

ISA BK16U

AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINI,
GESTIONE DI BENI IMMOBILI PER CONTO TERZI E
SERVIZI INTEGRATI DI GESTIONE AGLI EDIFICI



LE PAROLE CHIAVE DEGLI ISA

BONZA





MODELLI DI BUSINESS (MoB)

- ✓ rappresentano la struttura della **Catena del Valore** alla base del processo di produzione del bene o del servizio
- ✓ sono espressione delle differenze fondamentali che derivano sia dalle **diverse articolazioni organizzative** con cui tale processo viene effettuato sia da **specifiche competenze**

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/Spese e Ricavi/Compensi	Il Valore generato dalle specificità organizzative



PERCHÉ?

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



STIMA DI PIÙ BASI IMPONIBILI

COMPENSI/RICAVI PER ADDETTO

Misura l'affidabilità dell'ammontare dei compensi/ricavi che uno studio professionale/impresa consegue attraverso il processo di produzione del servizio 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 uno studio professionale/impresa realizza 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 compensi/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?

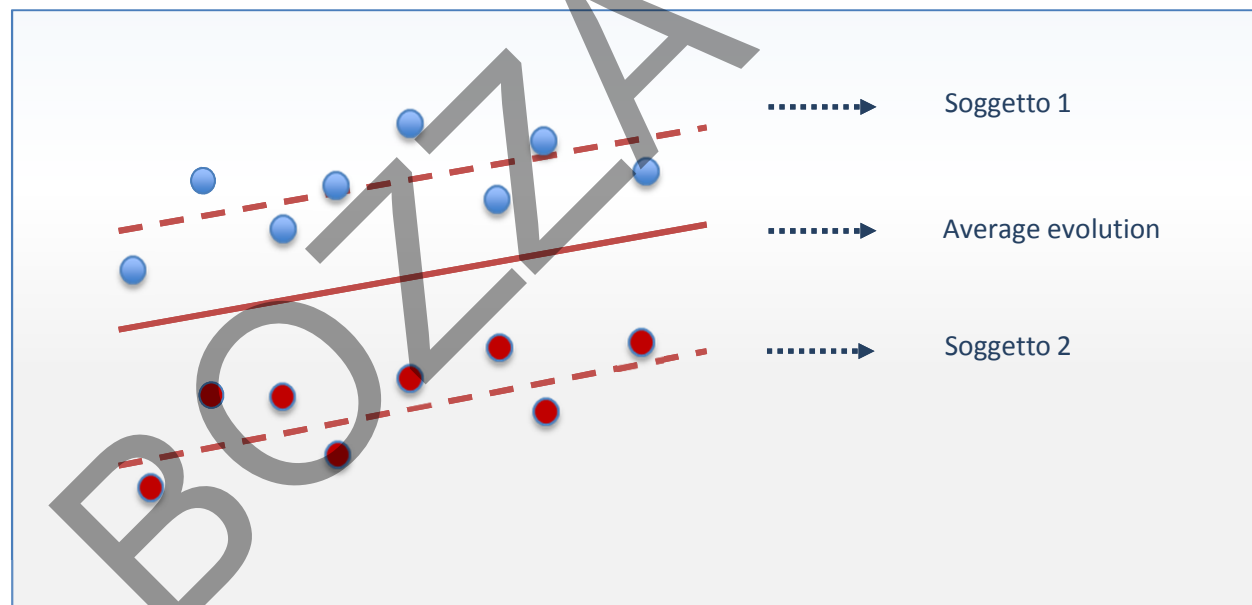
PERMETTE DI:

- ✓ 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)



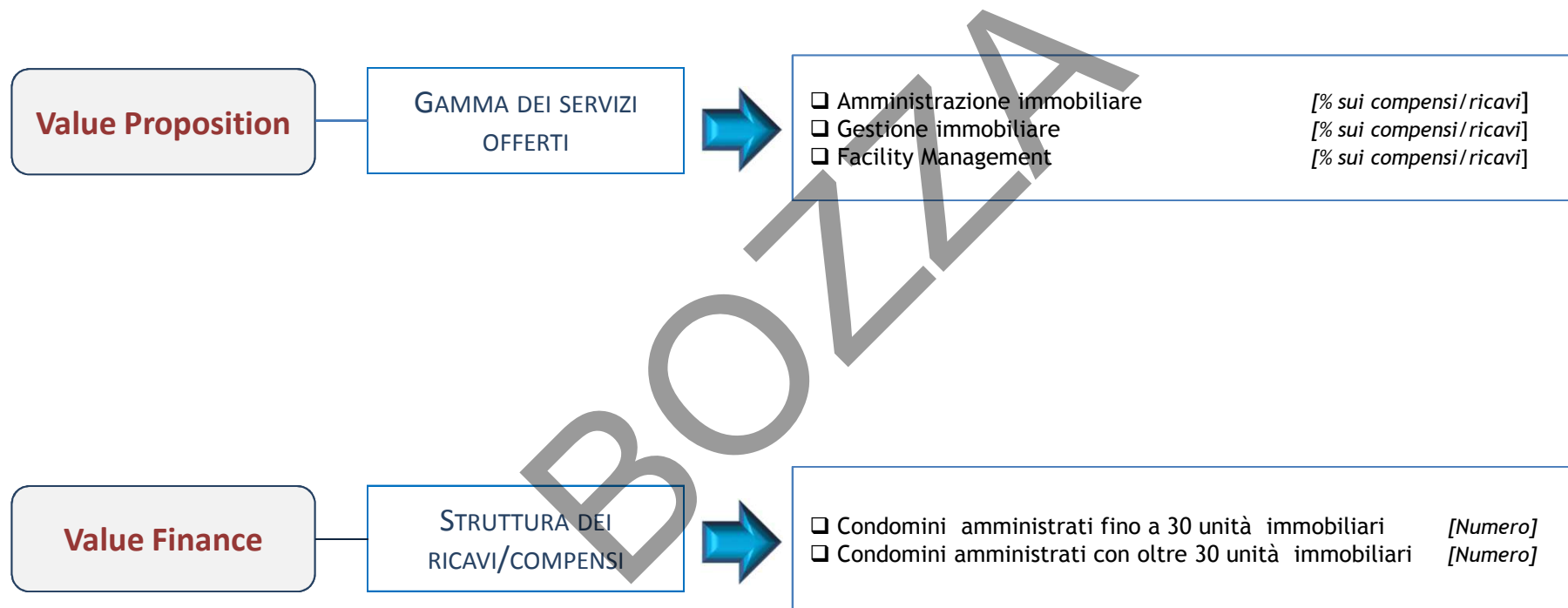
PERCHÉ?

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

I MODELLI DI BUSINESS

BONZA

IL METAMODELLO – La struttura informativa



MoB 1 - Contribuenti che svolgono prevalentemente attività di amministrazione immobiliare (Numerosità: 6.067)

MoB 2 - Contribuenti che svolgono prevalentemente “altre attività” (Numerosità: 684)

Contribuenti che svolgono prevalentemente «altre attività», ossia attività diverse soprattutto dall'amministrazione di immobili, dalla gestione immobiliare e da servizi integrati di gestione agli edifici.

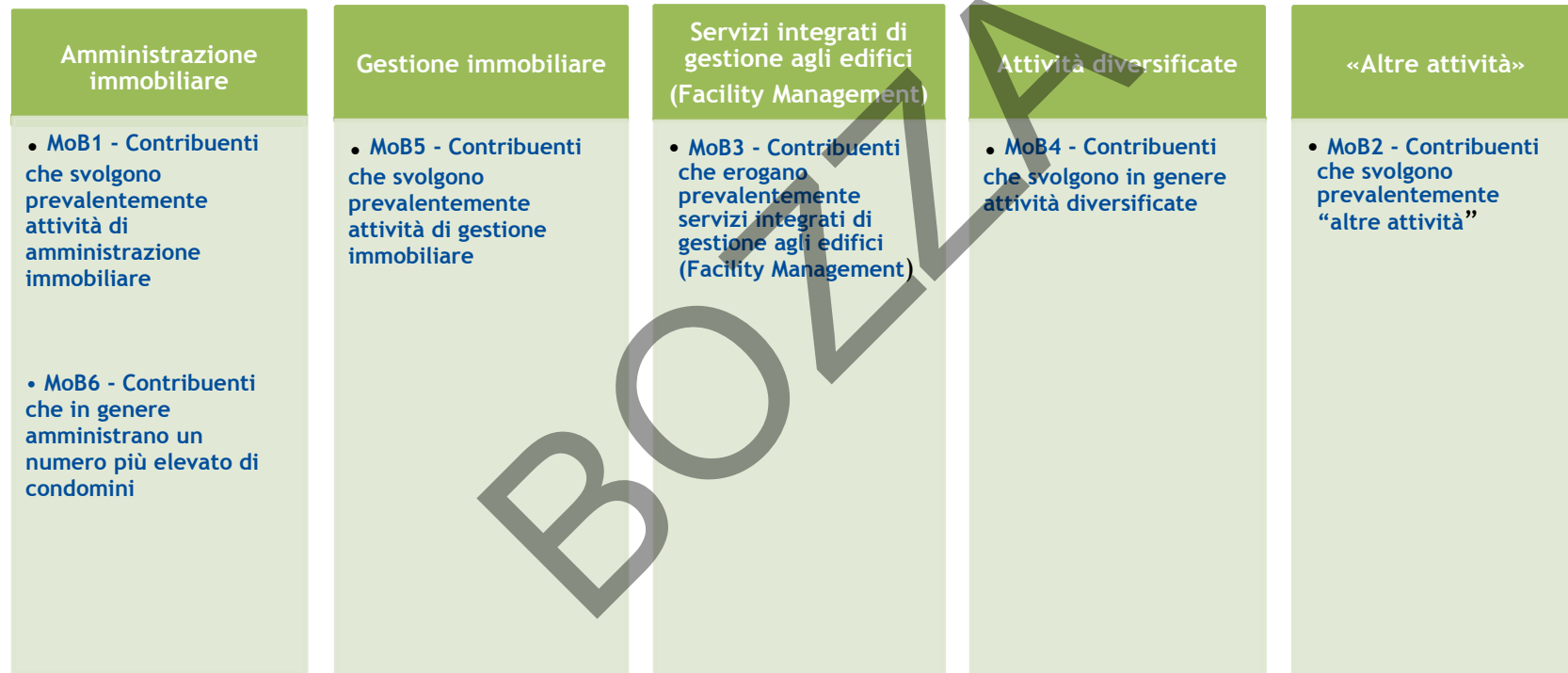
MoB 3 - Contribuenti che erogano prevalentemente servizi integrati di gestione agli edifici (Facility Management) (Numerosità 160)

MoB 4 - Contribuenti che svolgono in genere attività diversificate (Numerosità: 1.117)

Le attività sono principalmente focalizzate sull'amministrazione di immobili cui si affianca in genere anche l'attività di gestione immobiliare per conto terzi.

MoB 5 - Contribuenti che svolgono prevalentemente attività di gestione immobiliare (Numerosità: 311)

MoB 6 - Contribuenti che in genere amministrano un numero più elevato di condomini (Numerosità: 2.069)



L'INDICE SINTETICO DI AFFIDABILITÀ

BOZZA



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

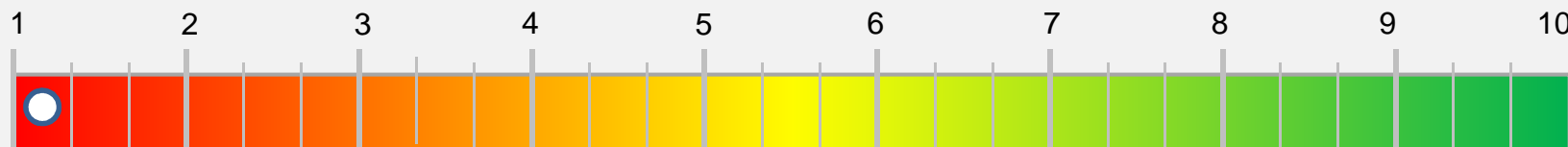
È una media semplice di indicatori elementari.

