

ALLEGATO 19

NOTA TECNICA E METODOLOGICA

INDICE SINTETICO DI AFFIDABILITÀ FISCALE

BG39U

AGENZIE DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE

Documento non definitivo

APPLICAZIONE DELL'ISA

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

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

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

Le attività economiche (ATECO 2007) oggetto dell'indice sintetico di affidabilità fiscale BG39U sono di seguito riportate:

- 68.31.00 - Attività di mediazione immobiliare

I criteri generali seguiti per la costruzione dell'indice sintetico di affidabilità fiscale BG39U sono riportati nell'**Allegato 84** al DM del 28 dicembre 2018.

Di seguito sono rappresentate le modalità di calcolo dell'indice sintetico di affidabilità fiscale BG39U 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 BG39U 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 BG39U i MoB individuati sono i seguenti (la numerosità indicata è riferita alle imprese della base dati di costruzione, p.i. 2017):

- **MoB 1 - Agenzie che si occupano prevalentemente di consulenza immobiliare** (Numerosità: 1.032). 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: 11.815). 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: 828);
- **MoB 4 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione** (Numerosità: 2.073). 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: 472);
- **MoB 6 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita operanti in franchising** (Numerosità: 2.995). 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: 340). 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: 1.523). 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: 721). 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: 686). 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: 192).

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 BG39U 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 sezioni:

Gestione caratteristica:

- Costo del venduto e per la produzione di servizi negativo;
- Corrispondenza delle esistenze di prodotti finiti, materie prime e merci con le relative rimanenze;
- Corrispondenza delle esistenze di opere e servizi di durata ultrannuale con le relative rimanenze;
- 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.

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**.

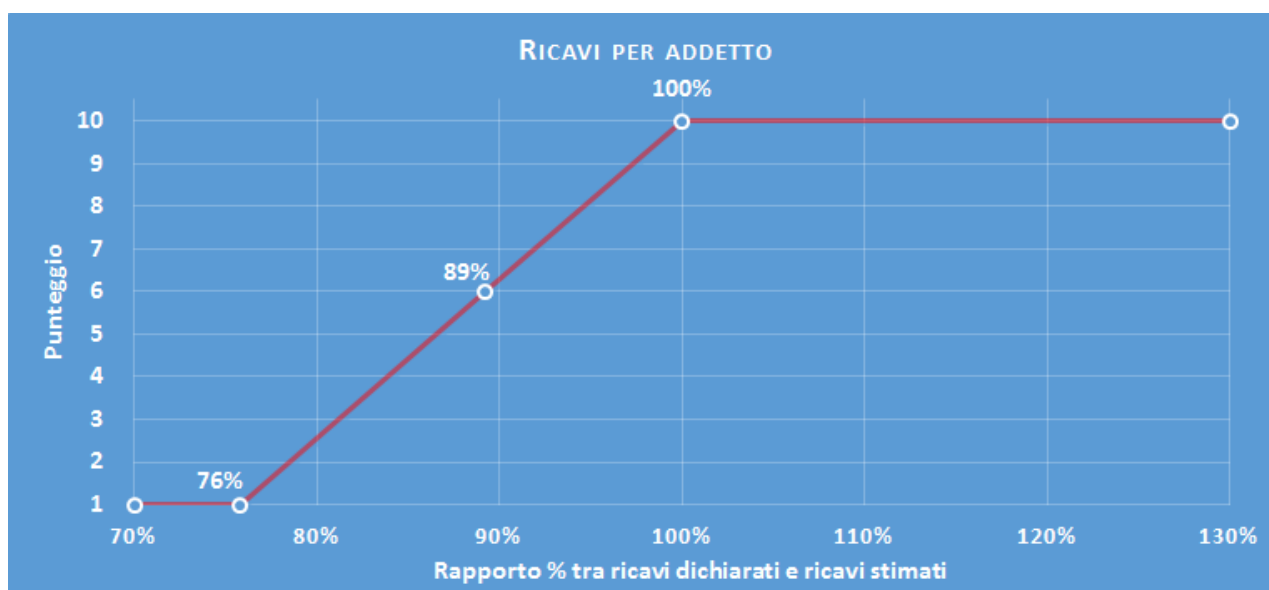
INDICATORI ELEMENTARI DI AFFIDABILITÀ

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

¹La soglia minima di riferimento è pari a $\exp(-0,27704)$, ovvero l'esponenziale dell'errore standard (sigma), con segno negativo, dei residui della funzione di stima dei ricavi per addetto.

