

ISA BG39U

AGENZIE DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE



LE PAROLE CHIAVE DEGLI ISA





MODELLI DI BUSINESS (MoB)

- ✓ rappresentano la struttura della **Catena del Valore** di ogni operatore economico alla base del processo di produzione del bene o del servizio
- ✓ sono espressione delle differenze fondamentali che derivano dalle **diverse combinazioni delle funzioni operative** (produzione, logistica, commerciale) di un operatore economico

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

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



PERCHÉ?

- ✓ **MAGGIORE STABILITÀ NEL TEMPO**
- ✓ **ASSEGNAZIONE PIÙ ROBUSTA DEL CONTRIBUENTE AL GRUPPO**



STIMA DI PIÙ BASI IMPONIBILI

RICAVI PER ADDETTO

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

VALORE AGGIUNTO PER ADDETTO

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

REDDITO PER ADDETTO

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



PERCHÉ?

L'ANALISI DI DIVERSE BASI IMPONIBILI PERMETTE UNA VALUTAZIONE PIÙ COMPLETA DEL CONTO ECONOMICO



MODELLO DI STIMA

Si stimano i ricavi e il valore aggiunto attraverso una funzione di produzione di tipo **Cobb-Douglas** in forma logaritmica su valori pro-capite. La probabilità di appartenenza ai singoli Modelli di Business rappresenta una delle variabili esplicative.



PERCHÉ?

- ✓ INTERPRETAZIONE ECONOMICA DEI COEFFICIENTI STIMATI IN TERMINI DI ELASTICITÀ
- ✓ MAGGIORE STABILITÀ E ROBUSTEZZA DELLE STIME ECONOMETRICHE
- ✓ IL FATTORE LAVORO È L'INPUT FONDAMENTALE UTILIZZATO PER LA CREAZIONE DEL VALORE (MODELLO PRO-CAPITE)



DATI PANEL

La stima è effettuata su un panel non bilanciato di operatori economici presenti nella banca dati ISA nei periodi d'imposta dal 2010 al 2017.



PERCHÉ?

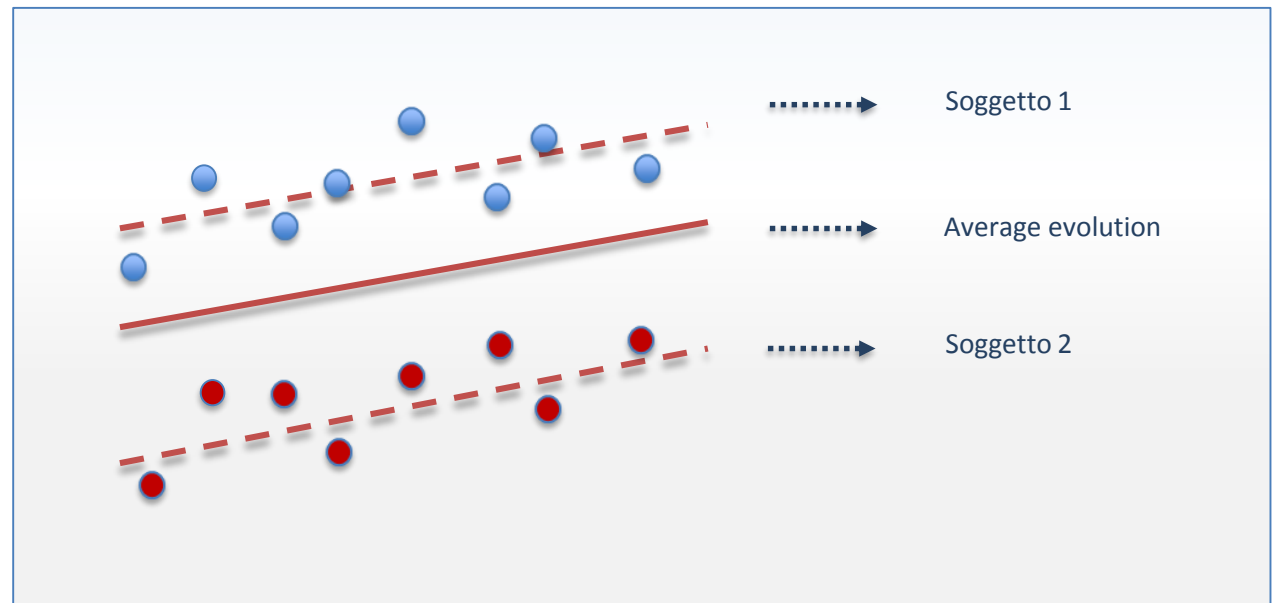
PERMETTE DI:

- ✓ UTILIZZARE PIÙ INFORMAZIONI PER STIME PIÙ EFFICIENTI
- ✓ ANALIZZARE LA DINAMICA DELLE RELAZIONI NEL TEMPO
- ✓ MISURARE L'ETERogeneità NON OSSERVABILE DEGLI OPERATORI ECONOMICI



EFFETTO INDIVIDUALE

Sono colte le caratteristiche **specifiche dei singoli operatori** attraverso i **coefficienti individuali che variano per soggetto**.



PERCHÉ?

FORNISCE UNA STIMA PUNTUALE CHE TIENE CONTO DEI COMPORTAMENTI INDIVIDUALI NEL TEMPO



ANDAMENTO CONGIUNTURALE

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



PERCHÉ?

- ✓ INGLOBA IL CICLO ECONOMICO DI SETTORE E INDIVIDUALE
- ✓ NON PIÙ «CORRETTIVI CRISI» EX-POST



CONFRONTO CON BANCHE DATI ESTERNE

L'elaborazione dell'Indice Sintetico di Affidabilità si basa anche sulla **comparazione** dei dati dichiarati ai fini degli ISA con le **informazioni richieste in altri modelli di dichiarazione** e **con altre banche dati esterne**.

Banche dati fiscali

- Modelli Certificazione Unica
- Modelli 770 semplificato
- Modelli IRAP
- Modelli Unico/Redditi
- Dichiarazioni IVA inizio attività
- Modelli IVA
- Archivio dei bonifici per ristrutturazione
- Archivio delle locazioni immobiliari

Banche dati non fiscali

- INPS Uniemens
- Archivi della Motorizzazione Civile (ACI)
- Archivi delle Strutture sanitarie private
- Consumi di energia elettrica
- Consumi di gas
- Bilanci civilistici
- Albi professionali
- Archivi del Pubblico Registro Automobilistico (PRA)



PERCHÉ?

- ✓ MIGLIORARE LA QUALITÀ DEI PATRIMONI INFORMATIVI
- ✓ CONSENTIRE AL FISCO DI IDENTIFICARE E SEGUIRE I CONTRIBUENTI CHE TENDONO A SOTTRARSI AGLI OBBLIGHI FISCALI



REPORTISTICA

I Report sono uno strumento di supporto informativo per i contribuenti, imprese e professionisti.

RAP

Report di Affidabilità
Personale



RAS

Report di Affidabilità
di Settore



RES

Report Economico
di settore



RAN

Report
Annotazioni



PERCHÉ?