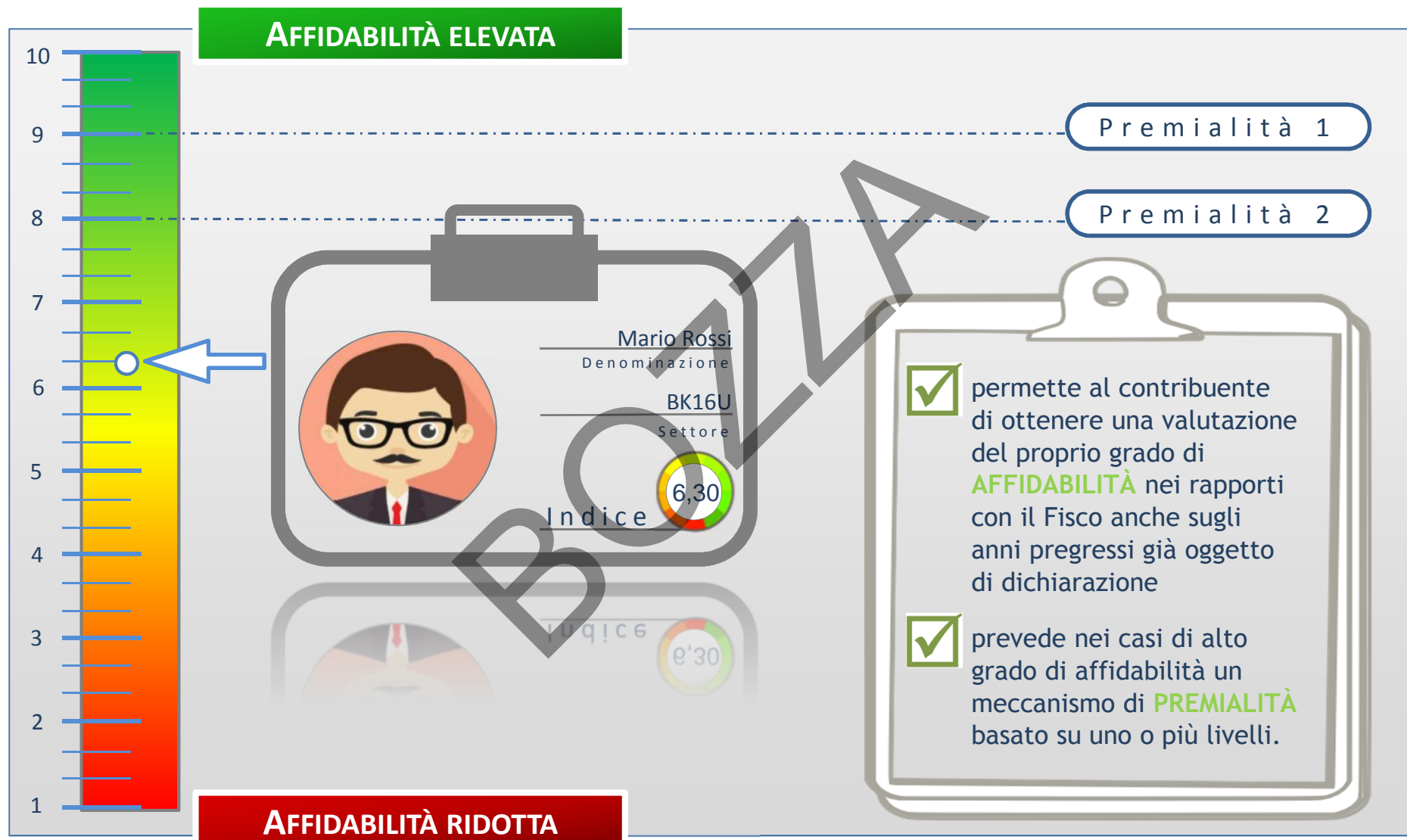
Gli indicatori elementari prendono in considerazione:

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

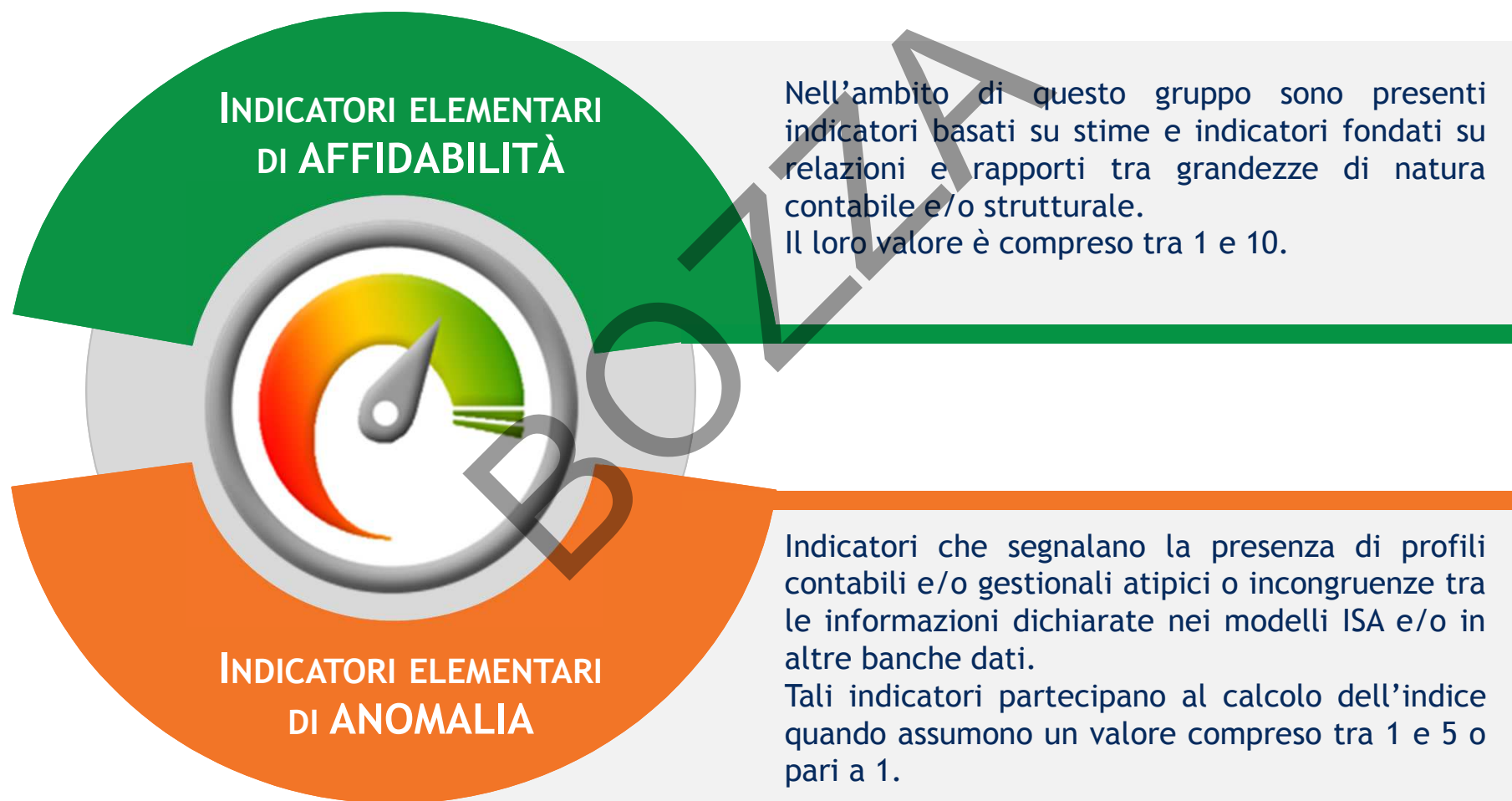


Il valore dell'indice sintetico assegnato al contribuente è compreso tra 1 e 10.





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



INDICATORI ELEMENTARI DI AFFIDABILITÀ

BONMA



Gli Indicatori Elementari di Affidabilità sono:

COMPENSI/RICAVI PER ADDETTO

VALORE AGGIUNTO PER ADDETTO

REDDITO PER ADDETTO

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO p.i. 2019

Compensi derivanti dall'attività professionale o artistica
Compensi non annotati nelle scritture contabili
TOTALE COMPENSI
Canoni di locazione finanziaria per beni mobili
Canoni di locazione non finanziaria e/o di noleggio
Spese relative agli immobili
Compensi corrisposti a terzi per prestazioni direttamente afferenti l'attività professionale o artistica
Consumi
Spese per prestazioni alberghiere e per somministrazione di alimenti e bevande in pubblici esercizi
Spese di rappresentanza
Spese di iscrizione a master, corsi di formazione, convegni, congressi o a corsi di aggiornamento professionale
Altre spese documentate
VALORE AGGIUNTO
Spese per prestazioni di lavoro dipendente
Spese per prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa
MARGINE OPERATIVO LORDO
Ammortamenti per beni mobili
REDDITO OPERATIVO
Altri proventi lordi
Interessi passivi
RISULTATO ORDINARIO
Plusvalenze patrimoniali
Minusvalenze patrimoniali
REDDITO
Ulteriori elementi contabili
REDDITO (O PERDITA) DELLE ATTIVITÀ PROFESSIONALI E ARTISTICHE

Stima



1. COMPENSI PER ADDETTO

STIMA DI PIÙ "BASI IMPONIBILI"

Si stimano i **compensi**, 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

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

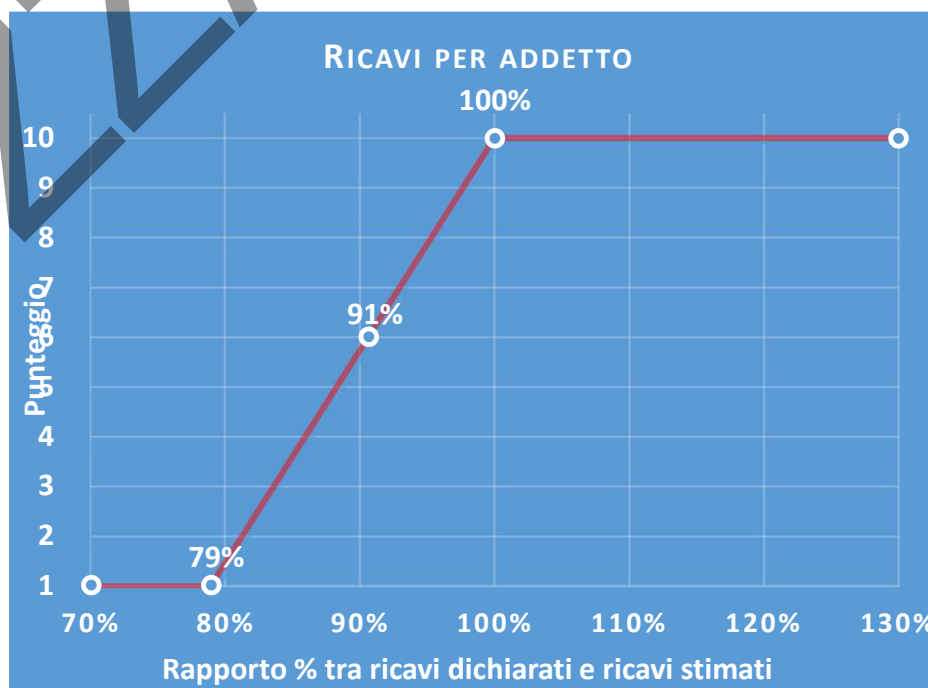
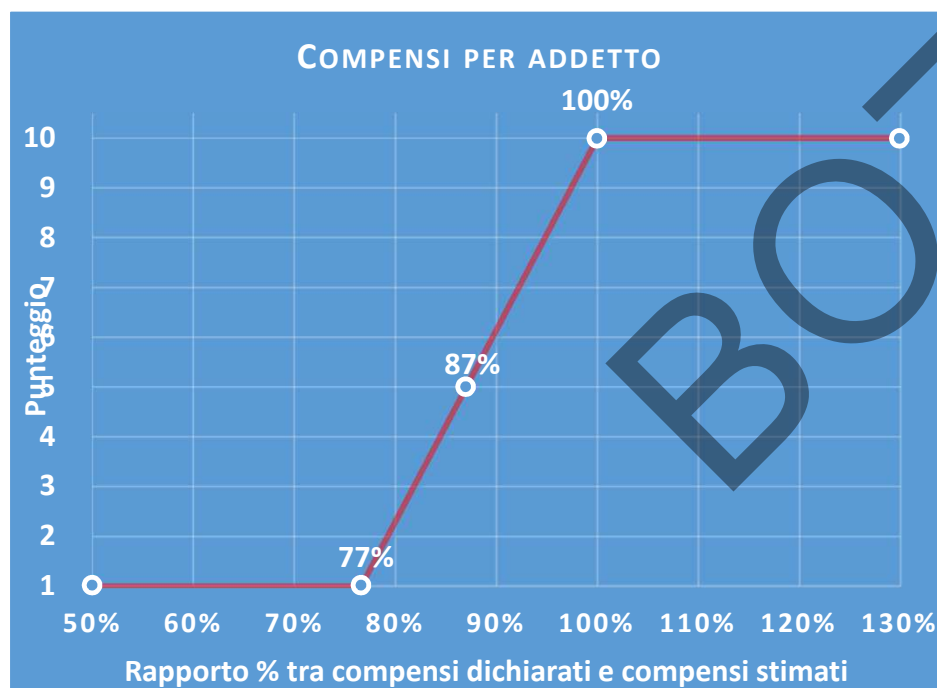
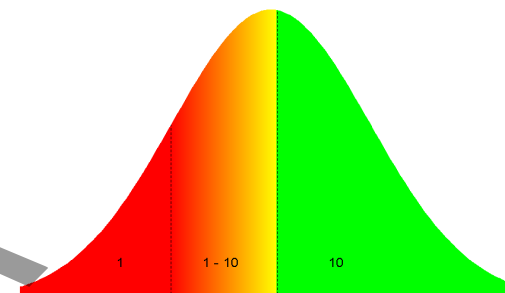


3. REDDITO PER ADDETTO



COMPENSI/RICAVI PER ADDETTO

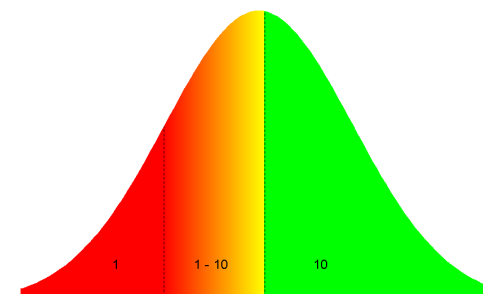
L'indicatore misura l'affidabilità dell'ammontare dei compensi/ricavi che un operatore economico consegue attraverso il processo di produzione del servizio con riferimento al contributo di ciascun addetto