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

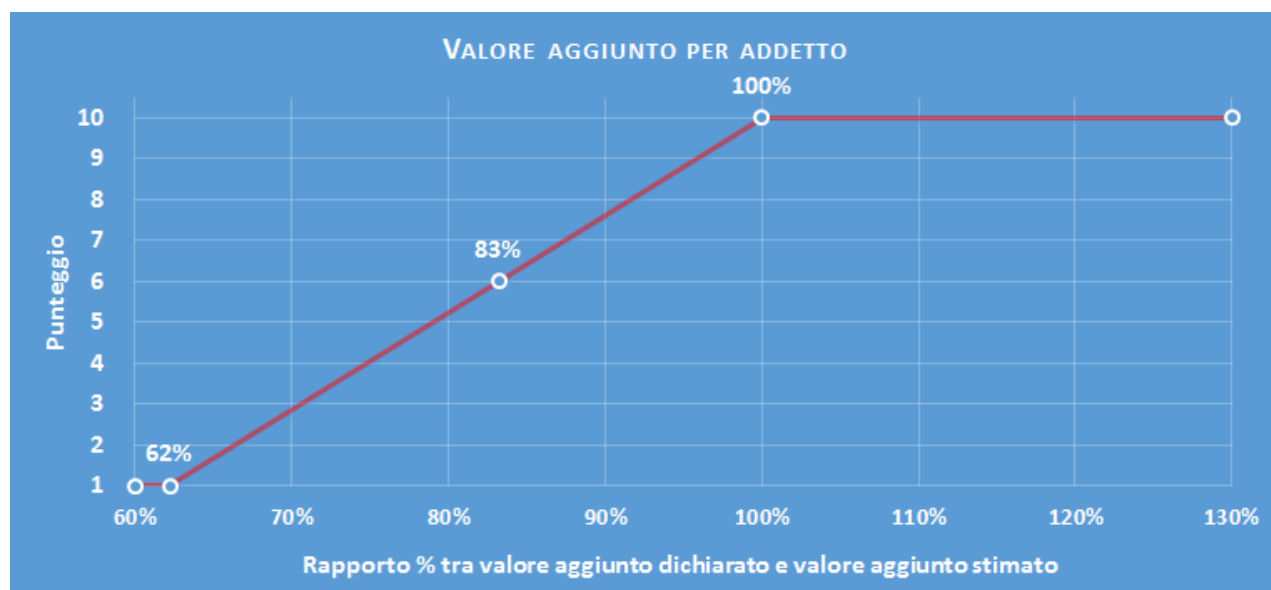
base dei dati delle otto annualità di imposta precedenti relativi al medesimo contribuente. I criteri per la determinazione del coefficiente individuale sono riportati nell'**Allegato 85** al DM del 28 dicembre 2018.

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 **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

³La soglia minima di riferimento è pari a $\exp(-0,47485)$, ovvero l'esponenziale dell'errore standard (sigma), con segno negativo, dei residui della funzione di stima del valore aggiunto per addetto.

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

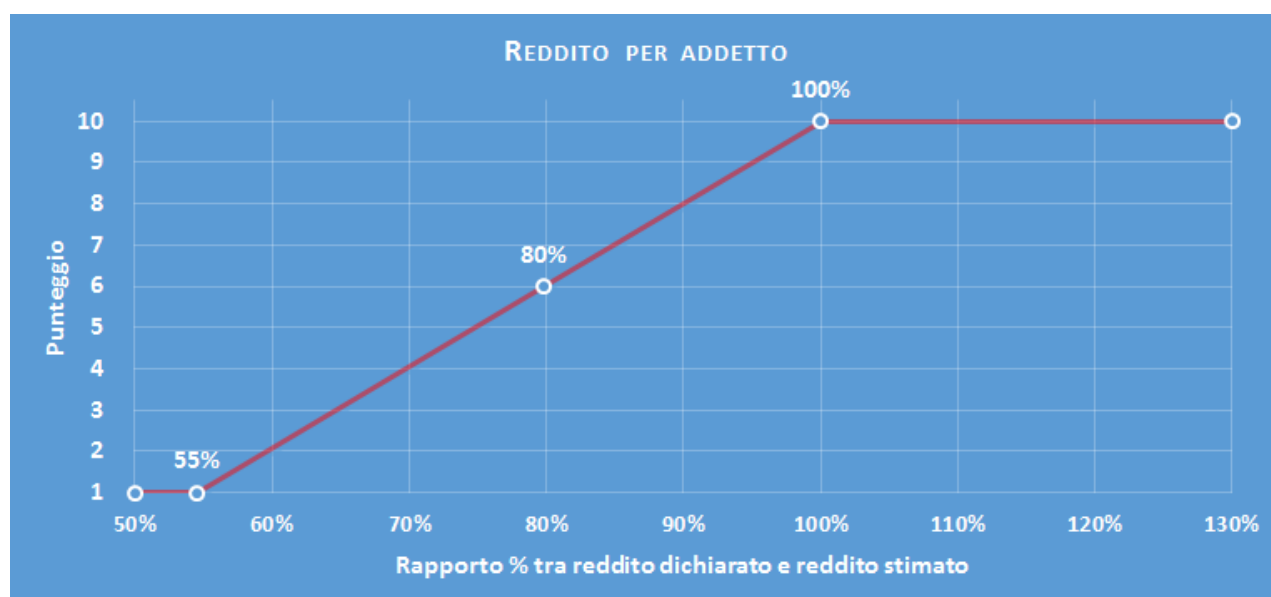
esempio, dovute a diverse abilità manageriali, potere di mercato, ecc.) e che risulta calcolato sulla base dei dati delle otto annualità di imposta precedenti relativi al medesimo contribuente. I criteri per la determinazione del coefficiente individuale sono riportati nell'**Allegato 85** al DM del 28 dicembre 2018.