- ✓ AMPLIARE I SERVIZI AL CONTRIBUENTE
- ✓ FORNIRE STRUMENTI DI SUPPORTO DI CARATTERE SIA FISCALE CHE ECONOMICO-GESTIONALE

I MODELLI DI BUSINESS

IL METAMODELLO – La struttura informativa

Value Proposition

GAMMA DEI SERVIZI



- | | |
|--|--------------|
| <input type="checkbox"/> Intermediazione per compravendita ¹ | % sui ricavi |
| <input type="checkbox"/> Mandati per compravendita ² | % sui ricavi |
| <input type="checkbox"/> Intermediazione per locazione ³ | % sui ricavi |
| <input type="checkbox"/> Intermediazione per locazione di immobili per finalità turistiche | % sui ricavi |
| <input type="checkbox"/> Mandati per locazione di immobili per finalità turistiche | % sui ricavi |
| <input type="checkbox"/> Consulenza immobiliare (stime, valutazioni, ecc.) | % sui ricavi |

Value Finance

STRUTTURA DEI RICA VI



- | | |
|--|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Compravendita di immobili residenziali | <i>Numero trattative concluse</i> |
| <input type="checkbox"/> Locazione di immobili residenziali (esclusi quelli per finalità turistiche) | <i>Numero trattative concluse</i> |
| <input type="checkbox"/> Compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi | <i>Numero trattative concluse</i> |
| <input type="checkbox"/> Locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi | <i>Numero trattative concluse</i> |
| <input type="checkbox"/> Locazione di immobili per finalità turistiche ⁴ | <i>Numero trattative concluse</i> |

1. L'**Intermediazione per compravendita** comprende: intermediazione per compravendita di immobili residenziali, intermediazione per compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi;
2. I **Mandati per compravendita** comprendono: mandati per compravendita di immobili residenziali, mandati per compravendita di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi;
3. L'**Intermediazione per locazione** comprende: intermediazione per locazione di immobili residenziali, intermediazione per locazione di immobili ad uso industriale, artigianale, commerciale e di servizi;
4. La **Locazione di immobili per finalità turistiche** comprende: locazione di immobili per finalità turistiche fino a 7 giorni, locazione di immobili per finalità turistiche oltre 7 giorni.

IL METAMODELLO – La struttura informativa

Value Network

RELAZIONI DI RETE



- ☐ Agenzia in franchising
 - ☐ Spese relative al franchising⁵
 - ☐ Altre agenzie immobiliari clienti degli agenti immobiliari autonomi⁶
- Barrare la casella
Importo in euro

5. Le **Spese relative al franchising** comprendono: spese per diritto d'entrata, spese per royalties in quote fisse, spese per royalties in quote variabili;
6. La variabile **Altre agenzie immobiliari clienti degli agenti immobiliari autonomi** è calcolata come interazione delle seguenti variabili: agente immobiliare autonomo non titolare di agenzia immobiliare [*flag*], altre agenzie immobiliari [% sui ricavi].

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)

Mediazione per la compravendita	Mediazione per la locazione	Consulenza immobiliare	Agente immobiliare autonomo	Imprese non specializzate	Altre attività
<ul style="list-style-type: none"> •MoB 2 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita •MoB 6 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita operanti in franchising •MoB 10 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la compravendita operanti su mandato 	<ul style="list-style-type: none"> •MoB 4 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione •MoB 5 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione di immobili per finalità turistiche •MoB 7 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione operanti in franchising •MoB 11 - Agenzie che si occupano prevalentemente di mediazione per la locazione di immobili per finalità turistiche operanti su mandato 	<ul style="list-style-type: none"> •MoB 1 - Agenzie che si occupano prevalentemente di consulenza immobiliare 	<ul style="list-style-type: none"> •MoB 9 - Imprese che operano normalmente come agente immobiliare autonomo 	<ul style="list-style-type: none"> •MoB 8 - Agenzie di mediazione generalmente non specializzate 	<ul style="list-style-type: none"> •MoB 3 - Imprese che svolgono prevalentemente altre attività

L'INDICE SINTETICO DI AFFIDABILITÀ



Rappresenta il posizionamento di ogni contribuente in termini di affidabilità dei suoi comportamenti fiscali.

È una media semplice di indicatori elementari.

Gli indicatori elementari prendono in considerazione:

- ✓ la plausibilità dei ricavi, del valore aggiunto e del reddito
- ✓ l'affidabilità dei dati dichiarati
- ✓ le anomalie economiche



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



AFFIDABILITÀ ELEVATA



AFFIDABILITÀ RIDOTTA

Mario Rossi SRL
Denominazione

BG39U
Settore

Indice 6,30

Premialità 1

Premialità 2



permette al contribuente di ottenere una valutazione del proprio grado di **AFFIDABILITÀ** nei rapporti con il Fisco anche sugli anni pregressi già oggetto di dichiarazione



prevede nei casi di alto grado di affidabilità un meccanismo di **PREMIALITÀ** basato su uno o più livelli.

L'Indice sintetico di affidabilità è la media semplice di un insieme di indicatori elementari

INDICATORI ELEMENTARI DI AFFIDABILITÀ

Nell'ambito di questo gruppo sono presenti indicatori basati su stime e indicatori fondati su relazioni e rapporti tra grandezze di natura contabile e/o strutturale. Il loro valore è compreso tra 1 e 10.

INDICATORI ELEMENTARI DI ANOMALIA

Indicatori che segnalano la presenza di profili contabili e/o gestionali atipici o incongruenze tra le informazioni dichiarate nei modelli ISA e/o in altre banche dati. Tali indicatori partecipano al calcolo dell'indice quando assumono un valore compreso tra 1 e 5 o pari a 1.

INDICATORI ELEMENTARI DI AFFIDABILITÀ



Gli Indicatori Elementari di Affidabilità sono:

RICAVI PER ADDETTO

VALORE AGGIUNTO PER ADDETTO

REDDITO PER ADDETTO

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO p.i. 2019

RICAVI

Ulteriori componenti positivi per migliorare il profilo di affidabilità

RICAVI da gestione caratteristica

Esistenze iniziali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale

Rimanenze finali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale

Costi per l'acquisto di materie prime, sussidiarie, semilavorati e merci e per la produzione di servizi

COSTO DEL VENDUTO E PER LA PRODUZIONE DI SERVIZI

Altri costi per servizi

Costo per il godimento di beni di terzi

Costi residuali di gestione

VALORE AGGIUNTO

Spese per lavoro dipendente

Spese per collaboratori coordinati e continuativi

MARGINE OPERATIVO LORDO

Ammortamenti

Accantonamenti

REDDITO OPERATIVO

Risultato della gestione finanziaria

Interessi e altri oneri finanziari

Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

RISULTATO ORDINARIO

Altri componenti positivi

Ulteriori componenti negativi

REDDITO

Ulteriori elementi contabili

REDDITO D'IMPRESA (O PERDITA)

Stima



1. RICAVI PER ADDETTO

STIMA DI PIÙ "BASI IMPONIBILI"

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

Indicatori basati su stime econometriche e dati panel.