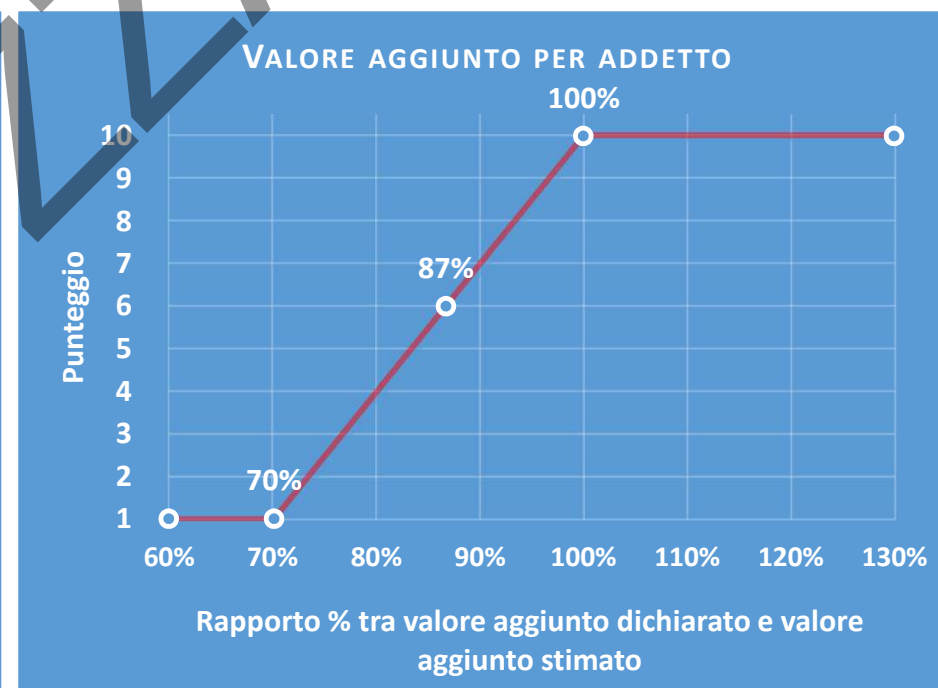
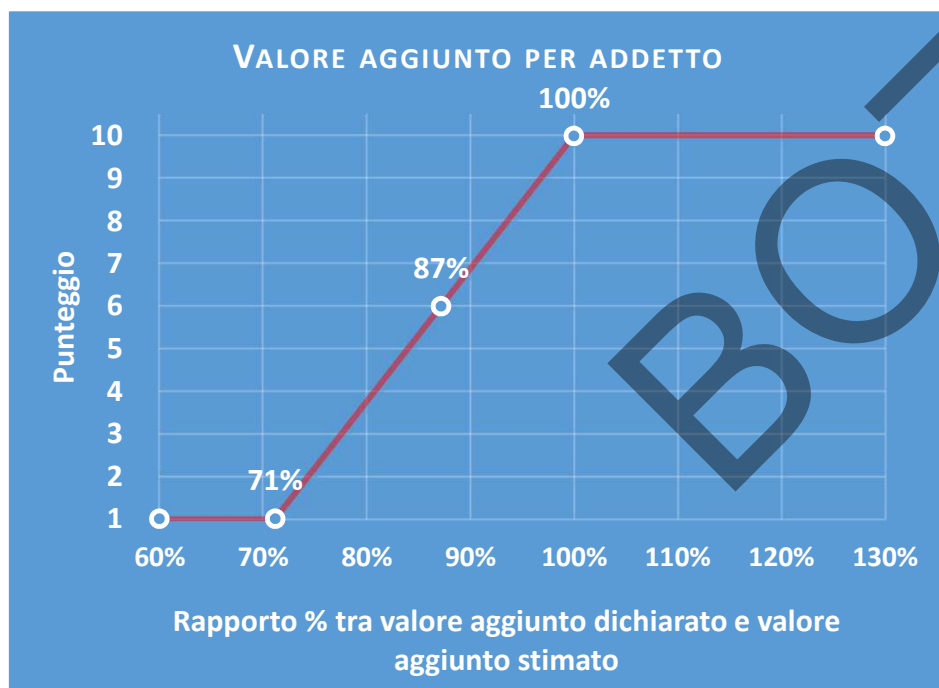


VALORE AGGIUNTO PER ADDETTO

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



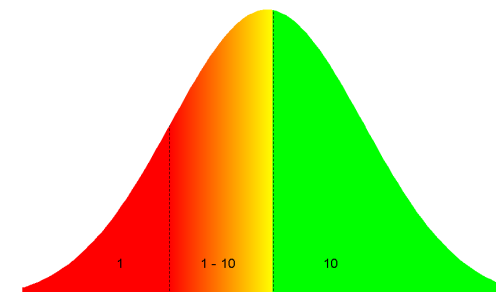
$-\sigma$ Stima puntuale Valore aggiunto



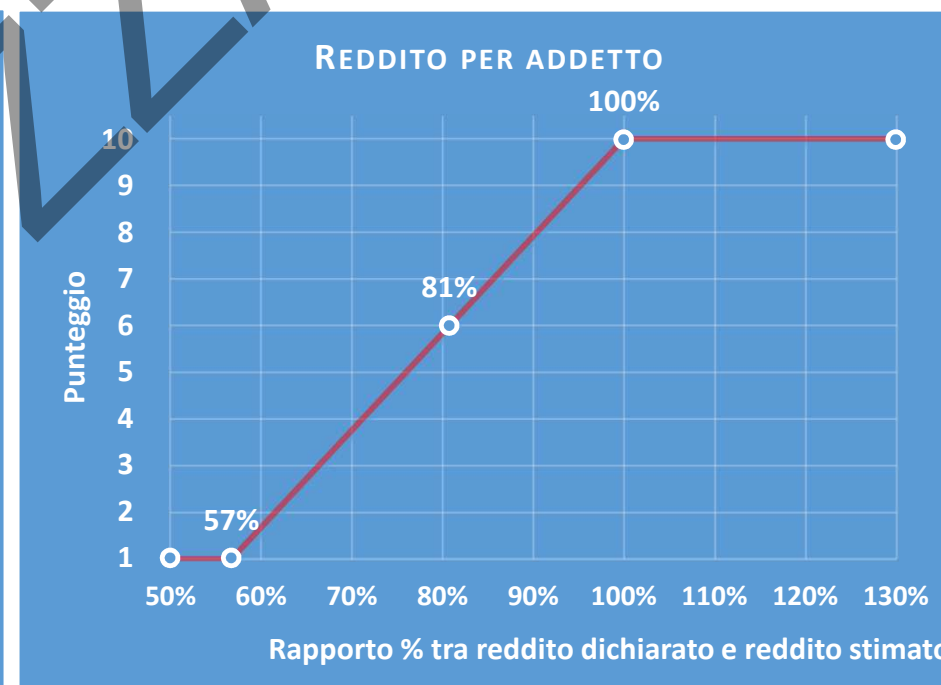
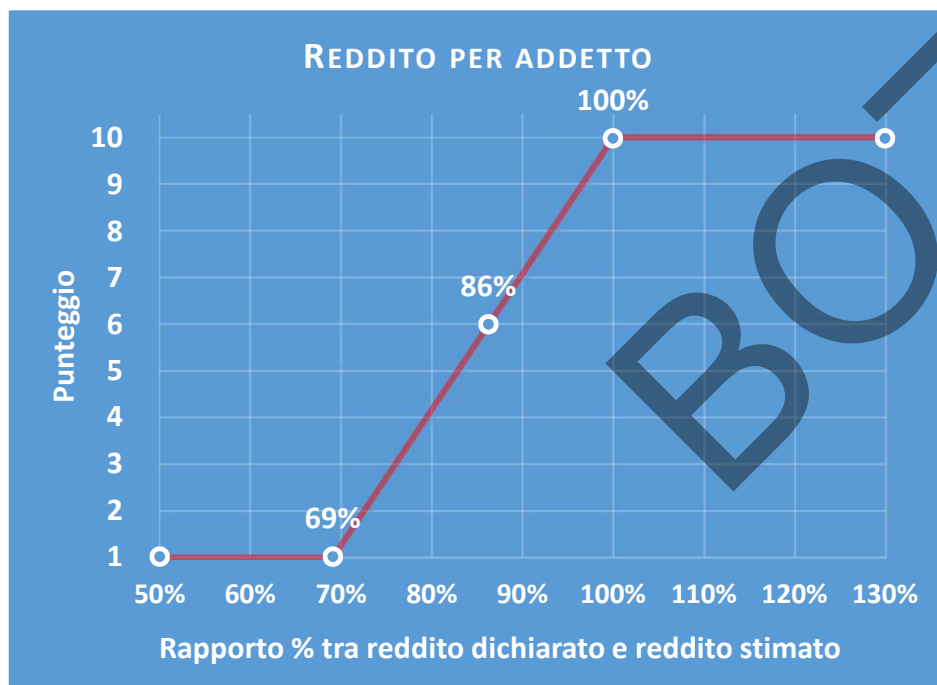


REDDITO PER ADDETTO

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.



-σ Stima puntuale Reddito



INDICATORI ELEMENTARI DI ANOMALIA



- 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.

INDICATORI ELEMENTARI DI ANOMALIA

(ESERCENTI ARTI E PROFESSIONI)

INDICATORI ELEMENTARI DI ANOMALIA (ESERCENTI ARTI E PROFESSIONI)

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

GESTIONE CARATTERISTICA

GESTIONE DEI BENI STRUMENTALI

REDDITIVITÀ

GESTIONE EXTRA-CARATTERISTICA

ATTIVITÀ NON INERENTI

INDICATORI SPECIFICI

GESTIONE CARATTERISTICA

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

BONZA

** 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 UNIEMENS-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 UNIEMENS-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:

$$52 \text{ gg} + 20\% \text{ GG_RIFERIMENTO}$$

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.

GESTIONE CARATTERISTICA



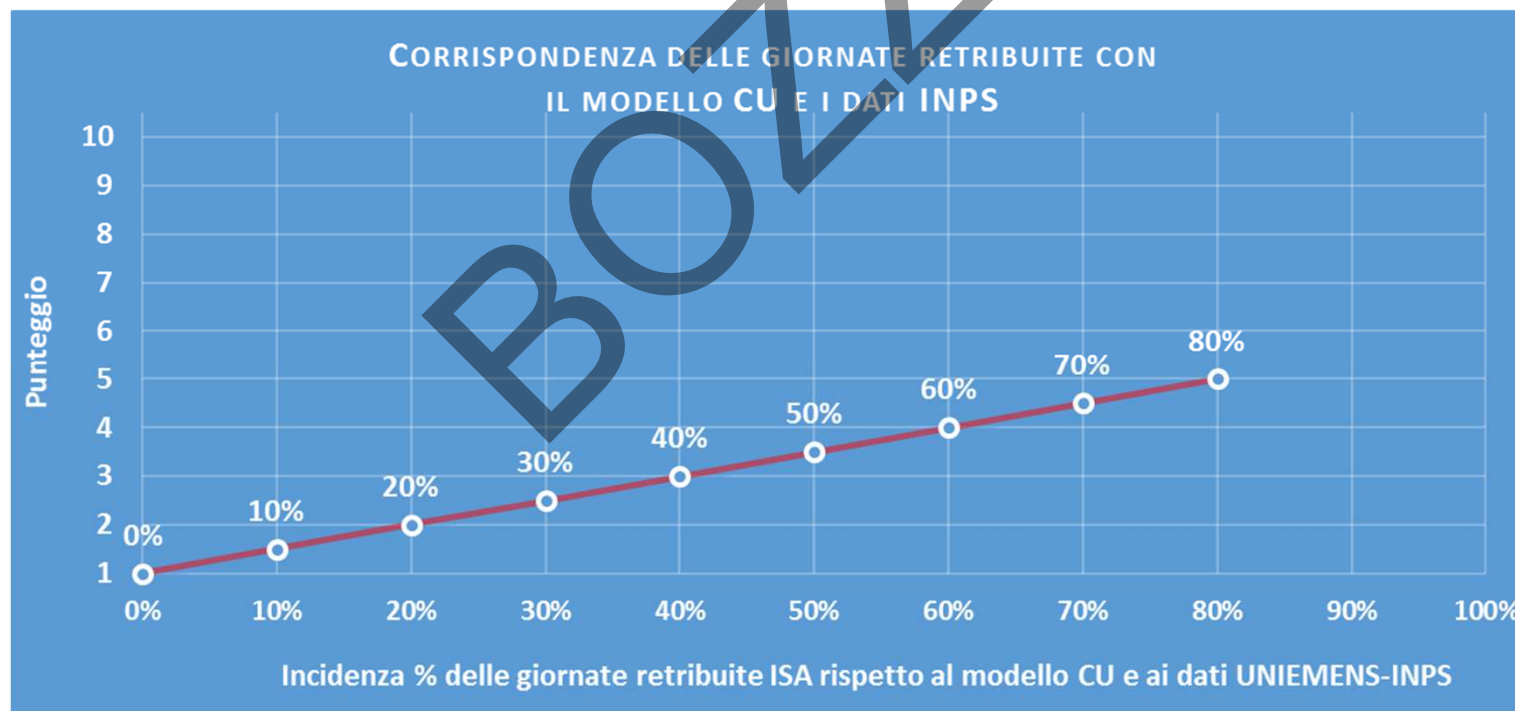
CORRISPONDENZA DELLE GIORNATE RETRIBUITE CON IL MODELLO CU E I DATI INPS

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:

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



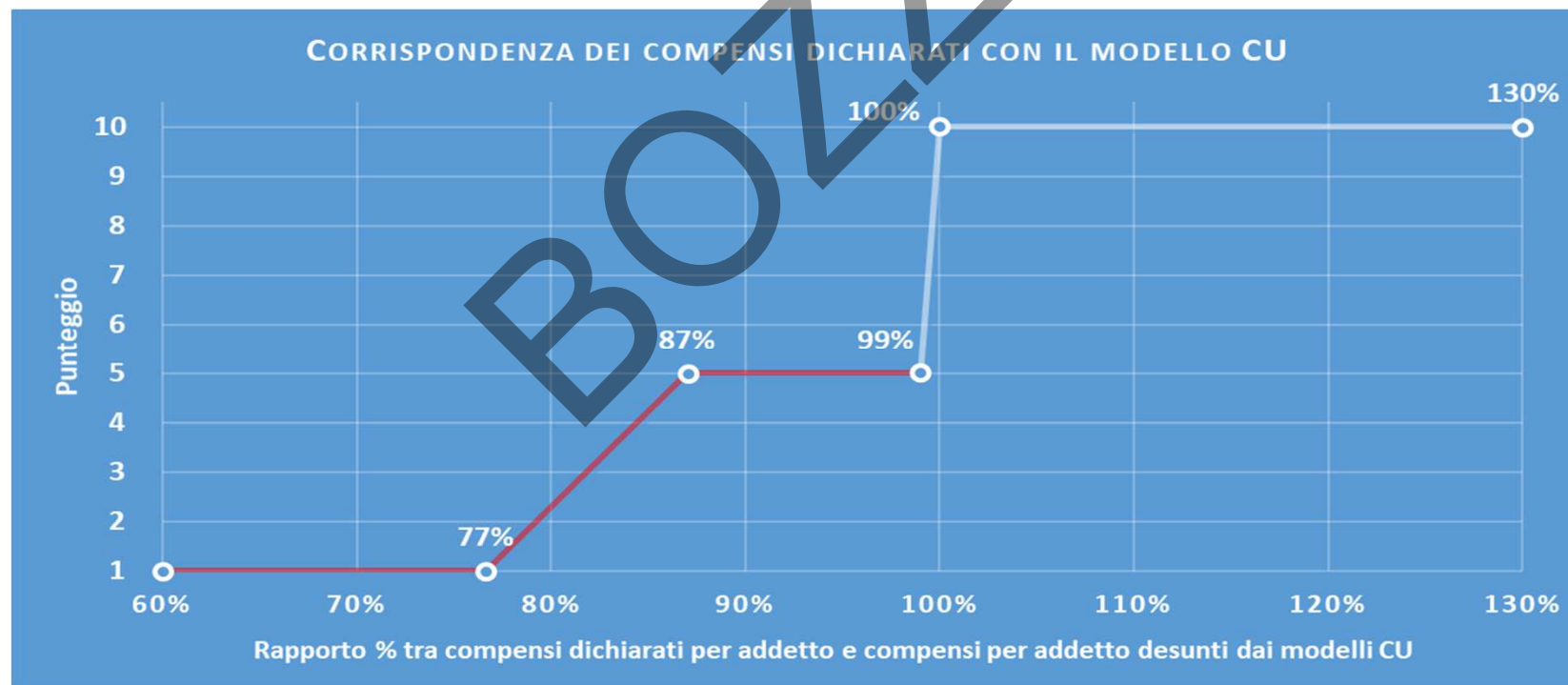
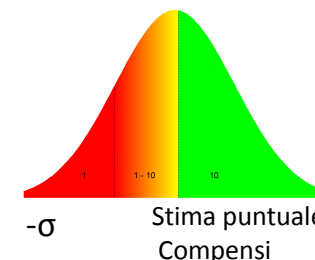
GESTIONE CARATTERISTICA



CORRISPONDENZA DEI COMPENSI DICHIARATI CON IL MODELLO CU

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

Il rapporto viene espresso in riferimento a ciascun addetto.



GESTIONE CARATTERISTICA



ANALISI DELL'APPORTO DI LAVORO DELLE FIGURE NON DIPENDENTI

L'indicatore monitora la corretta compilazione dell'apporto di lavoro dei "Soci o associati che prestano attività nella società o associazione". A seconda della natura giuridica dell'esercente arti o professioni di appartenenza è stato definito un valore percentuale minimo di apporto di lavoro per addetto, differenziato per numero di "Soci o associati che prestano attività nella società o associazione", come indicato in tabella. Tale valore rappresenta la soglia minima di riferimento dell'apporto di lavoro delle figure non dipendenti.

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

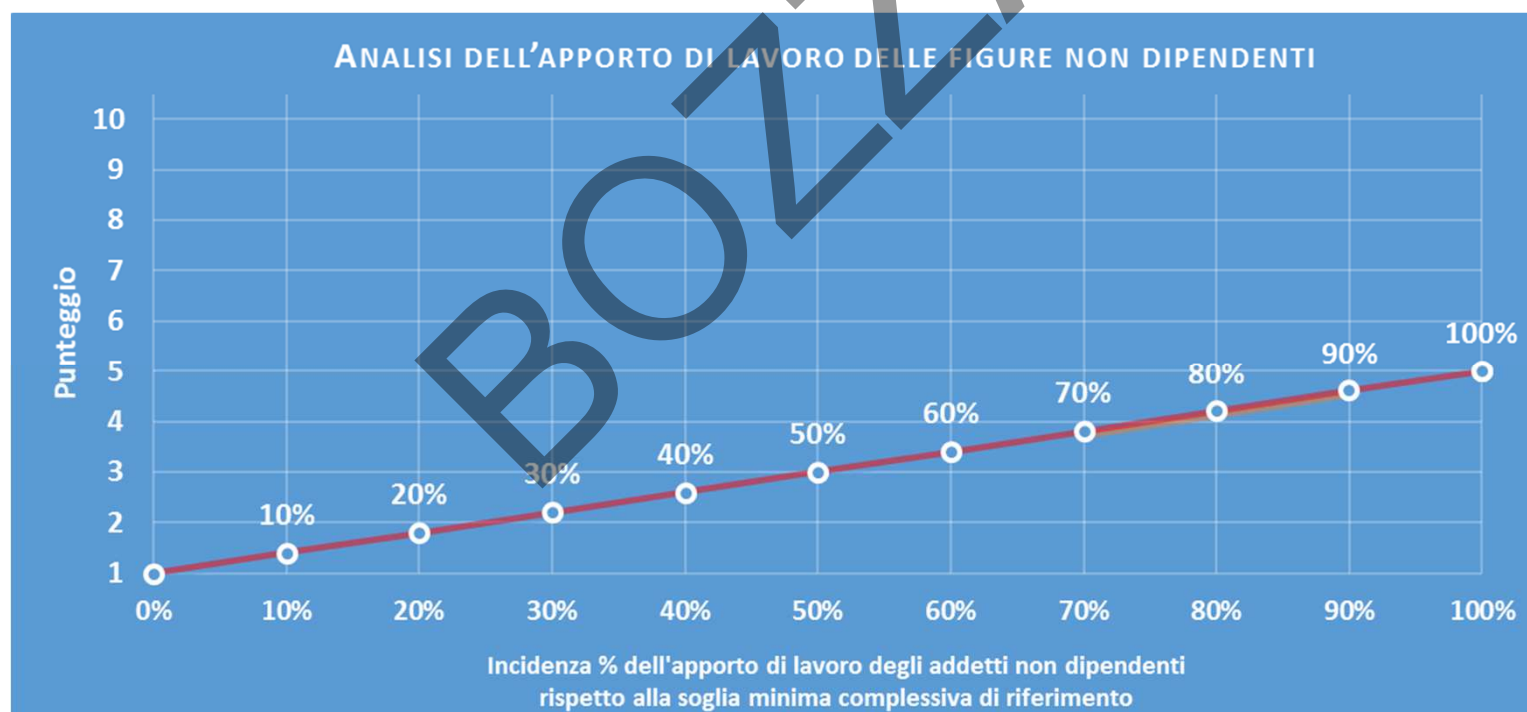
NATURA GIURIDICA	Numero addetti per figura	SOCI O ASSOCIATI CHE PRESTANO ATTIVITA' NELLA SOCIETA' O ASSOCIAZIONE
Società di persone	1	100
	2	75
	3	67
	4	63
	5	60
	>5	50
Enti non commerciali ed equiparati	1	50
	2	38
	3	33
	4	31
	5	28
	>5	16

GESTIONE CARATTERISTICA



ANALISI DELL'APPORTO DI LAVORO DELLE FIGURE NON DIPENDENTI

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 punteggio assume un valore compreso tra 1 e 5, come illustrato nel grafico.



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.

BONZA

GESTIONE CARATTERISTICA



PER IL SEGUENTE INDICATORE, IN CASO DI ANOMALIA IL PUNTEGGIO È PARI A 1

✓ Margine operativo lordo negativo

BONZA

GESTIONE DEI BENI STRUMENTALI

- Incidenza degli ammortamenti

BOZZA

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 (100%), l'indicatore **elementare di anomalia** assume valore 1.