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 $\exp(-0,60627)$, 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.

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" 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 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 per una attività di impresa.

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 UNIMENS-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 UNIMENS-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.

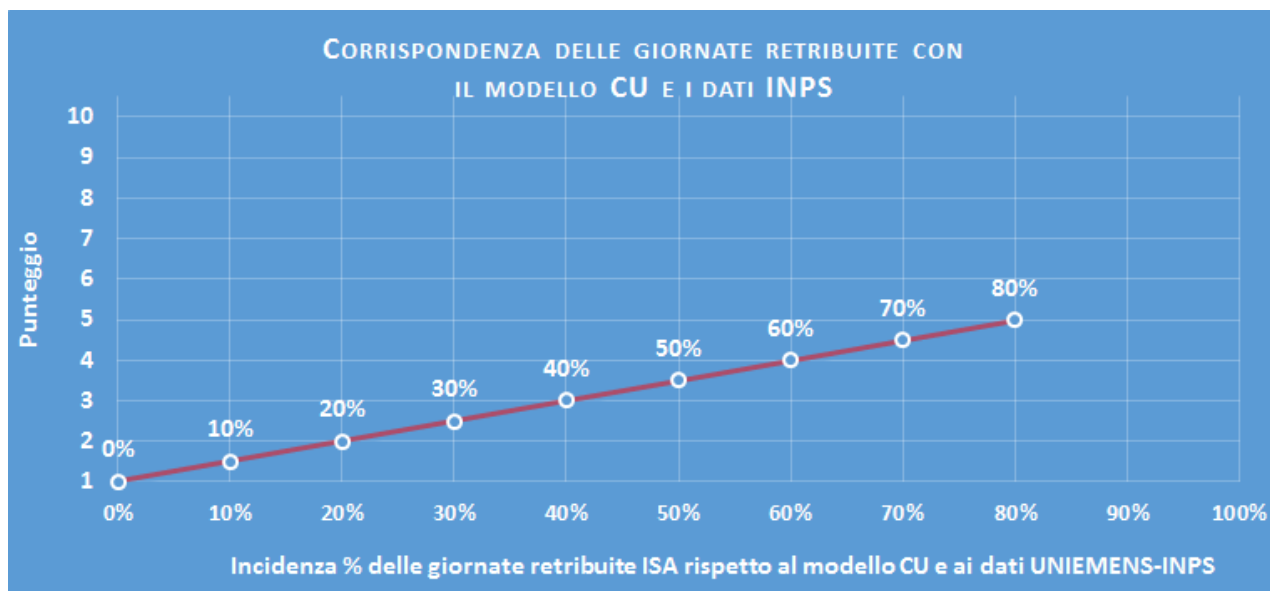
Il valore di riferimento è il minimo tra le **giornate retribuite dichiarate nel modello CU** (normalizzate a 312 giorni) e le **giornate retribuite dichiarate ai fini UNIMENS-INPS**.

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

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 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 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).

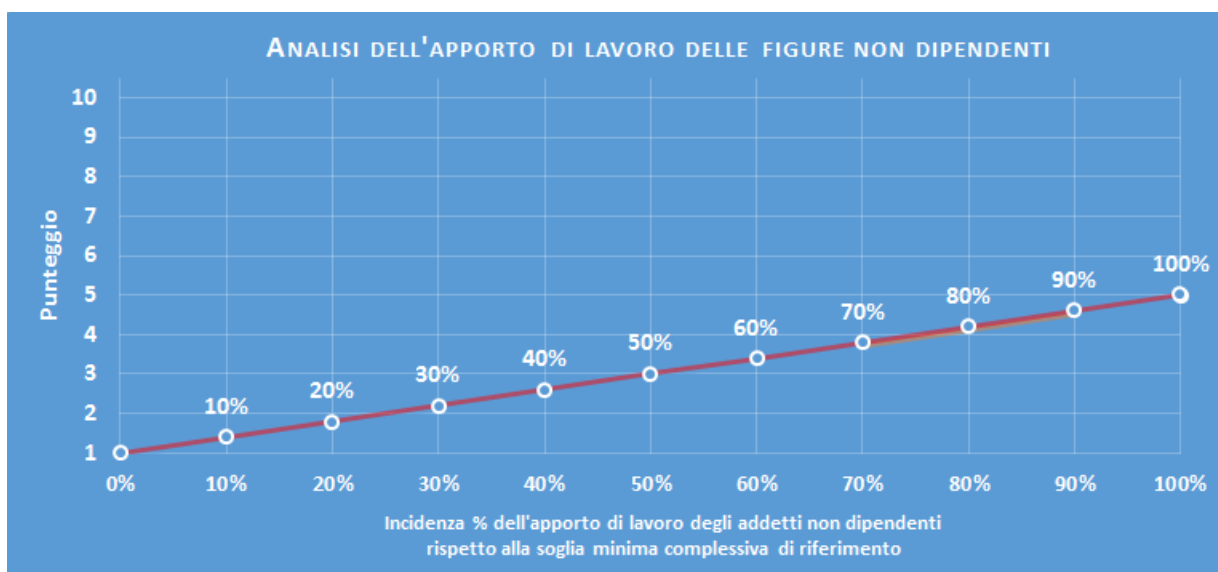
Tale valore rappresenta la soglia minima di riferimento dell'apporto di lavoro delle figure non dipendenti.