Stima



2. V.A. PER ADDETTO

Stima

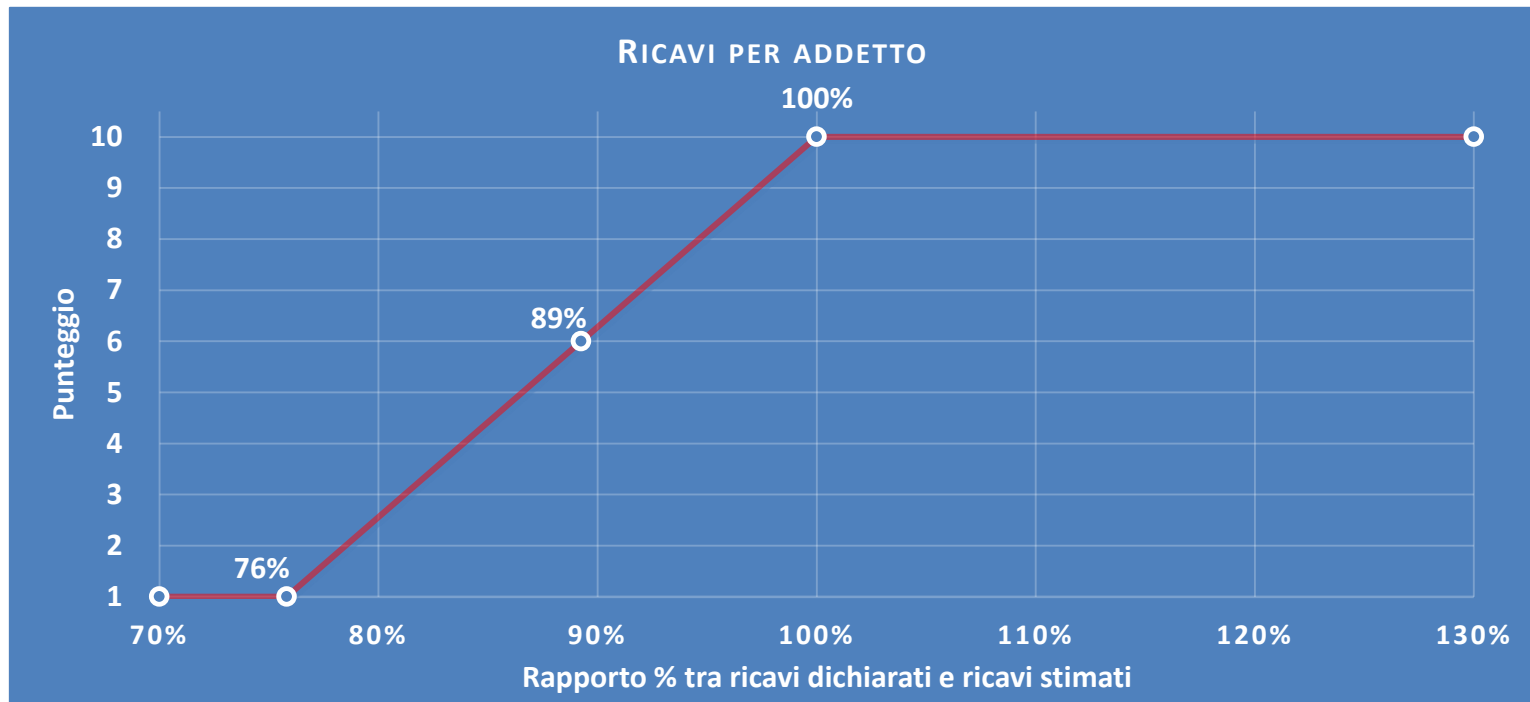
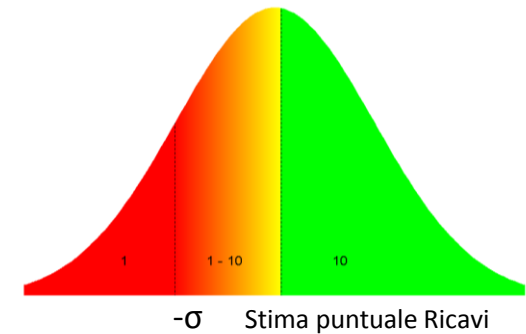


3. REDDITO PER ADDETTO



RICAVI PER ADDETTO

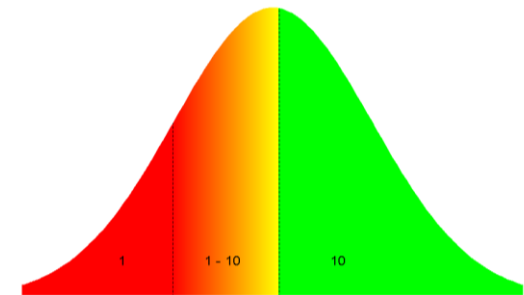
L'indicatore misura l'affidabilità dell'ammontare di ricavi che un operatore economico consegue attraverso il processo produttivo con riferimento al contributo di ciascun addetto.



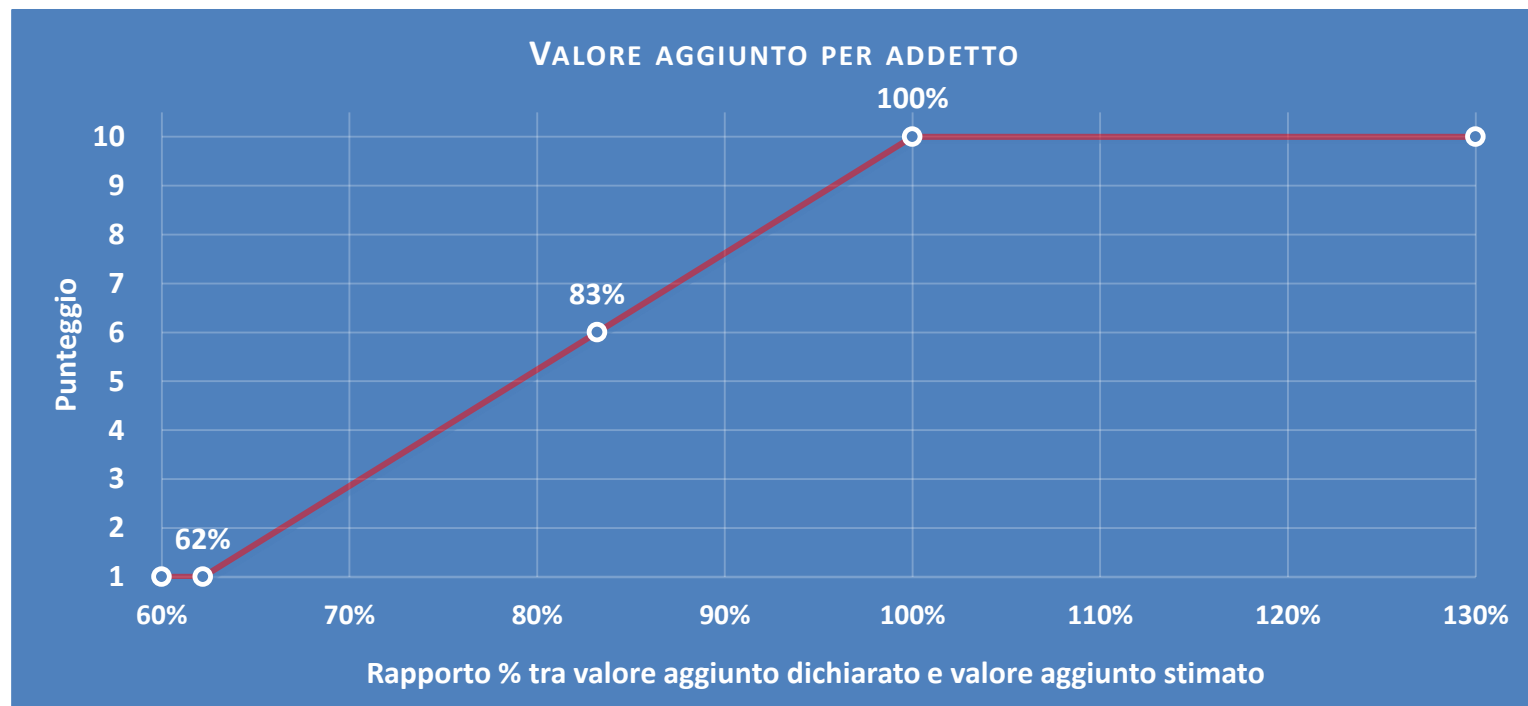


VALORE AGGIUNTO PER ADDETTO

L'indicatore misura l'affidabilità del valore aggiunto creato con riferimento al contributo di ciascun addetto.