BONVIA

REDDITIVITÀ

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

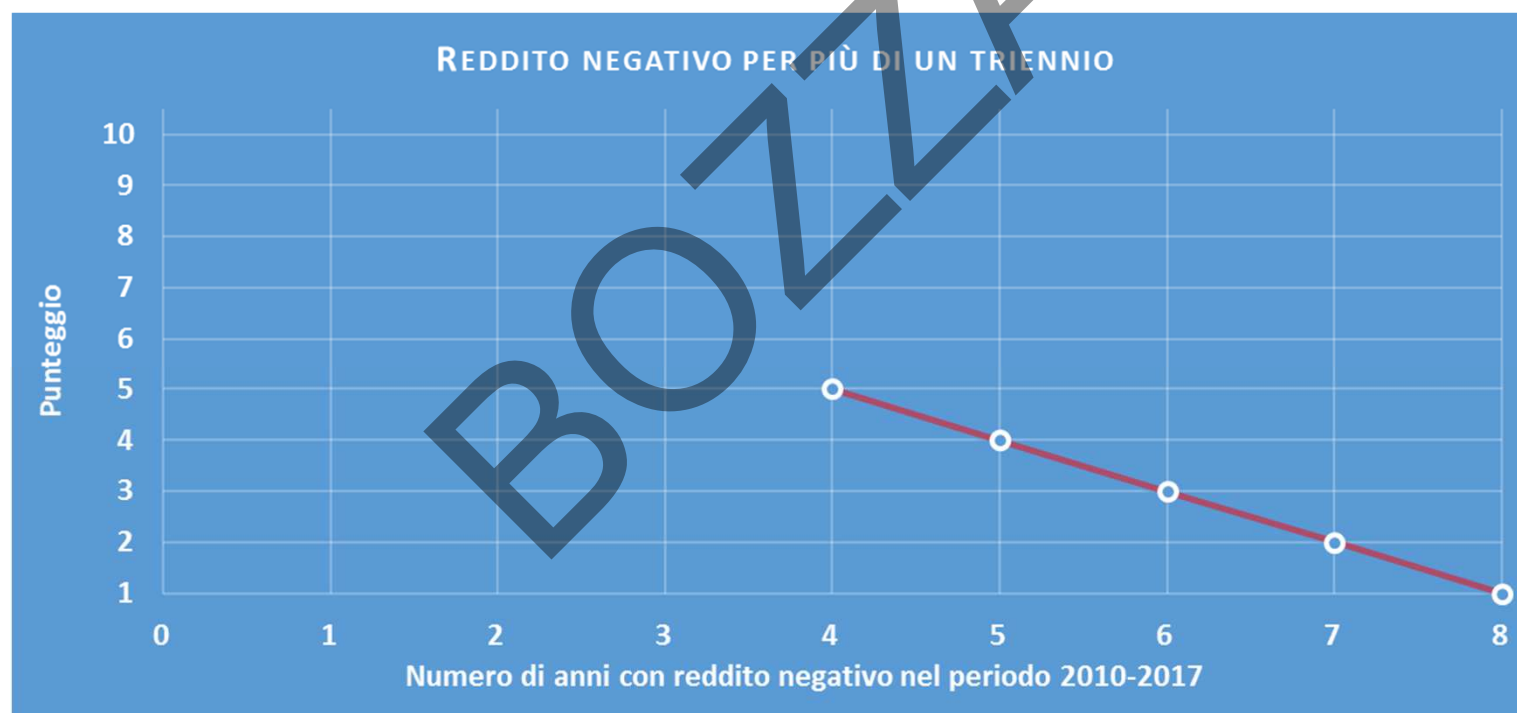
BONZA

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

BONZA

GESTIONE EXTRA-CARATTERISTICA

- Incidenza delle minusvalenze patrimoniali
- Incidenza degli interessi passivi

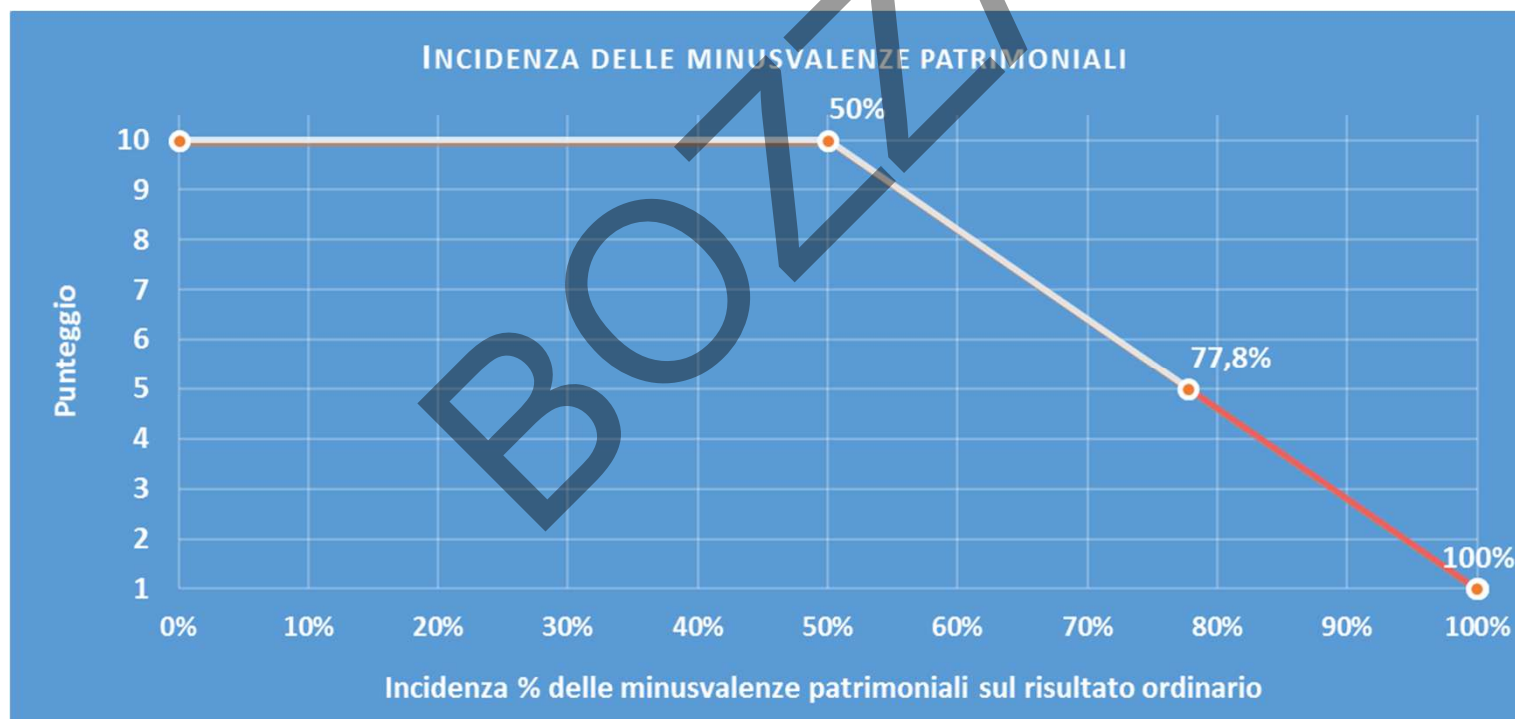
BONZA

GESTIONE EXTRA-CARATTERISTICA



INCIDENZA DELLE MINUSVALENZE PATRIMONIALI

L'indicatore verifica quanta parte del risultato ordinario è assorbito dalle minusvalenze patrimoniali.

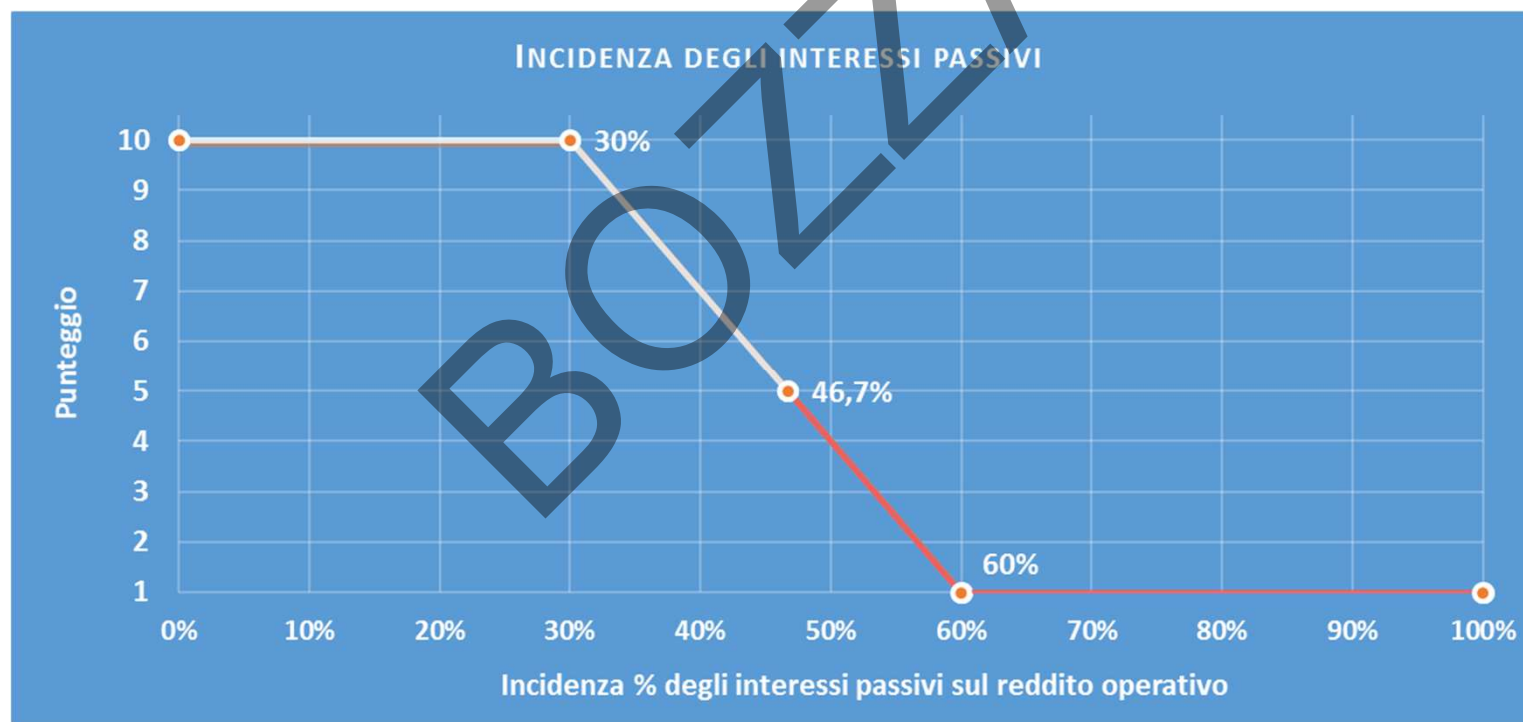


GESTIONE EXTRA-CARATTERISTICA



INCIDENZA DEGLI INTERESSI PASSIVI

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



ATTIVITÀ NON INERENTI



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

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

INDICATORI SPECIFICI

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

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

INDICATORI SPECIFICI



CORRISPONDENZA DELLA CONDIZIONE DI «PENSIONATO» CON IL MODELLO CU

Se il professionista che opera in forma individuale dichiara nei modelli ISA di essere Pensionato e tale informazione non trova riscontro in CU, **l'indicatore elementare di anomalia assume valore 1.**



CORRISPONDENZA DELLA CONDIZIONE DI «LAVORATORE DIPENDENTE» CON IL MODELLO CU

Se il professionista che opera in forma individuale dichiara nei modelli ISA di essere Lavoratore a tempo pieno o a tempo parziale e tale informazione non trova riscontro in CU, **l'indicatore elementare di anomalia assume valore 1.**



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

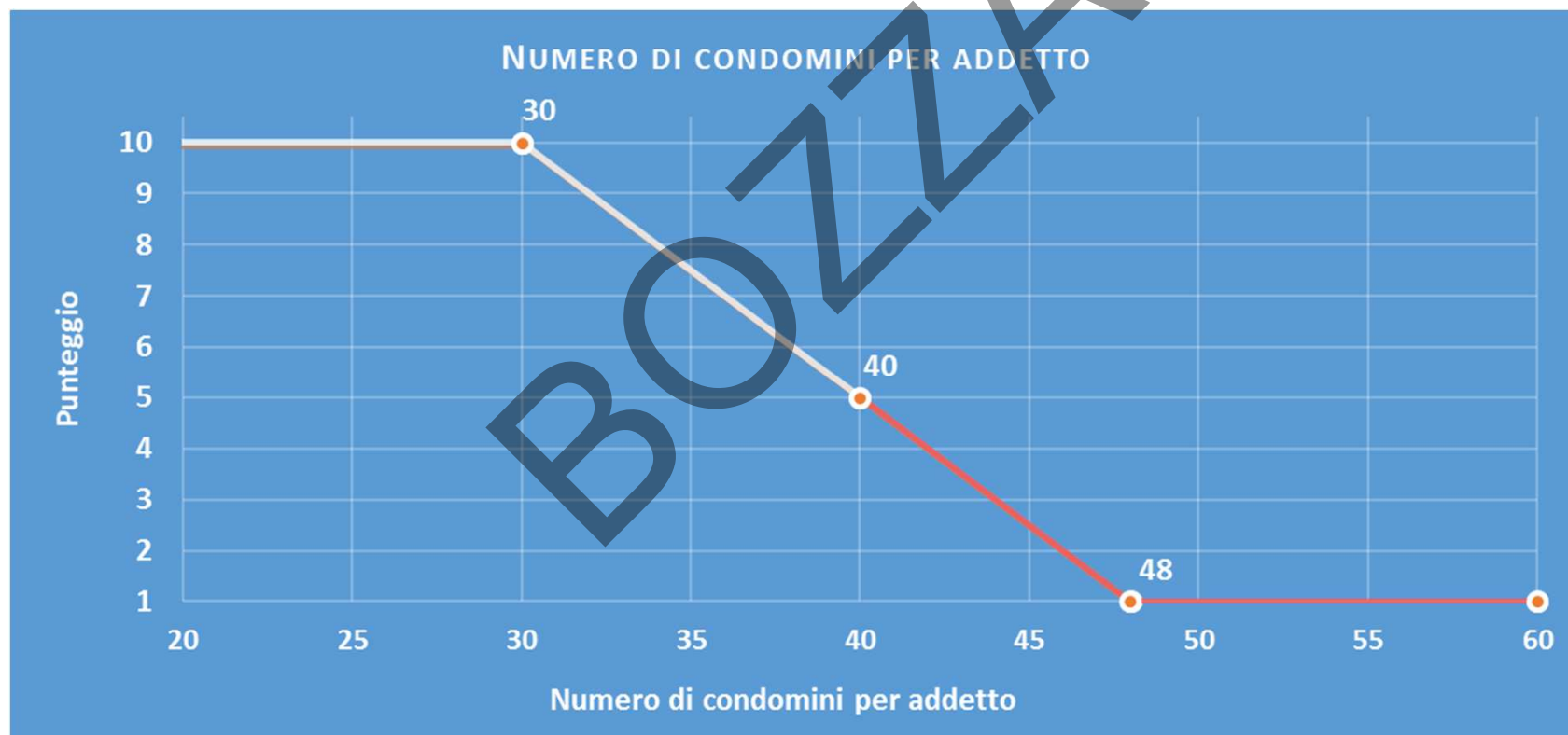
Se il professionista dichiara nei modelli ISA un anno di «inizio attività» diverso da quello presente in Anagrafe Tributaria, **l'indicatore elementare di anomalia assume valore 1.**

INDICATORI SPECIFICI



NUMERO DI CONDOMINI PER ADDETTO

L'indicatore mira a verificare la plausibilità del numero di edifici in Facility Management per addetto.

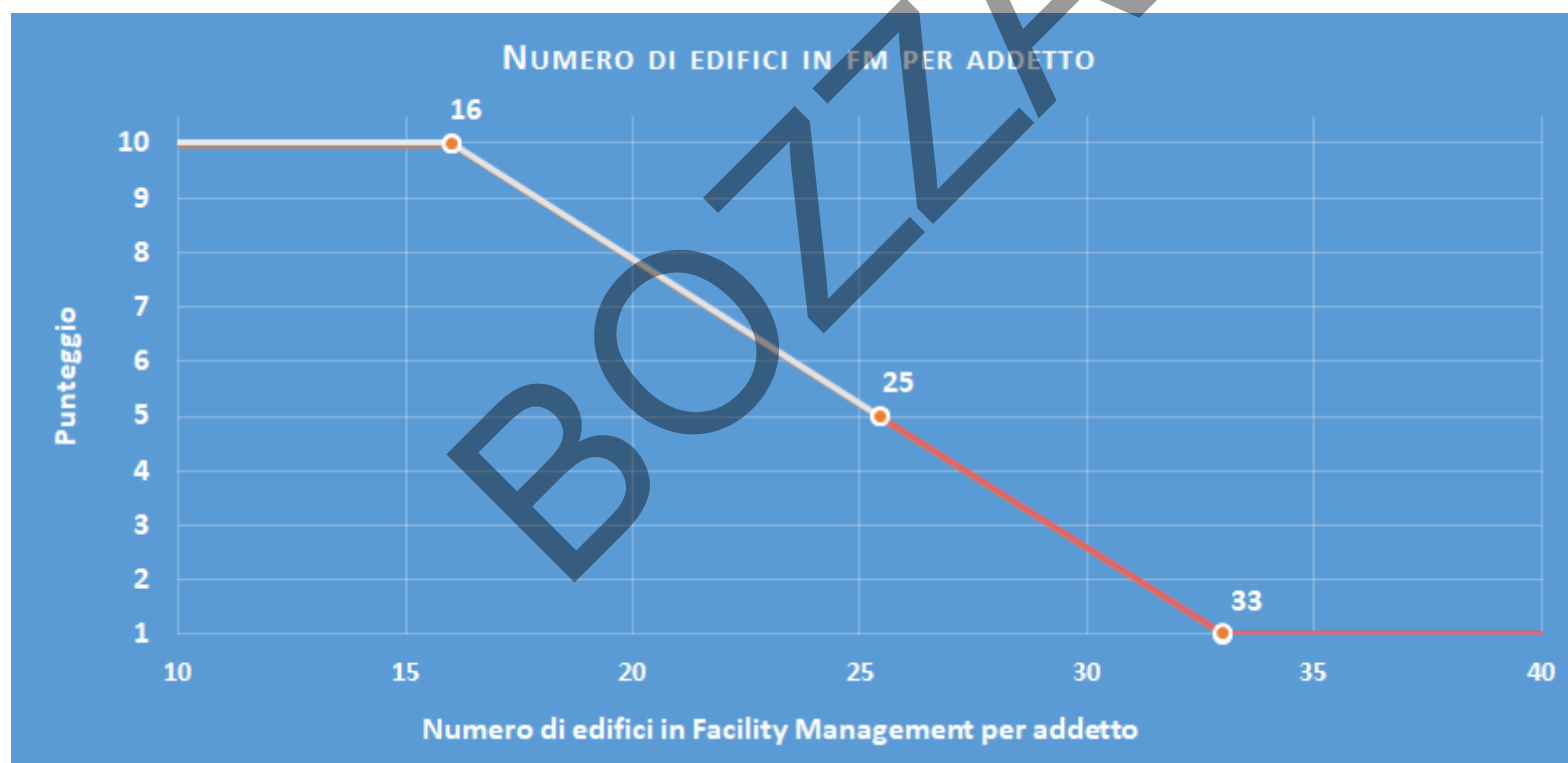


INDICATORI SPECIFICI



NUMERO DI EDIFICI IN FM PER ADDETTO

L'indicatore mira a verificare la plausibilità del numero di condomini amministrati per addetto.