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		
	2	50	30	8		
	3	50	30	5		
	4	50	30	3		
	5	50	30	2		
	>5	50	30	1		
Società di persone	1		30	10	100	20
	2		30	8	75	15
	3		30	5	67	13
	4		30	3	63	13
	5		30	2	60	8
	>5		30	1	50	4
Società di capitali e enti non commerciali	1		30	10	50	10
	2		30	8	38	8
	3		30	5	33	5
	4		30	3	31	3
	5		30	2	28	2
	>5		30	1	16	1

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

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.



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.

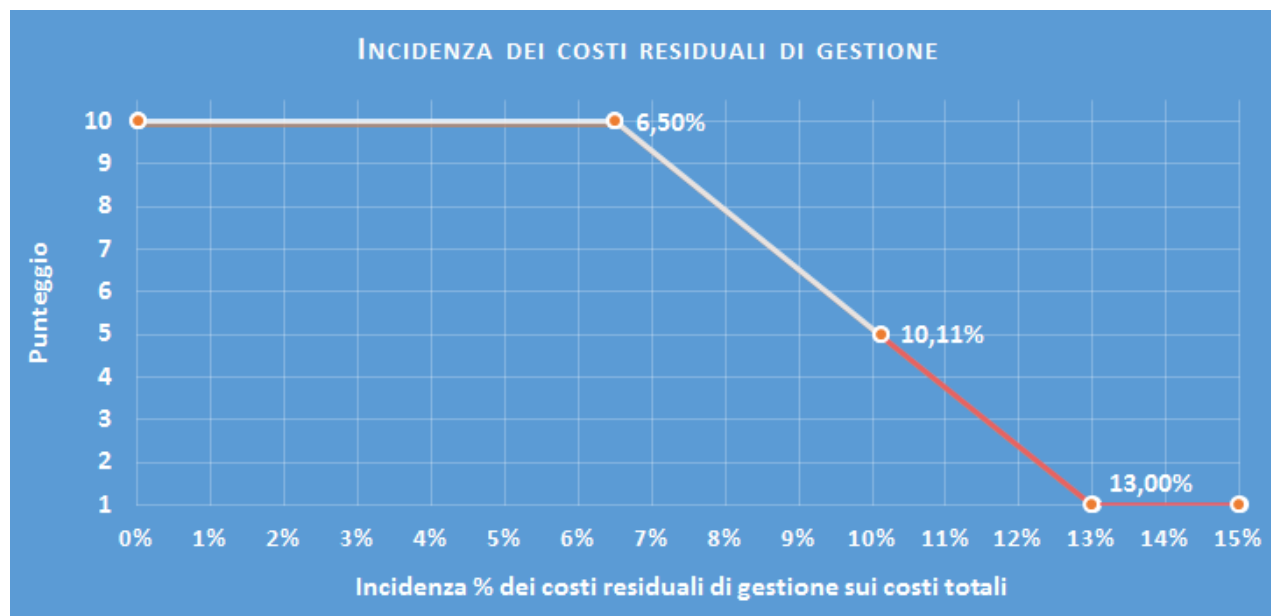
L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra i **costi residuali di gestione** e i **costi totali**.

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, il punteggio assume valore 10; quando l'indicatore presenta un valore pari o superiore alla corrispondente soglia massima di riferimento, il punteggio assume valore 1; quando

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

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.

Le soglie di riferimento (esprese in percentuale) sono differenziate per "Modello di Business" come di seguito riportato:

	Modalità di distribuzione	Soglia minima	Soglia massima
MOB1	Tutti i soggetti	6,50	13,00
MOB2	Tutti i soggetti	6,50	13,00
MOB3	Tutti i soggetti	6,50	13,00
MOB4	Tutti i soggetti	7,50	15,00
MOB5	Tutti i soggetti	7,50	15,00
MOB6	Tutti i soggetti	5,00	10,00
MOB7	Tutti i soggetti	5,00	10,00
MOB8	Tutti i soggetti	6,50	13,00

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

	Modalità di distribuzione	Soglia minima	Soglia massima
MOB9	Tutti i soggetti	6,50	13,00
MOB10	Tutti i soggetti	6,50	13,00
MOB11	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. L'indicatore è **applicato** quando il relativo punteggio è non superiore a 5.