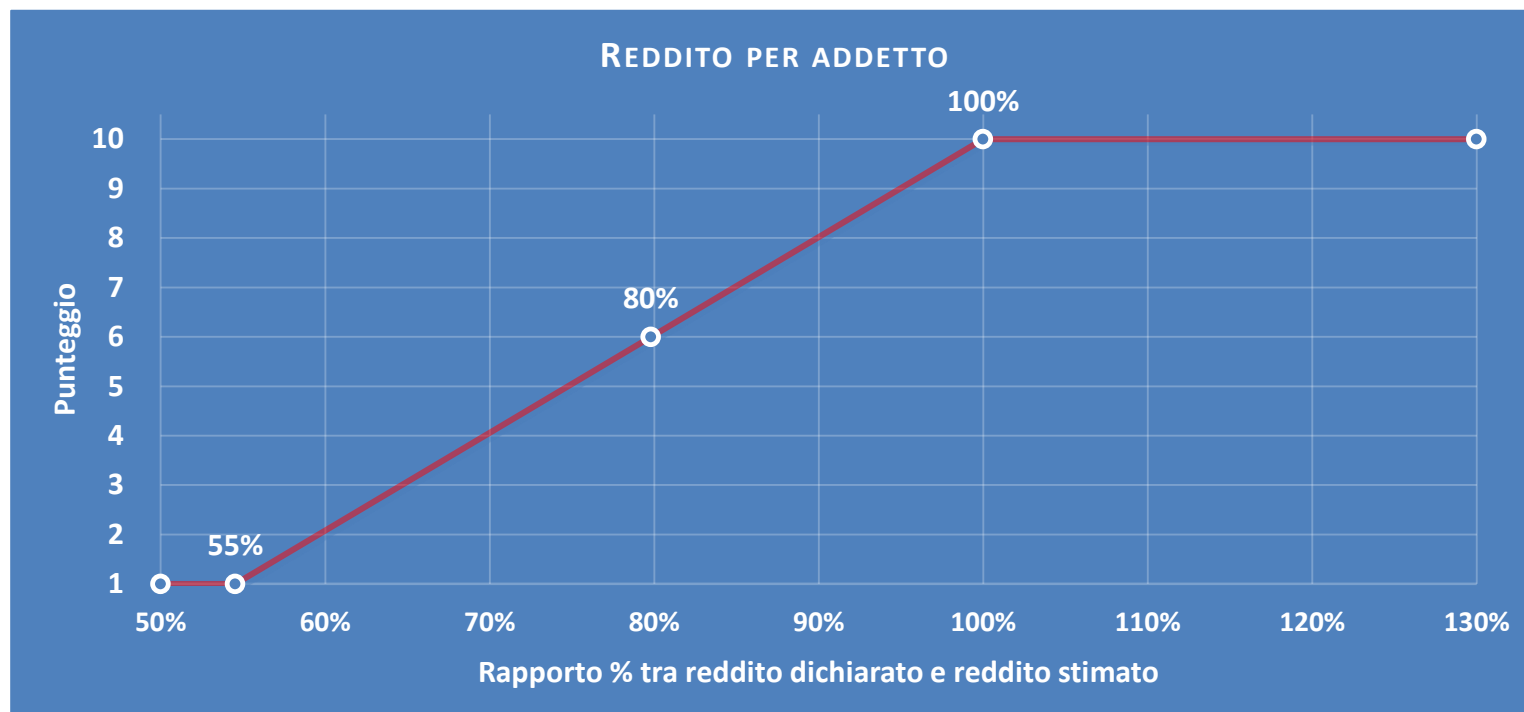
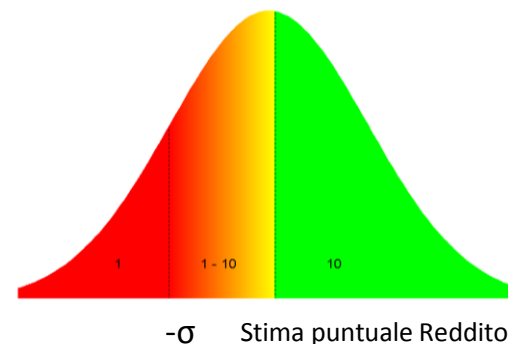
$-\sigma$ Stima puntuale Valore aggiunto





REDDITO PER ADDETTO

L'indicatore misura l'affidabilità del reddito che un operatore economico realizza in un determinato periodo di tempo con riferimento al contributo di ciascun addetto. Il maggior reddito stimato è pari al maggior valore aggiunto stimato.



INDICATORI ELEMENTARI DI ANOMALIA



Individuano:

- situazioni atipiche sotto l'aspetto contabile e gestionale
- disallineamenti tra dati e informazioni presenti in diversi modelli di dichiarazione ovvero emergenti dal confronto con banche dati esterne

Alcuni indicatori elementari di anomalia sono stati costruiti tenendo conto dei criteri utilizzati per l'invio delle **comunicazioni di anomalia** da Studi di Settore e dei criteri impiegati per individuare i **filtri** nelle diverse fasi di realizzazione dell'ISA.

Gli indicatori elementari di anomalia partecipano al calcolo dell'indice sintetico di affidabilità fiscale solo quando l'anomalia è presente.

Il punteggio degli indicatori elementari di anomalia assume un valore compreso tra 1 e 5 o pari a 1.

Gli **Indicatori Elementari di Anomalia** sono suddivisi nei seguenti gruppi:

GESTIONE CARATTERISTICA

GESTIONE DEI BENI STRUMENTALI

REDDITIVITÀ

GESTIONE EXTRA-CARATTERISTICA

INDICATORI SPECIFICI

GESTIONE CARATTERISTICA

- Costo del venduto e per la produzione di servizi negativo
- Costo del venduto (relativo a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso) negativo*
- Corrispondenza delle esistenze di prodotti finiti, materie prime e merci con le relative rimanenze
- Corrispondenza delle esistenze di opere e servizi di durata ultrannuale con le relative rimanenze
- Corrispondenza delle esistenze di opere e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93 comma 5 del TUIR con le relative rimanenze*
- Corrispondenza delle esistenze di prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso con le relative rimanenze*
- Valorizzazione delle rimanenze finali o esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93 comma 5 del TUIR*
- Corrispondenza delle giornate retribuite con il modello CU** e i dati INPS
- Copertura delle spese per dipendente
- Analisi dell'apporto di lavoro delle figure non dipendenti
- Assenza del numero di associati in partecipazione in presenza dei relativi utili
- Incidenza dei costi residuali di gestione
- Margine operativo lordo negativo
- Corrispondenza dei costi con i dati dei bilanci delle società di capitali, corretti con le riprese fiscali*
- Corrispondenza tra la variazione delle rimanenze finali con la base dati IRAP*

* Indicatore non utilizzato in fase di applicazione.

** In fase di costruzione, per i p.i. antecedenti al 2015 è stato utilizzato il modello 770 Semplificato.

GESTIONE CARATTERISTICA



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

È un indicatore di controllo, mediante banche dati esterne, del numero di giornate retribuite dichiarate per il lavoro dipendente. Il confronto avviene con il modello CU (con esclusione dei percipienti con rapporti di collaborazione coordinata e continuativa) e con i dati UNIAMENS-INPS.

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

Un soggetto è anomalo quando la differenza tra le giornate retribuite di riferimento e le giornate retribuite da SDS/ISA è superiore al seguente valore:

$$52 \text{ gg} + 20\% \text{ GG_RIFERIMENTO} + 312 * \text{QA_SOCI_AMMIN_N}$$

dove:

QA_SOCI_AMMIN_N = Numero dei soci amministratori dichiarati nel modello SDS/ISA.