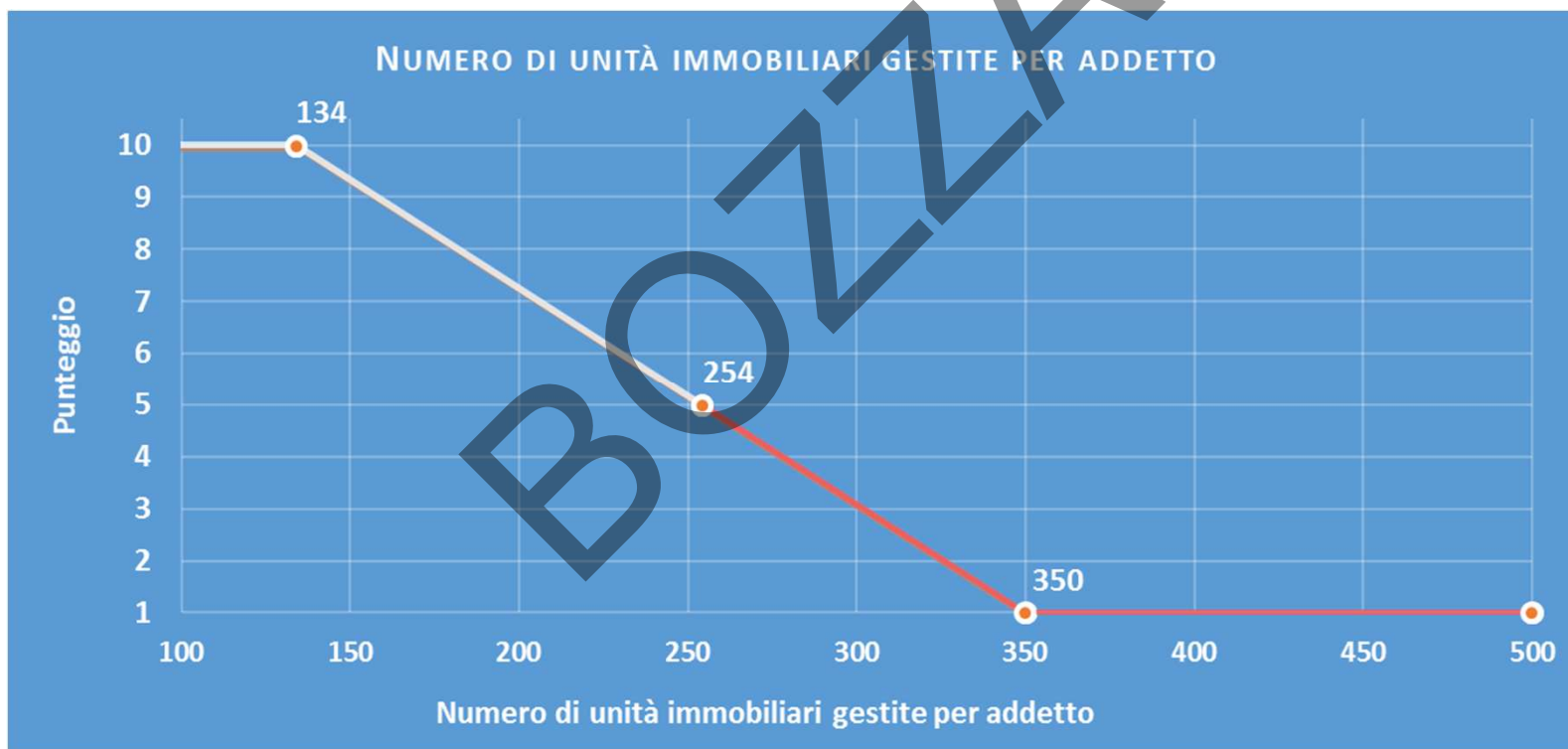


INDICATORI SPECIFICI



NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI GESTITE PER ADDETTO

L'indicatore mira a verificare la plausibilità del numero di unità immobiliare gestite per addetto.



INDICATORI ELEMENTARI DI ANOMALIA

(ESERCENTI ATTIVITÀ DI IMPRESA)

INDICATORI ELEMENTARI DI ANOMALIA (ESERCENTI ATTIVITÀ DI IMPRESA)

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

GESTIONE CARATTERISTICA

GESTIONE DEI BENI STRUMENTALI

REDDITIVITÀ

GESTIONE EXTRA-CARATTERISTICA

ATTIVITÀ NON INERENTI

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 UNIEMENS-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 UNIEMENS-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



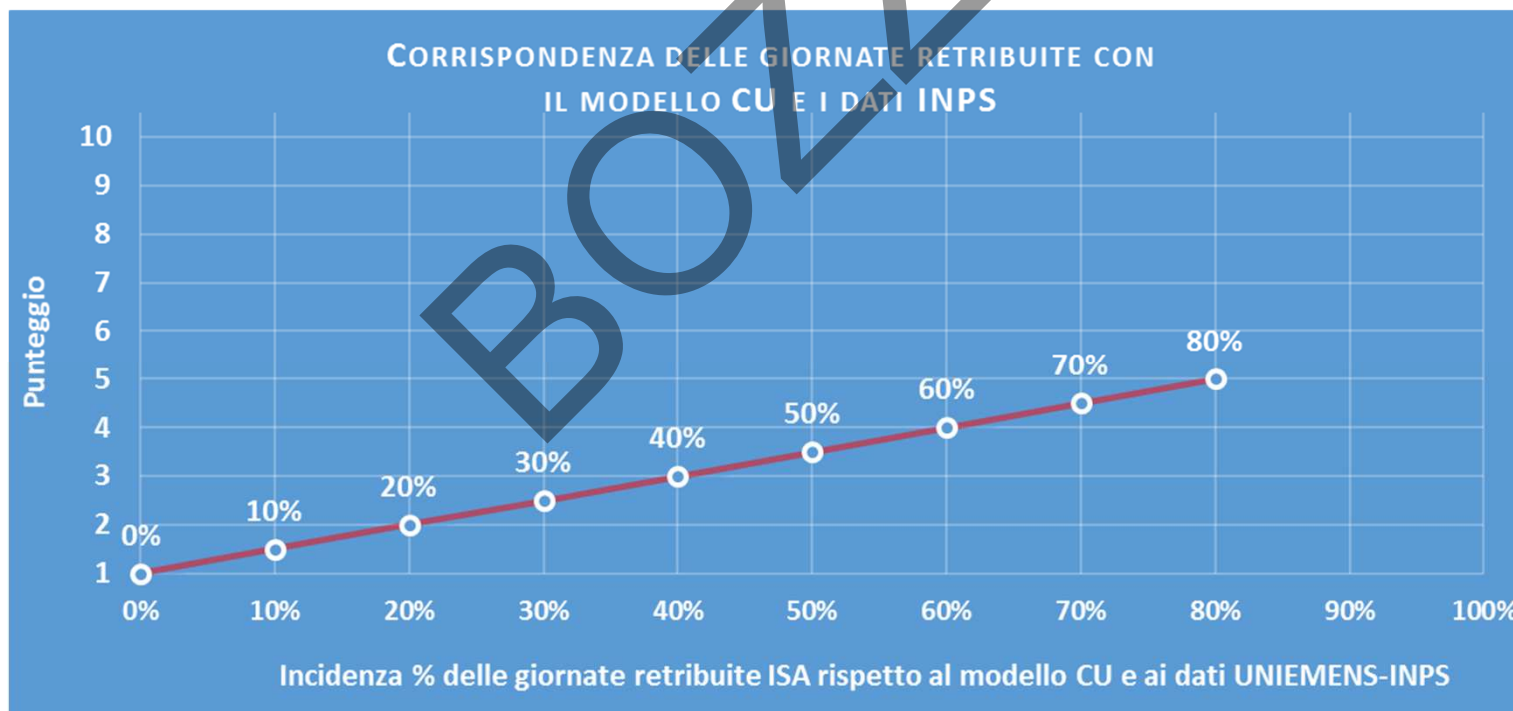
CORRISPONDENZA DELLE GIORNATE RETRIBUITE CON IL MODELLO CU E I DATI INPS

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:

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



GESTIONE CARATTERISTICA



ANALISI DELL'APPORTO DI LAVORO DELLE FIGURE NON DIPENDENTI

L'indicatore monitora la corretta compilazione dell'apporto di lavoro delle figure non dipendenti. Per ciascuna figura e in base alla natura giuridica, è stata definita una percentuale minima di apporto di lavoro per addetto, come indicato in tabella. Tale valore rappresenta la soglia minima di riferimento dell'apporto di lavoro delle figure non dipendenti. L'indicatore è applicato solo per i contribuenti che hanno dichiarato almeno una delle figure di lavoratori esaminati.

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

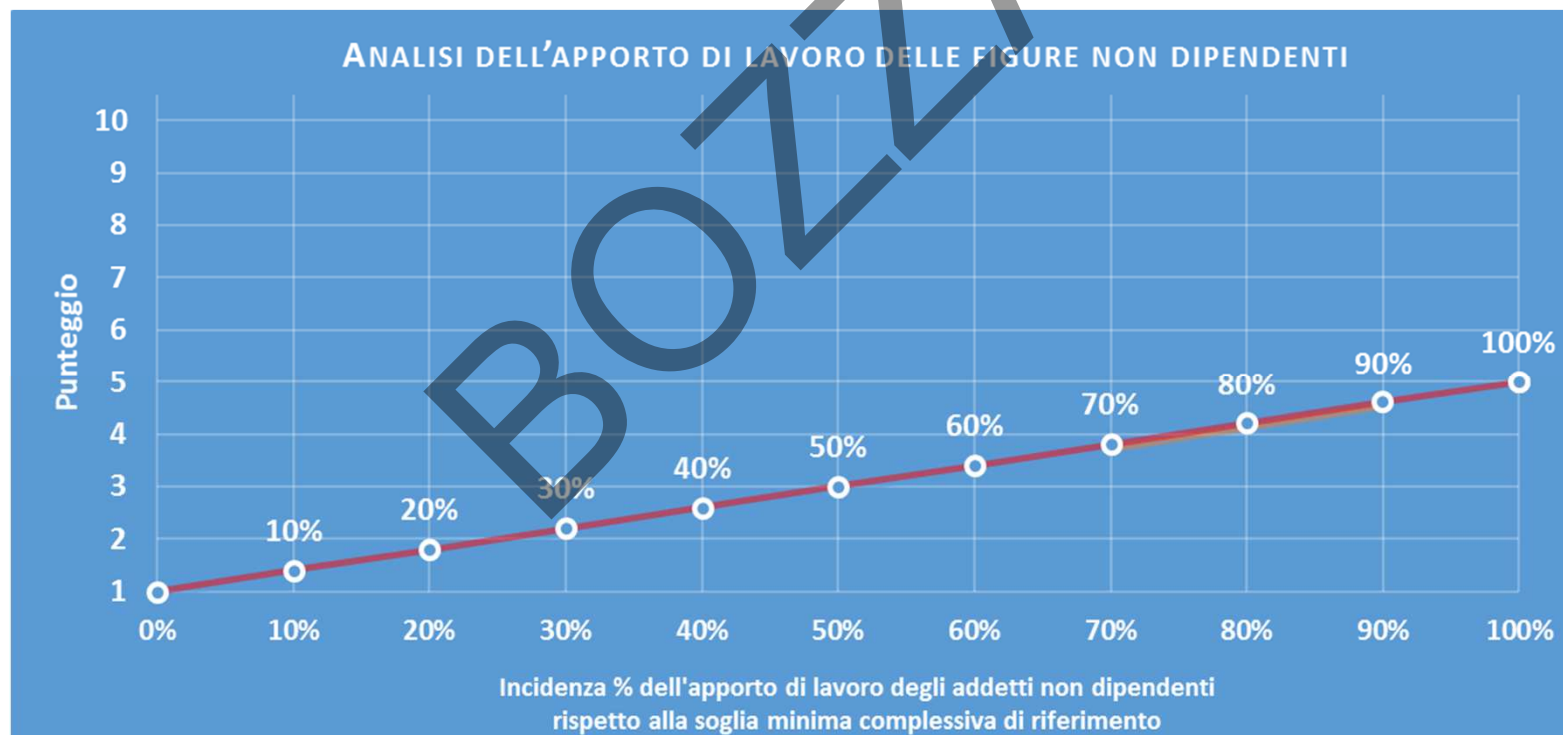
NATURA GIURIDICA	Numero addetti per figura	COLLABORATORI FAMILIARI	FAMILIARI DIVERSI	ASSOCIATI IN PARTECIPAZIONE	SOCI AMMINISTRATORI	SOCI NON AMMINISTRATORI
Persone fisiche	1	50	30	10		
	2	50	30	8		
	3	50	30	5		
	4	50	30	3		
	5	50	30	2		
	>5	50	30	1		
Società di persone	1		30	10	100	20
	2		30	8	75	15
	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

GESTIONE CARATTERISTICA



ANALISI DELL'APPORTO DI LAVORO DELLE FIGURE NON DIPENDENTI

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 punteggio assume un valore compreso tra 1 e 5, come illustrato nel grafico.