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 e 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.

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;

¹¹Per 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.

- 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

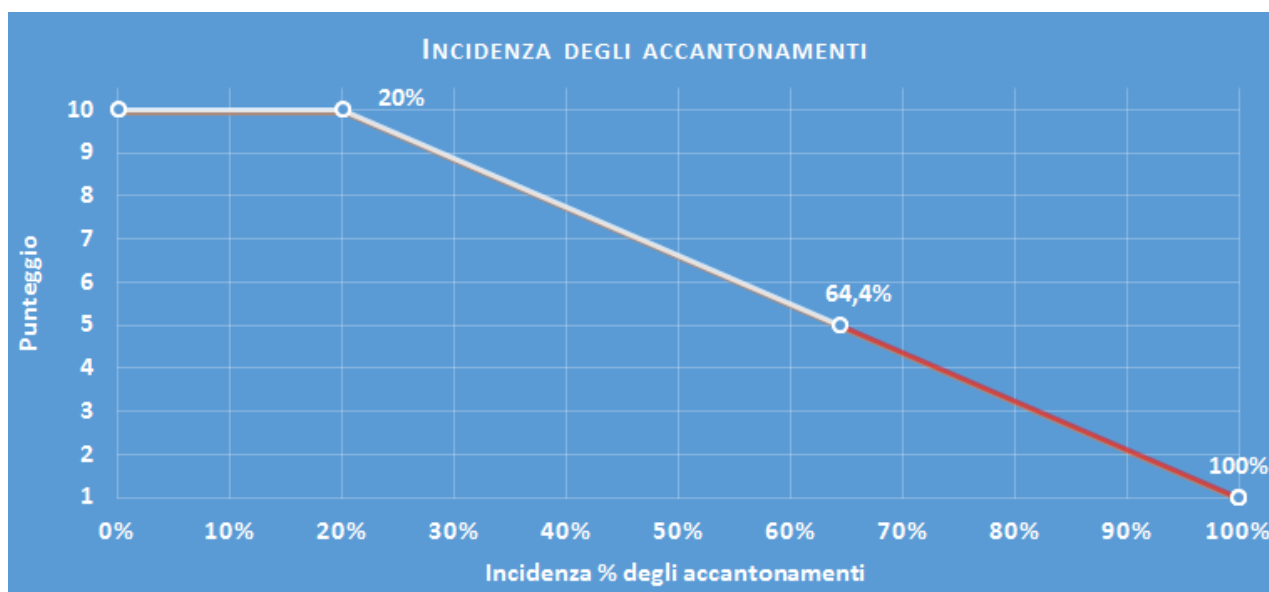
L'indicatore verifica la plausibilità degli accantonamenti rispetto alla capacità dell'impresa di produrre reddito attraverso la propria gestione caratteristica.

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 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.

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



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

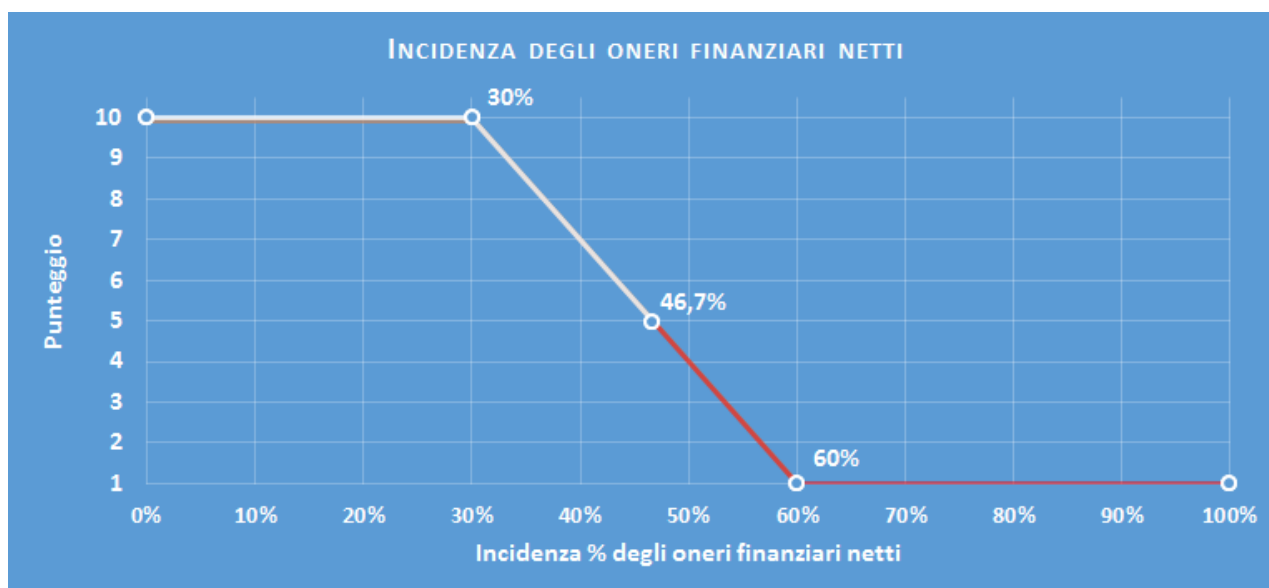
L'indicatore valuta la plausibilità dell'indebitamento finanziario dell'impresa, permettendo di evidenziare eventuali squilibri tra gestione operativa e finanziaria.