L'indicatore è applicabile solo ai contribuenti che rispettano le seguenti condizioni:

- sono contemporaneamente presenti nei due archivi (CU, INPS);
- non dichiarano nei modelli SDS/ISA forme di lavoro dipendente a tempo parziale e/o di apprendistato;
- non dichiarano nei modelli SDS/ISA “Mesi di attività nel corso del periodo d'imposta” superiori a 12.

GESTIONE CARATTERISTICA



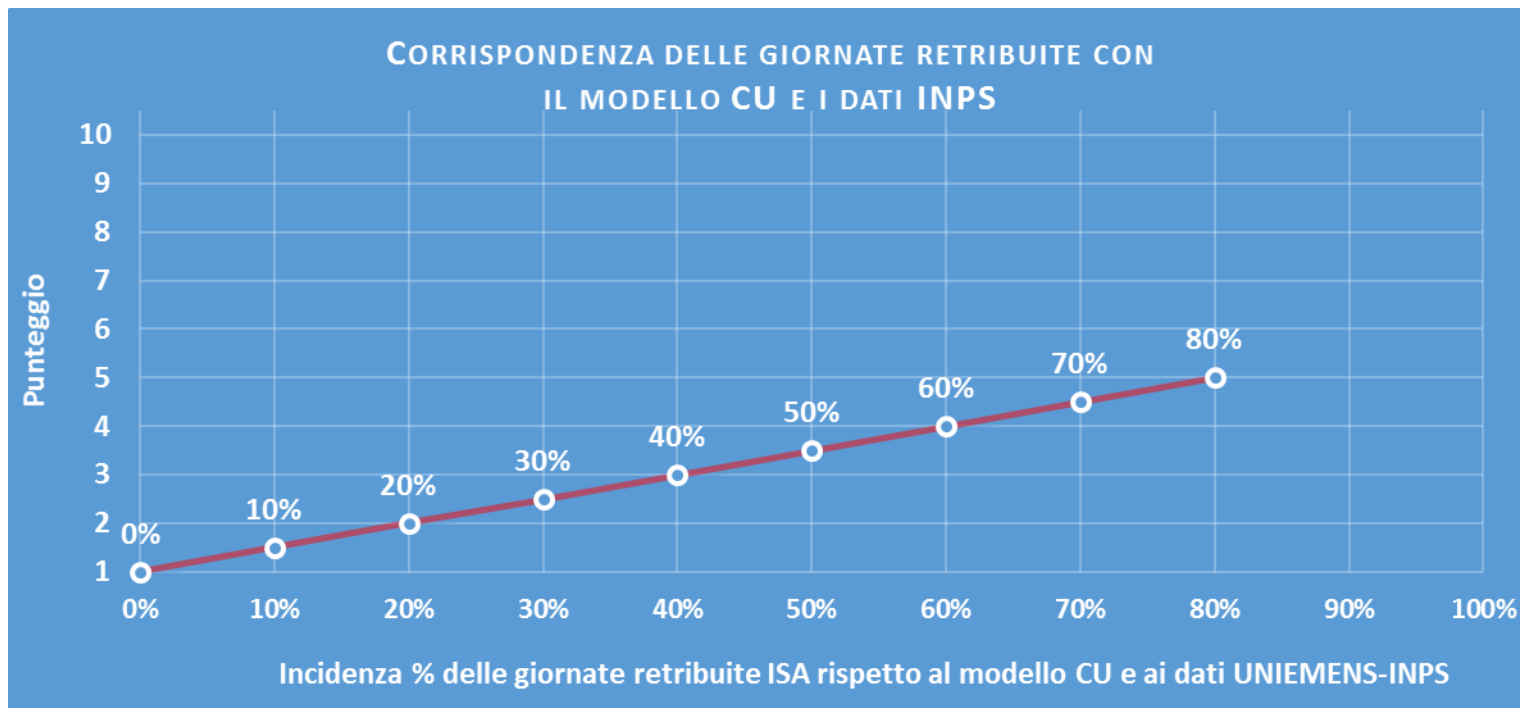
CORRISPONDENZA DELLE GIORNATE RETRIBUITE CON IL MODELLO CU E I DATI INPS

Calcolo dell'indicatore elementare di anomalia:

$$\text{Indicatore} = (\text{DIP_GG} / \text{GG_RIFERIMENTO}) * 100$$

Calcolo del punteggio di anomalia (che varia da 1 a 5) associato all'indicatore:

$$\text{SE indicatore} \leq 80 \text{ ALLORA punteggio} = 1 + \text{indicatore} / 80 * 4$$

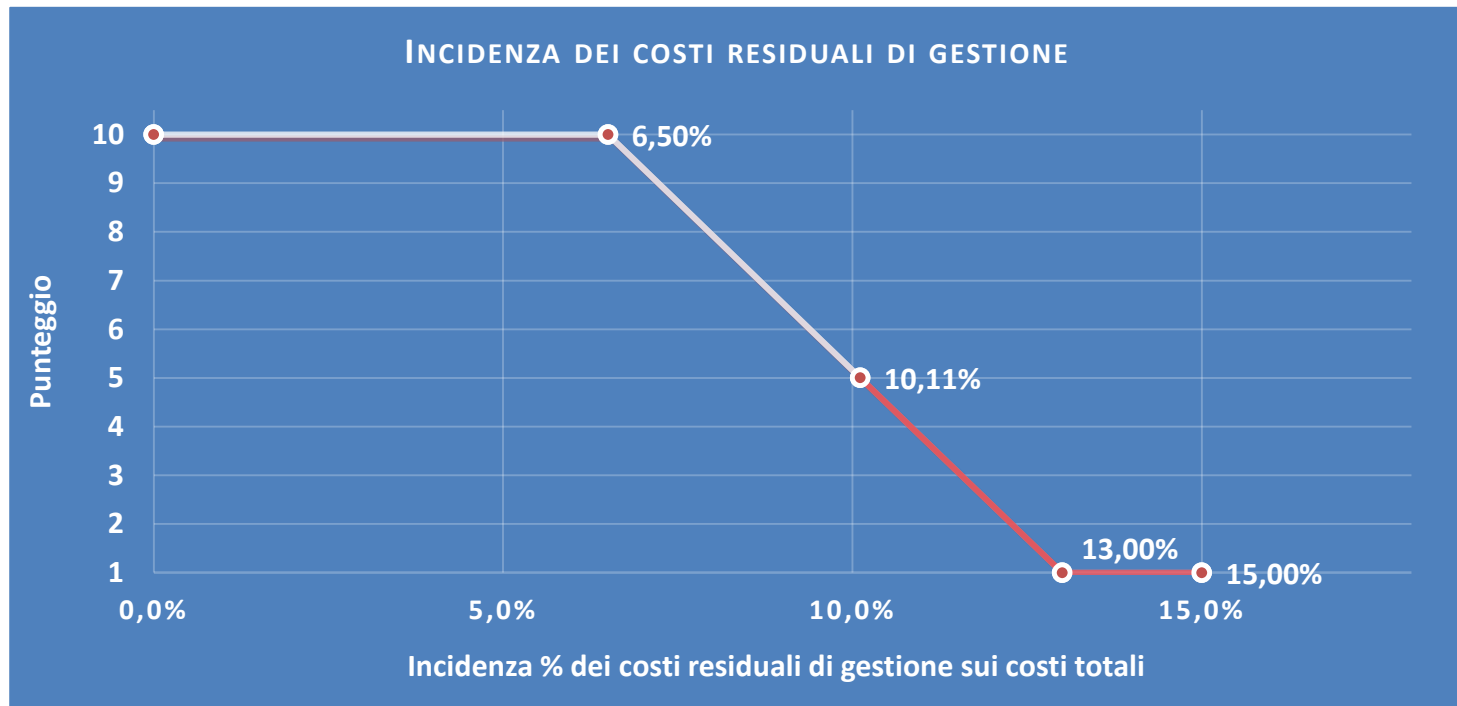


GESTIONE CARATTERISTICA



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.



