dichiarate ai fini UNIEMENS-INPS = Numero giorni retribuiti nella qualifica. Il calcolo viene dapprima effettuato per ogni dipendente dello studio professionale utilizzando un limite massimo di 312 giornate retribuite. Successivamente si calcola il numero complessivo di giornate retribuite per ciascuno studio professionale 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.

¹⁷Il titolare è pari a uno. Il numero addetti non può essere inferiore a 1.

¹⁸Il titolare è pari a uno. Il numero addetti non dipendenti non può essere inferiore a (1 - Numero dipendenti).



Giornate retribuite dichiarate nel modello CU = (Numero di giorni per i quali spettano le detrazioni di lavoro dipendente) x 312 diviso 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 concentrazione della domanda a livello provinciale = Totale Compensi degli studi professionali dell'ISA BK16U per abitante a livello provinciale diviso il Totale Compensi degli studi professionali dell'ISA BK16U per abitante a livello nazionale¹⁹. La variabile è la media, per tutte le unità locali compilate, dei singoli indici di concentrazione provinciali. Un'unità locale è compilata se il comune dell'unità locale è compilato. Se non risulta compilata alcuna unità locale occorre far riferimento al comune del domicilio fiscale qualora presente.

Indice di concentrazione dell'offerta a livello provinciale = Numero totale di studi professionali dell'ISA BK16U per abitante a livello provinciale diviso il Numero Totale di studi professionali dell'ISA BK16U per abitante a livello nazionale²⁰. La variabile è la media, per tutte le unità locali compilate, dei singoli indici di concentrazione provinciali. Un'unità locale è compilata se il comune dell'unità locale è compilato. Se non risulta compilata alcuna unità locale occorre far riferimento al comune del domicilio fiscale qualora presente.

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

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

Numero dipendenti = Numero delle giornate retribuite diviso 312.

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

Quota dei Soci o associati, escluso il primo = Numero soci escluso il primo socio²¹ / Addetti.

Quota numero Dipendenti = (Addetti - Addetti non dipendenti)/Addetti.

Reddito = Risultato ordinario + Plusvalenze patrimoniali - Minusvalenze patrimoniali.

Reddito operativo = Margine operativo lordo - Ammortamenti per beni mobili.

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

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

¹⁹ Il numero degli abitanti a livello provinciale e a livello nazionale sono stati desunti da FONTE ISTAT - Censimento generale della popolazione e delle abitazioni (2011).

²⁰ Il numero degli abitanti a livello provinciale e a livello nazionale sono stati desunti da FONTE ISTAT - Censimento generale della popolazione e delle abitazioni (2011).

²¹ Il primo socio è pari a 1. Il Numero soci non può essere inferiore a 1.



Territorialità del livello del reddito medio imponibile ai fini dell'addizionale IRPEF, a livello comunale definita su dati del Dipartimento delle Finanze riferiti ai periodi d'imposta 2016 e 2017²²

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

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

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

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

Territorialità generale a livello comunale²³

La territorialità è applicata a livello comunale.

Gruppo 1 - Aree con livello di benessere elevato, istruzione superiore, sistema economico locale organizzato;

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

Gruppo 3 - Aree ad elevata urbanizzazione con notevole grado di benessere, istruzione superiore e caratterizzate da sistemi locali con servizi terziari evoluti;

Gruppo 4 - Aree caratterizzate dalla presenza di piccoli comuni con organizzazione spiccatamente artigianale dell'attività produttiva e livello medio di benessere;

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 qualora presente.

Territorialità generale a livello provinciale²⁴

La territorialità è applicata a livello provinciale.

Gruppo 1 - Aree con livello di benessere elevato, istruzione superiore, sistema economico locale organizzato;

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

Gruppo 3 - Aree ad elevata urbanizzazione con notevole grado di benessere, istruzione superiore e caratterizzate da sistemi locali con servizi terziari evoluti;

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 qualora presente.

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

²²I criteri e le conclusioni dello studio sono riportati nell'apposito Decreto Ministeriale.

²³I criteri e le conclusioni dello studio sono riportati nell'apposito Decreto Ministeriale.

²⁴I criteri e le conclusioni dello studio sono riportati nell'apposito Decreto Ministeriale.