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.

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



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 riportate le 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
Relazione di rete	QCD_FRANC_SN	D67 – Agenzia in franchising (Si/No)
	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 84** al DM del 28 dicembre 2018.

Le matrici ed i vettori per il calcolo delle probabilità di appartenenza ai MoB sono riportati nell'**Allegato 94** (in elaborazione).

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	(*)	0,060110859866248	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,06% del Ricavo stimato
	Ammortamenti e canoni per beni mobili	(**)	0,046734716499873	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del Ricavo stimato
	Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore	(*)	0,124513739267509	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,12% del Ricavo stimato
	Costo del venduto e per la produzione di servizi	(*)	0,17963349906194	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,18% del Ricavo stimato
	Costo per servizi al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'Ires) + Canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria e di noleggio	(*)	0,386004238590057	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,39% del Ricavo stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	(*)	—0,039241775298982	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,04% del Ricavo stimato
VARIABILI STRUTTURALI	Quota giornate Apprendisti		—0,091385462129678	Un apprendista presenta una produttività inferiore del 9,14% in termini di 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	(**)	0,106942588329876	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	(**)	0,130300249814654	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	(**)	0,188408673358154	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,19% 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	(**)	0,301656403994517	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,30% del Ricavo stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE 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	(**)	0,060791837127338	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	(**)	0,095171486880167	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,10% 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	(**)	0,138295177556566	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	(**)	0,282053881474725	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,28% del Ricavo stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Numero trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile fino a euro 300	(**)	0,016231555832986	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	(**)	0,02798956929667	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	(**)	0,050701218181854	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	(**)	0,044975912297334	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del Ricavo stimato
	Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche oltre 7 giorni	(**)	0,05346556134914	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del Ricavo stimato
	Numero trattative concluse per la compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi	(**)	0,159110441125833	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,16% del Ricavo stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Numero trattative concluse per la locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi	(**)	0,082026796436376	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,08% del Ricavo stimato
MODELLI DI BUSINESS (MoB)	Probabilità di appartenenza al MOB2 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita		—0,175677941991099	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 17,57% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB3 — Imprese che svolgono prevalentemente altre attività		—0,140760582211269	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 14,08% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB4 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione		—0,244452190417677	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 24,45% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB5 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione di immobili per finalità turistiche		—0,189017184871701	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 18,90% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB6 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita operanti in franchising		—0,188289219795765	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 18,83% del Ricavo stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Probabilità di appartenenza al MOB7 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione operanti in franchising		—0,165567165660203	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 16,56% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB8 — Agenzie di mediazione generalmente non specializzate		—0,157338306035224	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 15,73% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB9 — Imprese che operano normalmente come agente immobiliare autonomo		—0,142987361839567	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 14,30% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB10 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita operanti su mandato		—0,155500008845075	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 15,55% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB11 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione di immobili per finalità turistiche operanti su mandato		—0,062224676780697	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 6,22% del Ricavo stimato
VARIABILI TERRITORIALI	Territorialità del livello del reddito medio imponibile ai fini dell'addizionale IRPEF, a livello comunale		0,648257825237228	La localizzazione nei comuni a più alto livello secondo la territorialità considerata determina un aumento del 64,83% del Ricavo stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Territorialità generale a livello comunale relativa ai gruppi 2 o 5		—0,042640622168704	L'appartenenza ai gruppi territoriali considerati determina una diminuzione del 4,26% del Ricavo stimato
MISURE DI CICLO DI SETTORE	Tasso di occupazione a livello regionale		0,001975609355366	Una diminuzione di un punto della variabile determina una flessione dello 0,20% del Ricavo stimato
	Andamento dell'ammontare dei ricavi del settore		0,318844154311332	Una diminuzione dell'1% della variabile di ciclo economico determina una flessione dello 0,32% del Ricavo stimato
ECONOMIE DI SCALA E/O SOSTITUZIONE	(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)	(****)	—0,001679694074576	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,002% 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	(****)	—0,018181525377034	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 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	(****)	—0,011880940696243	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	(****)	—0,009432141876534	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	(****)	—0,007105181005119	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% 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 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	(****)	—0,02297542796558	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	(****)	—0,007892876134538	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	(****)	—0,016074444484057	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 x 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	(****)	—0,023124675972811	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 150.000 e fino a 500.000 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	(****)	—0,019806978213597	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 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 500.000	(****)	—0,035086255661463	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,04% 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 x Numero trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 1.000	(****)	—0,009760999301733	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% 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 x Numero trattative concluse per la compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi	(****)	—0,017308262460087	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 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 500.000	(****)	—0,012135820339996	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del Ricavo stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE 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 x Numero trattative concluse per la locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi	(****)	—0,012843023334403	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 x Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche oltre 7 giorni	(****)	—0,004895208652467	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,005% 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 x Numero trattative concluse per la compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi	(****)	—0,016471152081771	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% del Ricavo stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche oltre 7 giorni x Numero trattative concluse per la locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi	(****)	—0,009734210353005	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del Ricavo stimato
INTERCETTA	Valore dell'intercetta del modello di stima		1,469455371321698	
Coefficiente di rivalutazione			1,0	
Coefficiente individuale	Vedasi Allegato 72 al DM del 23 marzo 2018			