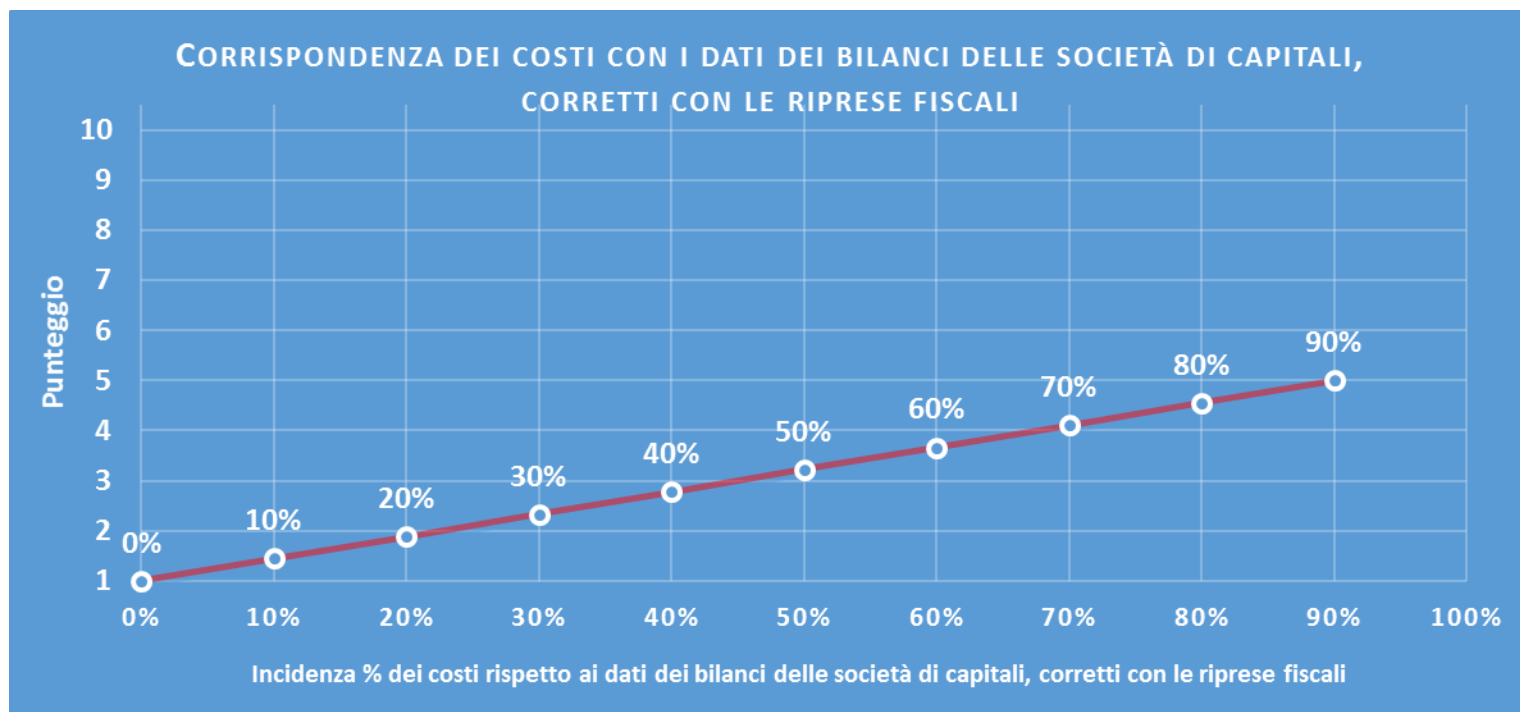
Nota: i dati sono riferiti al MOB 1

GESTIONE CARATTERISTICA



CORRISPONDENZA DEI COSTI CON I DATI DEI BILANCI DELLE SOCIETÀ DI CAPITALI, CORRETTI CON LE RIPRESE FISCALI

L'indicatore individua situazioni anomale di sotto-dichiarazione dei costi dichiarati nei modelli SDS/ISA rispetto a quelli riportati in bilancio (corretti con le riprese fiscali).



GESTIONE CARATTERISTICA



COPERTURA DELLE SPESE PER DIPENDENTE

Se le spese per dipendente sono superiori al valore aggiunto per addetto, l'indicatore elementare di anomalia assume valore 1.

GESTIONE CARATTERISTICA



PER I SEGUENTI INDICATORI, IN CASO DI ANOMALIA IL PUNTEGGIO È PARI A 1

- ✓ Costo del venduto e per la produzione di servizi negativo
- ✓ Costo del venduto (relativo a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso) negativo
- ✓ Corrispondenza delle esistenze di prodotti finiti, materie prime e merci con le relative rimanenze
- ✓ Corrispondenza delle esistenze di opere e servizi di durata ultrannuale con le relative rimanenze
- ✓ Corrispondenza delle esistenze di opere e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93 comma 5 del TUIR con le relative rimanenze
- ✓ Corrispondenza delle esistenze di prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso con le relative rimanenze
- ✓ Valorizzazione delle rimanenze finali o esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93 comma 5 del TUIR
- ✓ Assenza del numero di associati in partecipazione in presenza dei relativi utili
- ✓ Margine operativo lordo negativo
- ✓ Corrispondenza tra la variazione delle rimanenze finali con la base dati IRAP

GESTIONE DEI BENI STRUMENTALI

- Incidenza degli ammortamenti
- Incidenza dei costi per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti per locazione finanziaria

GESTIONE DEI BENI STRUMENTALI



INCIDENZA DEGLI AMMORTAMENTI

Se l'incidenza degli ammortamenti per beni strumentali mobili rispetto al valore dei relativi beni strumentali mobili è superiore al valore della soglia massima (25%), l'indicatore **elementare di anomalia** assume valore 1.



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

Se l'incidenza dei costi per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti per locazione finanziaria rispetto al valore dei relativi beni strumentali mobili è superiore al valore della soglia massima (50%), l'indicatore **elementare di anomalia** assume valore 1.