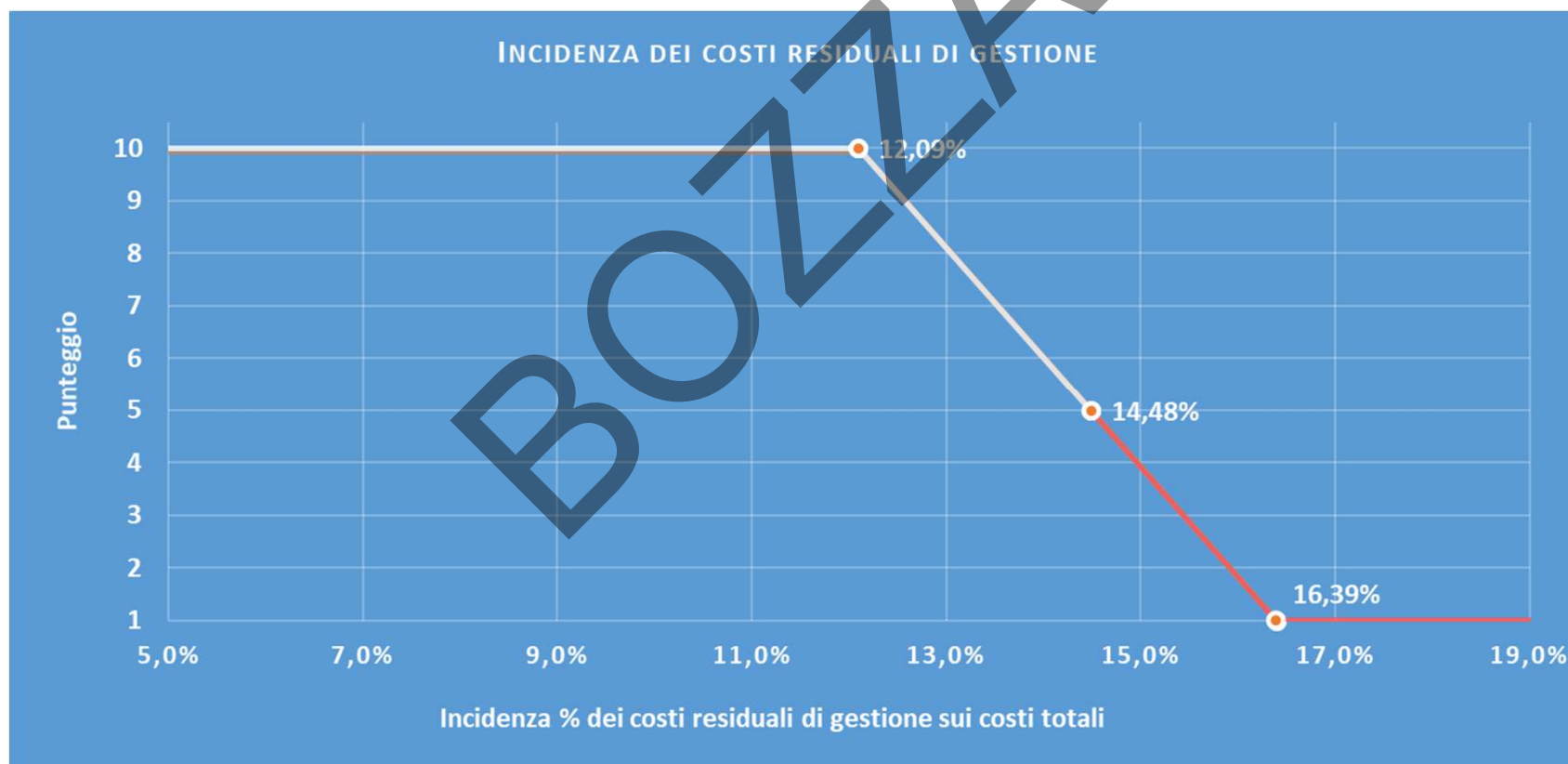


GESTIONE CARATTERISTICA



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.

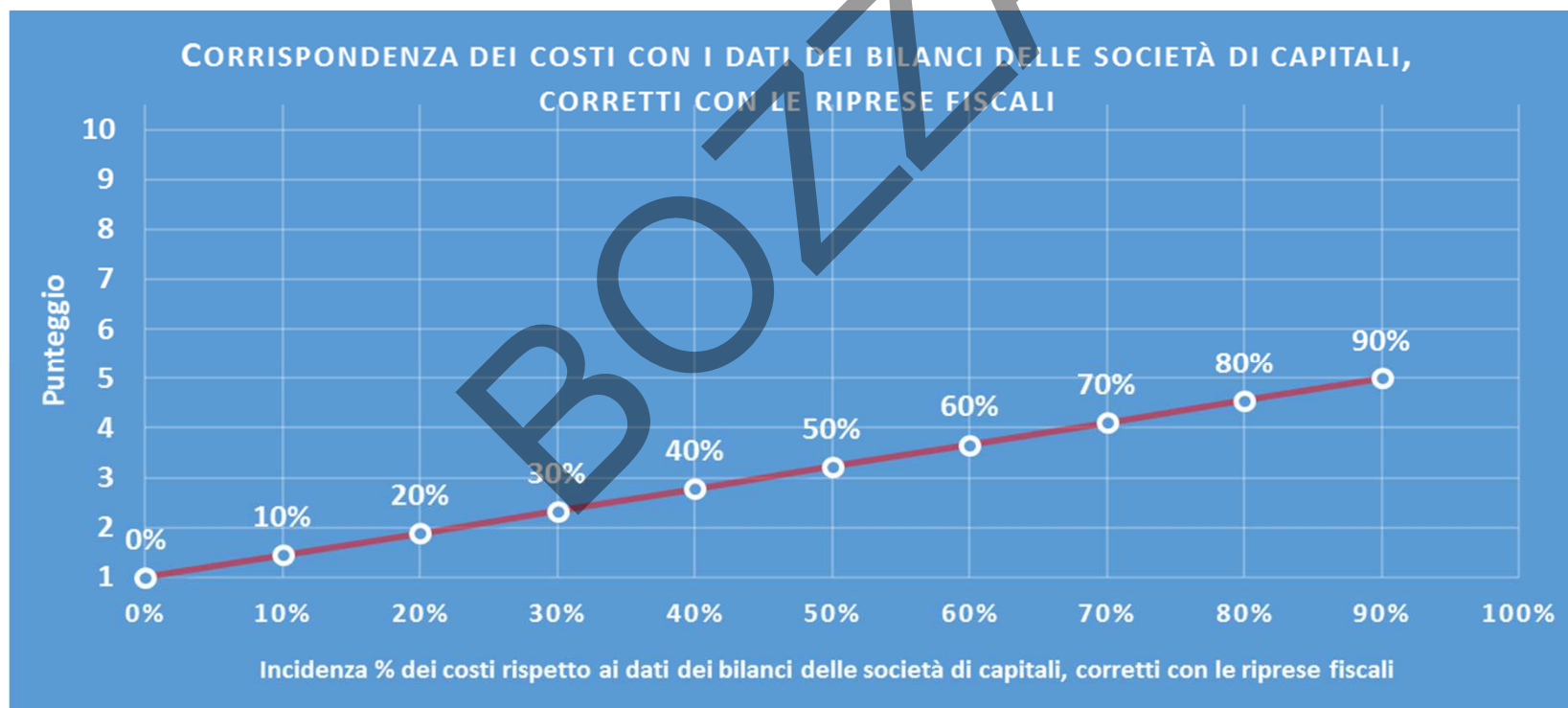


GESTIONE CARATTERISTICA



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.

BONZA

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

BONZA

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 (55%), l'indicatore elementare di anomalia assume valore 1.