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

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

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

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

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

SUB ALLEGATO 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	Valore dei beni strumentali	(*)	0,068268765282397	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,07% del VA stimato
	Quota dei Collaboratori familiari e dei Soci, escluso il primo, e/o associati		0,338525031344367	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,34% del VA stimato
	Ammortamenti per beni mobili strumentali	(*)	0,083507738168925	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,08% del VA stimato
	Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore	(*)	0,12698144390089	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,13% del VA stimato
	Costo del venduto e per la produzione di servizi	(*)	0,037892203237137	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del VA stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Costo per servizi al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'Ires) + Canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria e di noleggio	(*)	0,107015226608274	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,11% del VA stimato
	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	(*)	—0,135873861973544	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,14% del VA stimato
VARIABILI STRUTTURALI	Quota giornate Apprendisti		—0,044346182584917	Un apprendista presenta una produttività inferiore del 4,43% in termini di 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	(**)	0,152088503833759	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,15% 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	(**)	0,178216822106426	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,18% 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 150.000 e fino a 500.000	(**)	0,268186588533994	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,27% 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 500.000	(**)	0,463667750077473	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,46% 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 fino a euro 80.000	(**)	0,092493175953183	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,09% 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 80.000 e fino a 150.000	(**)	0,131678440467034	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,13% del VA stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE 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	(**)	0,199457026305665	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,20% 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	(**)	0,422120860687393	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,42% del VA stimato
	Numero trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile fino a euro 300	(**)	0,023314981419095	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% 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	(**)	0,029101471399322	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	(**)	0,064739016283308	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,06% del VA stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche fino a 7 giorni	(**)	0,065440191888832	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	(**)	0,078178150012805	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	(**)	0,246137223382376	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,25% del VA stimato
	Numero trattative concluse per la locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi	(**)	0,125409096682148	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,13% del VA stimato
MODELLI DI BUSINESS (MoB)	Probabilità di appartenenza al MOB2 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita		—0,325988579183951	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 32,60% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB3 — Imprese che svolgono prevalentemente altre attività		—0,195303654334202	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 19,53% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB4 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione		—0,414303400316471	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 41,43% del VA stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Probabilità di appartenenza al MOB5 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione di immobili per finalità turistiche		—0,388165100369308	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 38,82% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB6 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita operanti in franchising		—0,595566525307168	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 59,56% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB7 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione operanti in franchising		—0,541465842712673	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 54,15% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB8 — Agenzie di mediazione generalmente non specializzate		—0,304379418738829	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 30,44% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB9 — Imprese che operano normalmente come agente immobiliare autonomo		—0,193743956807241	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 19,37% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB10 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita operanti su mandato		—0,328348906861937	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 32,83% del VA stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Probabilità di appartenenza al MOB11 — Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione di immobili per finalità turistiche operanti su mandato		—0,27117431174585	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 27,12% del VA stimato
VARIABILI TERRITORIALI	Territorialità del livello del reddito medio imponibile ai fini dell'addizionale IRPEF, a livello comunale		0,760903511602927	La localizzazione nei comuni a più alto livello secondo la territorialità considerata determina un aumento del 76,09% del VA stimato
	Territorialità generale a livello comunale relativa ai gruppi 2 o 5		—0,023512637053946	L'appartenenza ai gruppi territoriali considerati determina una diminuzione del 2,35% del VA stimato
MISURE DI CICLO DI SETTORE	Tasso di occupazione a livello regionale		0,00437459920607	Una diminuzione di un punto della variabile determina una flessione dello 0,44% del VA stimato
	Andamento dell'ammontare dei ricavi del settore		0,599492525254842	Una diminuzione dell'1% della variabile di ciclo economico determina una flessione dello 0,60% del VA stimato
ECONOMIE DI SCALA E/O SOSTITUZIONE	(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)	(****)	—0,000582747936927	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,001% 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 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	(****)	—0,021384529782765	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 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	(****)	—0,015630604179637	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 x Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche fino a 7 giorni	(****)	—0,020220918497735	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 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	(****)	—0,028856030485321	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 80.000 e fino a 150.000 x Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche oltre 7 giorni	(****)	—0,009099521265386	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 x Numero trattative concluse per la compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi	(****)	—0,011543409117709	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del VA stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	<p>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</p> <p>Numero trattative concluse per la locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi</p>	(****)	—0,018914706201645	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% del VA stimato
	<p>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 x</p> <p>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</p>	(****)	—0,02785936310554	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,03% del VA stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	<p>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 x</p> <p>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</p>	(****)	—0,023413591858163	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% del VA stimato
	<p>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 x</p> <p>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</p>	(****)	—0,065691282075608	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,07% 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 150.000 e fino a 500.000 x Numero trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 1.000	(****)	—0,009991030897854	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 150.000 e fino a 500.000 x Numero trattative concluse per la compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi	(****)	—0,01707850634828	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% 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 150.000 e fino a 500.000 x Numero trattative concluse per la locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi	(****)	—0,018344796686102	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% del VA stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE 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 x Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche oltre 7 giorni	(****)	—0,007239395926116	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% 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 x Numero trattative concluse per la compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi	(****)	—0,023579347741461	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% del VA stimato
	Numero trattative concluse per la locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) con canone mensile oltre euro 1.000 x Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche oltre 7 giorni	(****)	—0,011488643032317	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del VA stimato
	Numero trattative concluse per la locazione di immobili per finalità turistiche oltre 7 giorni x Numero trattative concluse per la locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi	(****)	—0,013155104387912	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del VA stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
INTERCETTA	Valore dell'intercetta del modello di stima		0,942406132922158	
Coefficiente di rivalutazione			1,070122292460642	
Coefficiente individuale	Vedasi Allegato 72 al DM del 23 marzo 2018			