REDDITIVITÀ

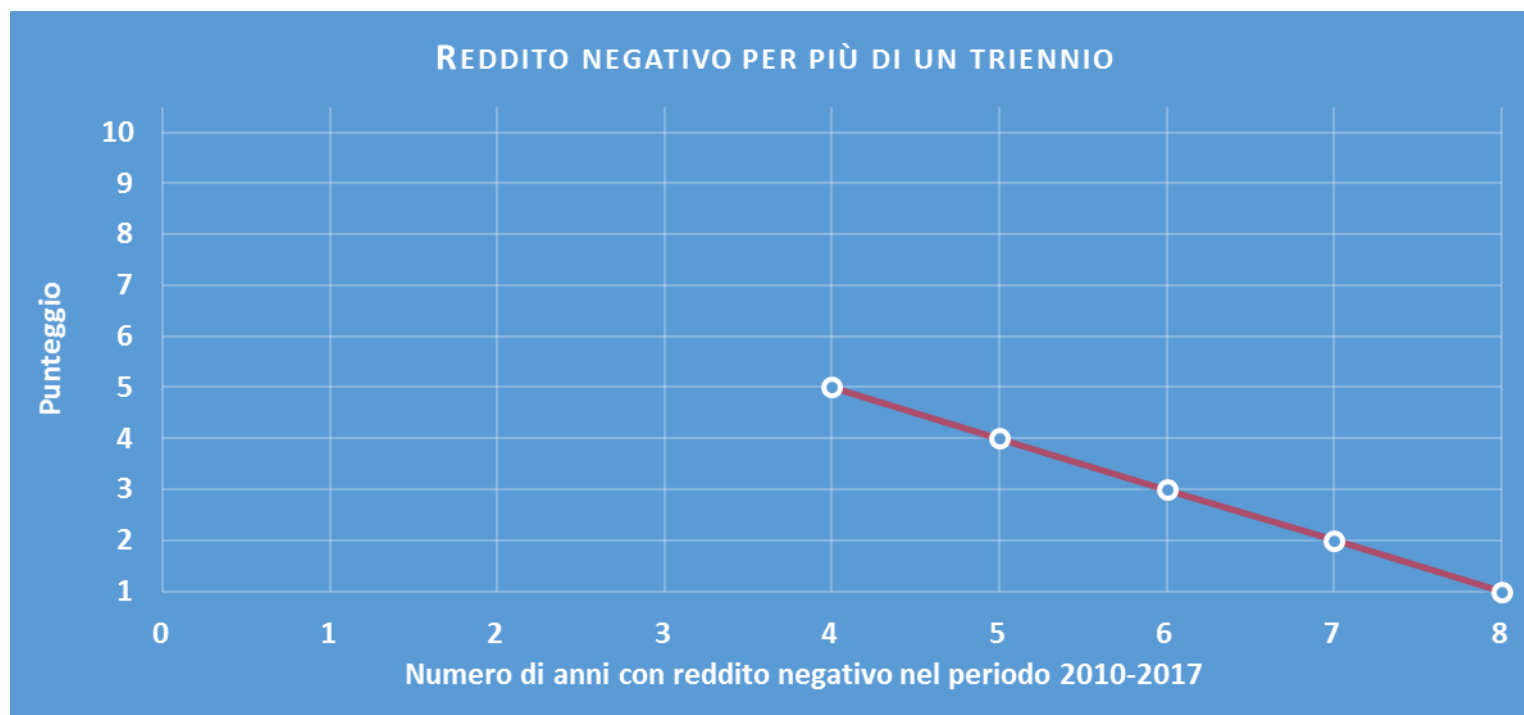
- Reddito operativo negativo
- Risultato ordinario negativo
- Reddito negativo per più di un triennio

REDDITIVITÀ



REDDITO NEGATIVO PER PIÙ DI UN TRIENNIO

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



REDDITIVITÀ



PER I SEGUENTI INDICATORI, IN CASO DI ANOMALIA IL PUNTEGGIO È PARI A 1

- ✓ Reddito operativo negativo
- ✓ Risultato ordinario negativo

GESTIONE EXTRA-CARATTERISTICA

- Incidenza degli accantonamenti
- Incidenza degli oneri finanziari netti
- Incidenza degli oneri straordinari*

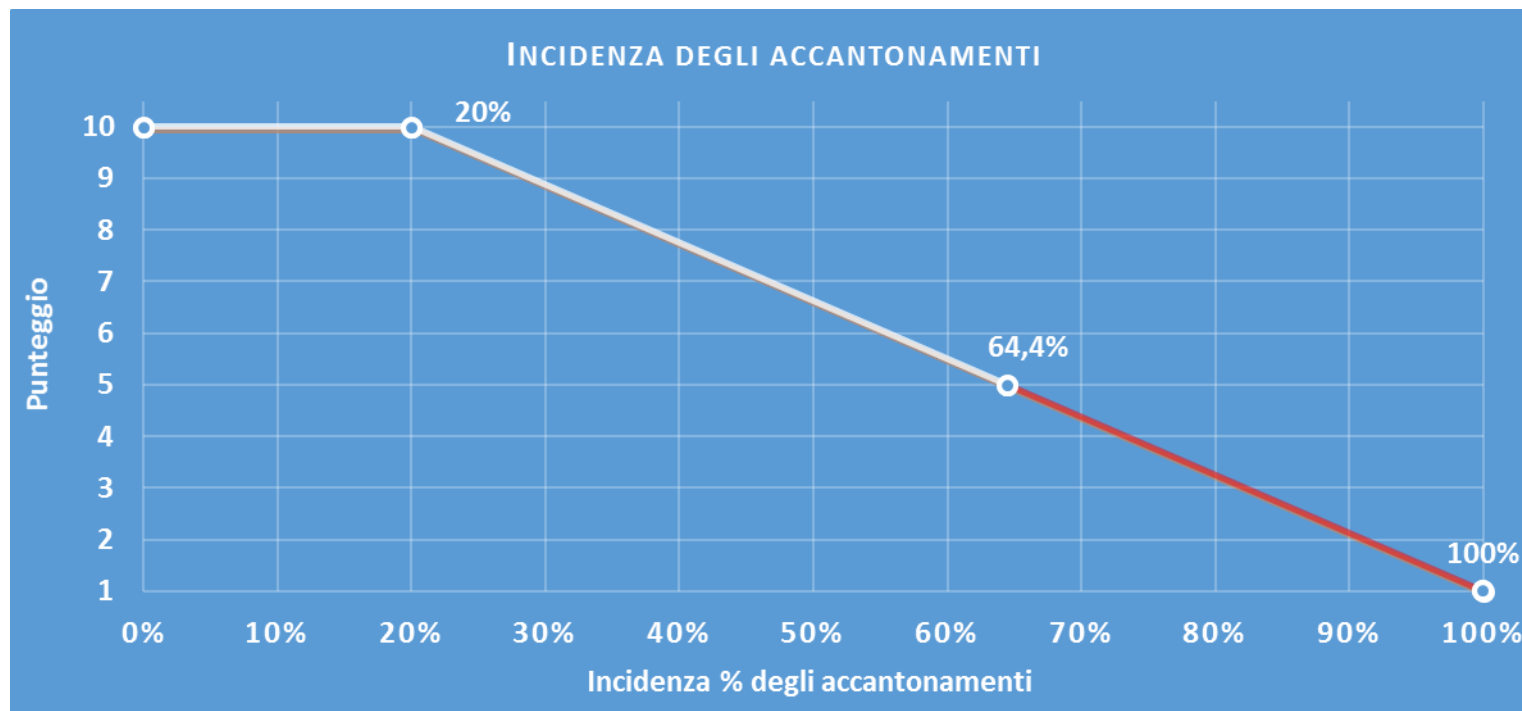
** Indicatore utilizzato fino al p.i. 2017.*

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.