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

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

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

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

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

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

Di seguito sono riportate le formule delle variabili e degli indicatori economico-contabili utilizzati nell'ISA BG39U:

Addetti ¹⁴ (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.

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 e canoni per beni mobili = Ammortamenti per beni mobili strumentali + Canoni relativi a beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria.

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 + Intermediazione per cessione di aziende (esclusi gli immobili) ; altrimenti assume valore pari a zero.

Costi produttivi = Costo del venduto e per la produzione di servizi + Costo per servizi - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'IRES) + Canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria e di noleggio + 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).

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).

Costi residuali di gestione = Oneri diversi di gestione ed altre componenti negative - 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 - 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 servizi ¹⁵ = [Esistenze iniziali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale + Costi per l'acquisto di materie prime, sussidiarie, semilavorati e merci e per la produzione di servizi - Beni distrutti o sottratti relativi a materie prime, sussidiarie, semilavorati, merci e prodotti finiti] - Rimanenze finali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale.

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) 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 equidistribuzione tra le specializzazioni = $(1 - (\text{Modalità di svolgimento dell'attività: Intermediazione per compravendita di immobili residenziali} + \text{Intermediazione per compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi}) / \text{Totale specializzazioni}) \times (1 - (\text{Modalità di svolgimento dell'attività: Mandati per compravendita di immobili residenziali} + \text{Mandati per compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi}))$

¹⁵Ad esclusione dell'utilizzo nell'ambito dell'indicatore elementare di anomalia relativo al "costo del venduto e per la produzione di servizi", se la variabile è minore di zero, viene posta uguale a zero.

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.) + Intermediazione per cessione di aziende (esclusi gli immobili); 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.) + Intermediazione per cessione di aziende (esclusi gli immobili); 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.) + Intermediazione per cessione di aziende (esclusi gli immobili); 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.) + Intermediazione per cessione di aziende (esclusi gli immobili); 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.) + Intermediazione per cessione di aziende (esclusi gli immobili); 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 - Spese per prestazioni rese da professionisti esterni - 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 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.

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 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 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 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 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.

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

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)¹⁶]/([Addetti](#)).

Quota giornate Apprendisti = (Numero giornate retribuite apprendisti/([Addetti](#) x 312)).

¹⁶ Il primo socio è rideterminato in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi dell'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).

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 + (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 - Esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale + Ulteriori componenti positivi per migliorare il profilo di affidabilità.

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 qualora presente.

Territorialità del livello del reddito medio imponibile ai fini dell'addizionale IRPEF, a livello comunale definita su dati del Dipartimento delle Finanze riferiti ai periodi d'imposta 2015 e 2016¹⁷

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 comunale¹⁸

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.

¹⁷ I criteri e le conclusioni dello studio sono riportati nell'apposito Decreto Ministeriale.

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

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.

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.).

Valore aggiunto = Ricavi - [(Costo del venduto e per la produzione di servizi) + (Costo per servizi - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'IRES)) + Costo per il godimento di beni di terzi (canoni di locazione finanziaria e non finanziaria, di noleggio, ecc.) + Spese per prestazioni rese da professionisti esterni) + (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 = 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.

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 finanziaria - Spese per l'acquisto di beni strumentali mobili di costo unitario non superiore a 516,46 euro.