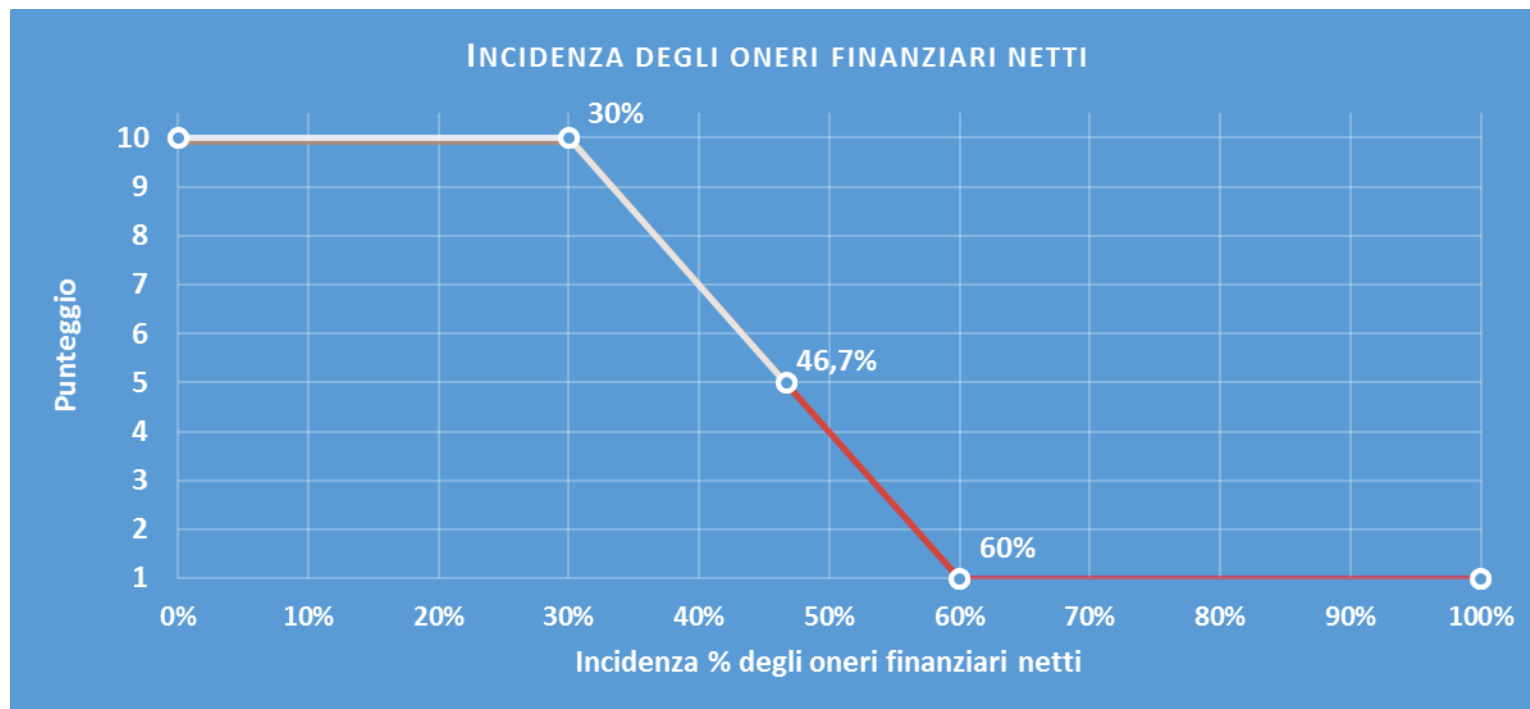


GESTIONE EXTRA-CARATTERISTICA



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.

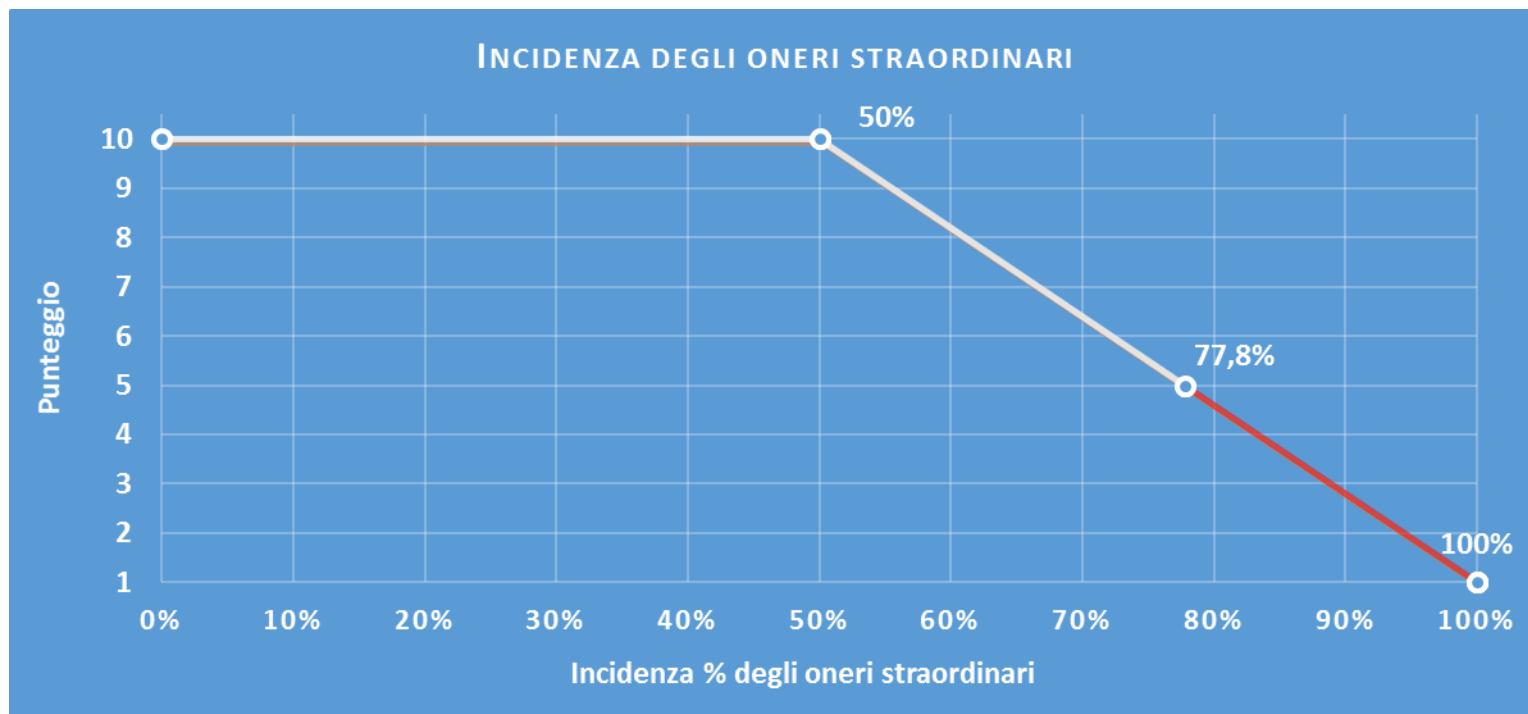


GESTIONE EXTRA-CARATTERISTICA



INCIDENZA DEGLI ONERI STRAORDINARI

L'indicatore verifica quanta parte del risultato ordinario è assorbito dagli oneri straordinari.



ATTIVITÀ NON INERENTI



PER I SEGUENTI INDICATORI, IN CASO DI ANOMALIA IL PUNTEGGIO È PARI A 1

- ✓ 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

COME MIGLIORARE IL PUNTEGGIO DI AFFIDABILITÀ?

- ✓ **Verificando la validità dei dati esterni** relativi alle banche dati in possesso dell'Agenzia delle Entrate, che vengono forniti al contribuente per l'applicazione degli ISA
- ✓ **Modificando i dati contabili e/o strutturali della dichiarazione ISA**, segnalati come atipici dagli indicatori elementari di anomalia, ove ritenuti non correttamente compilati
- ✓ **Dichiarando «Ulteriori componenti positivi per migliorare il profilo di affidabilità»**, al fine di raggiungere il livello di affidabilità (premialità) desiderato

È possibile comunque utilizzare il campo delle annotazioni in caso di situazioni particolari.