REDDITIVITÀ

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

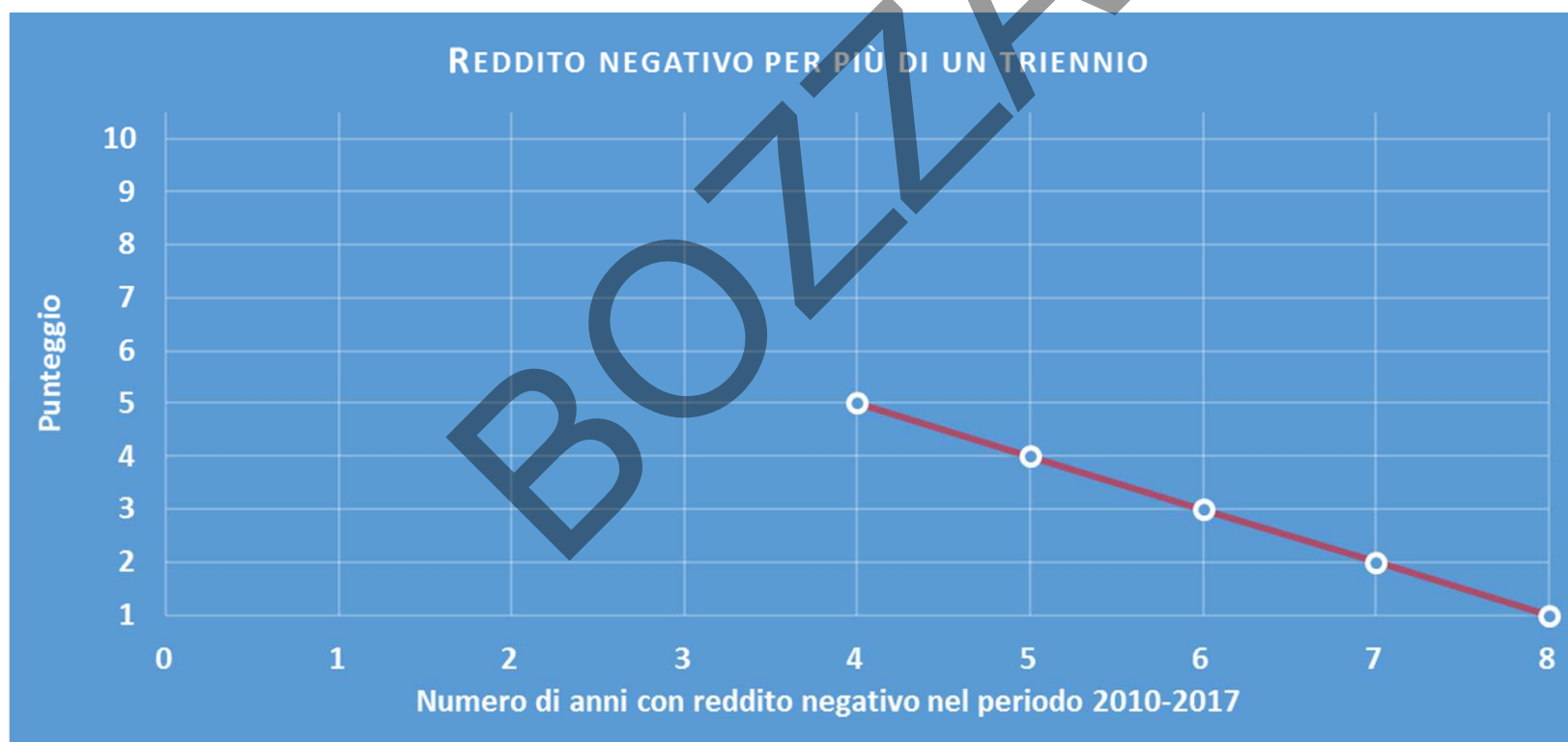
BONZA

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

BONZA

GESTIONE EXTRA-CARATTERISTICA

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

BONZA

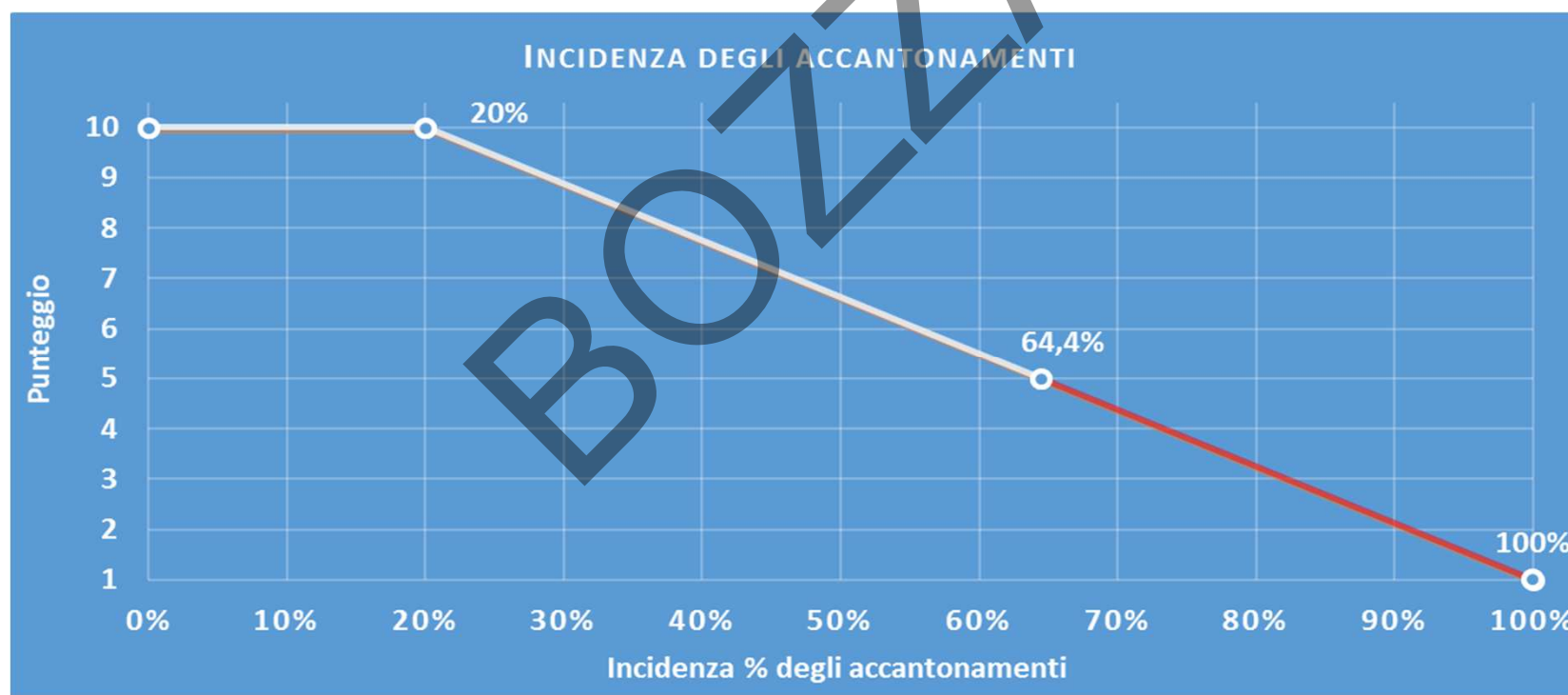
** Indicatore utilizzato fino al p.i. 2017.*

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.

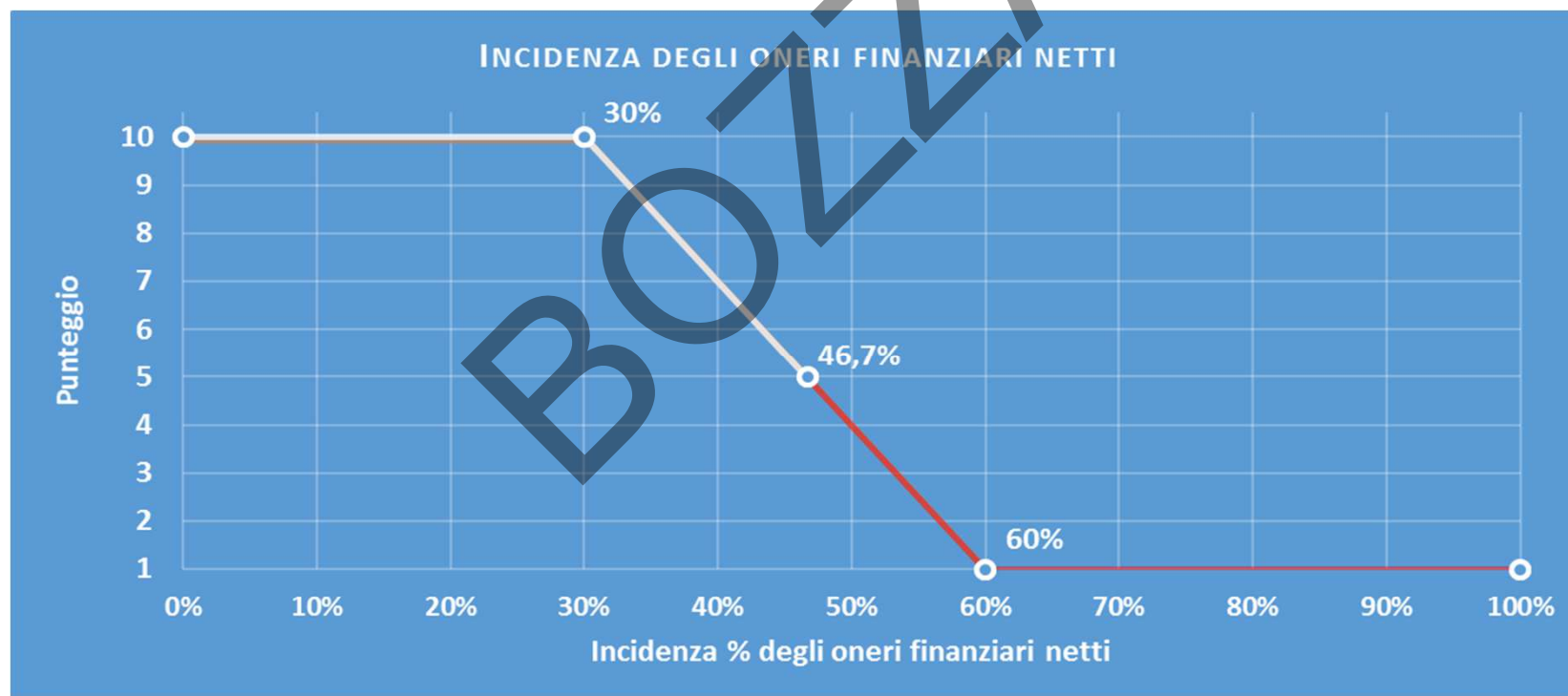


GESTIONE EXTRA-CARATTERISTICA



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.

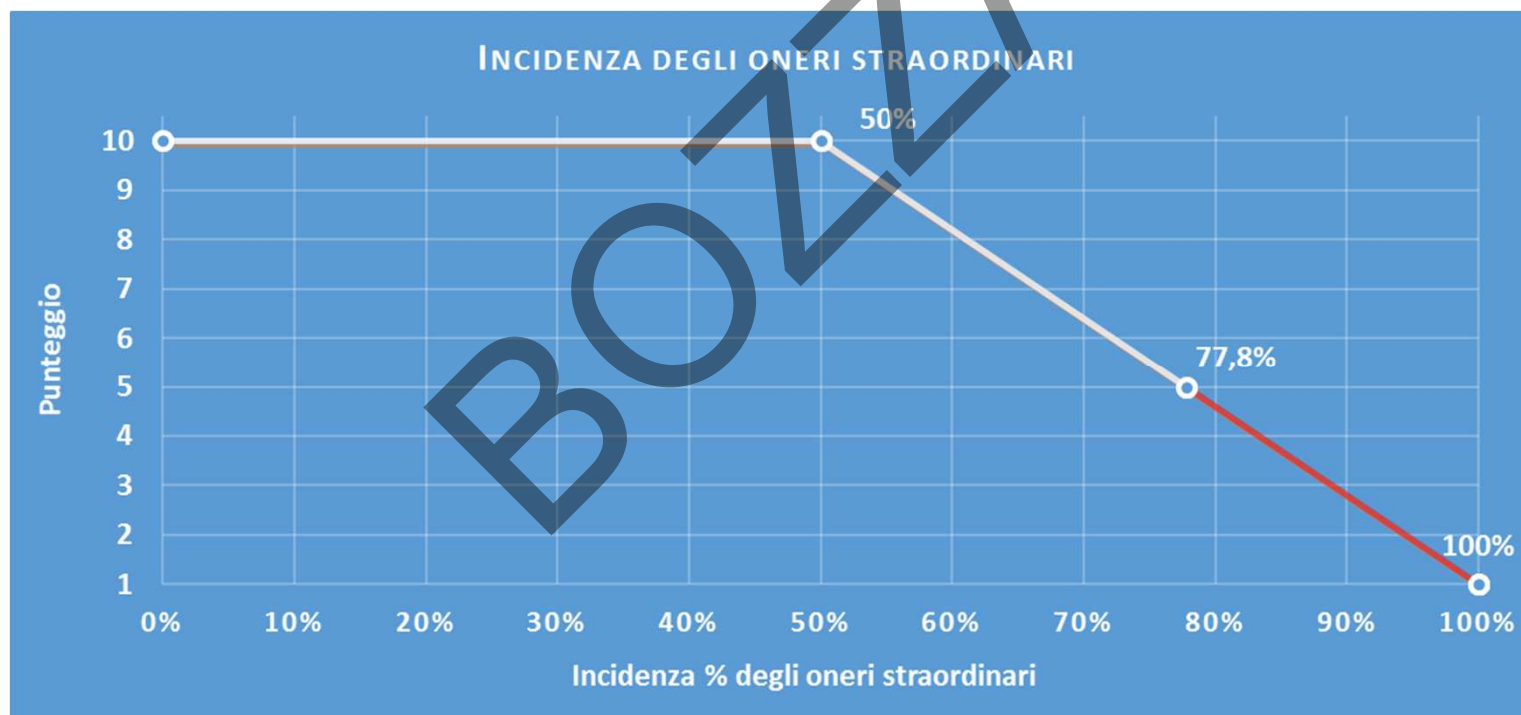


GESTIONE EXTRA-CARATTERISTICA



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

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

INDICATORI SPECIFICI

- Numero di condomini per addetto
- Numero di edifici in FM per addetto
- Numero di unità immobiliari gestite per addetto

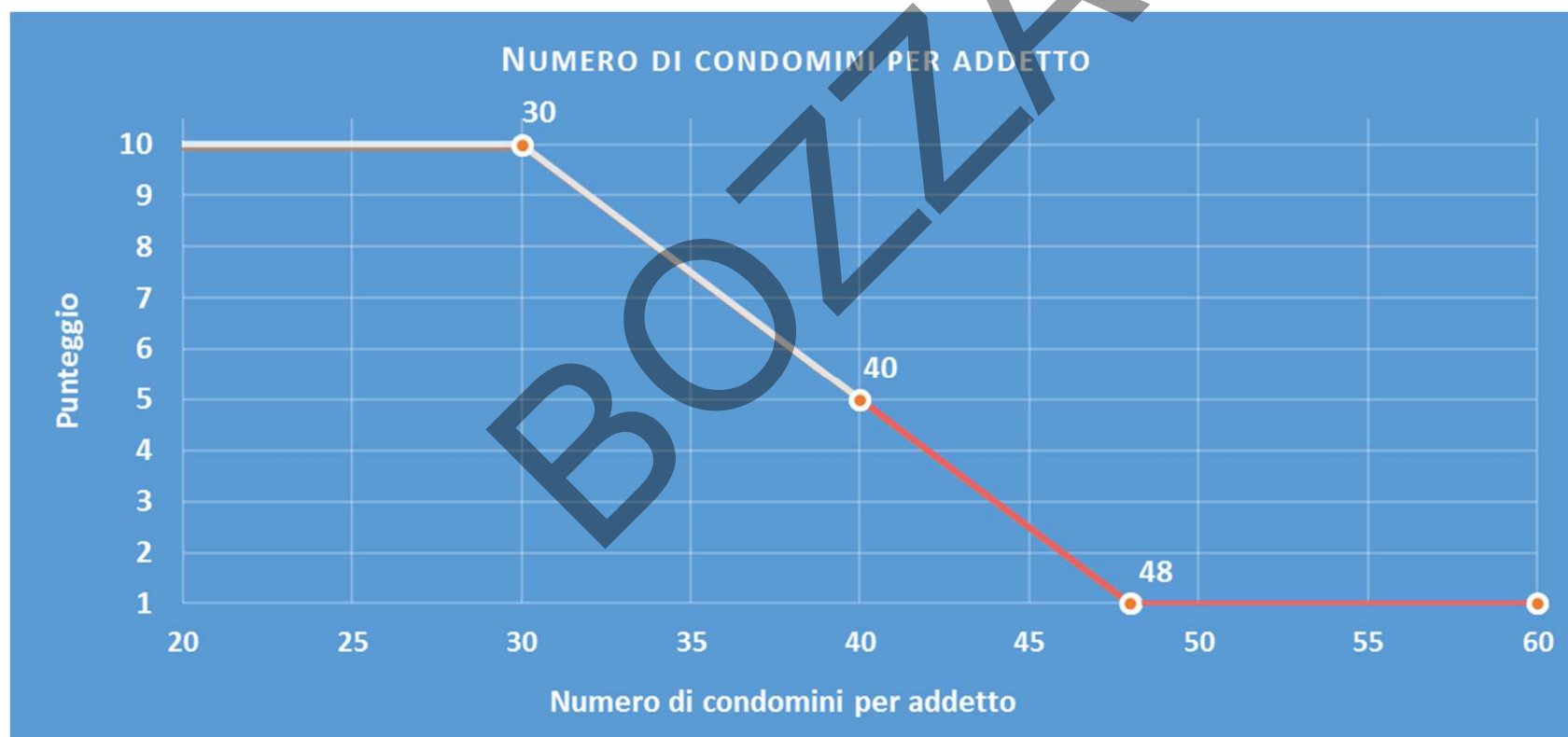
BONZA

INDICATORI SPECIFICI



NUMERO DI CONDOMINI PER ADDETTO

L'indicatore mira a verificare la plausibilità del numero di edifici in Facility Management per addetto.

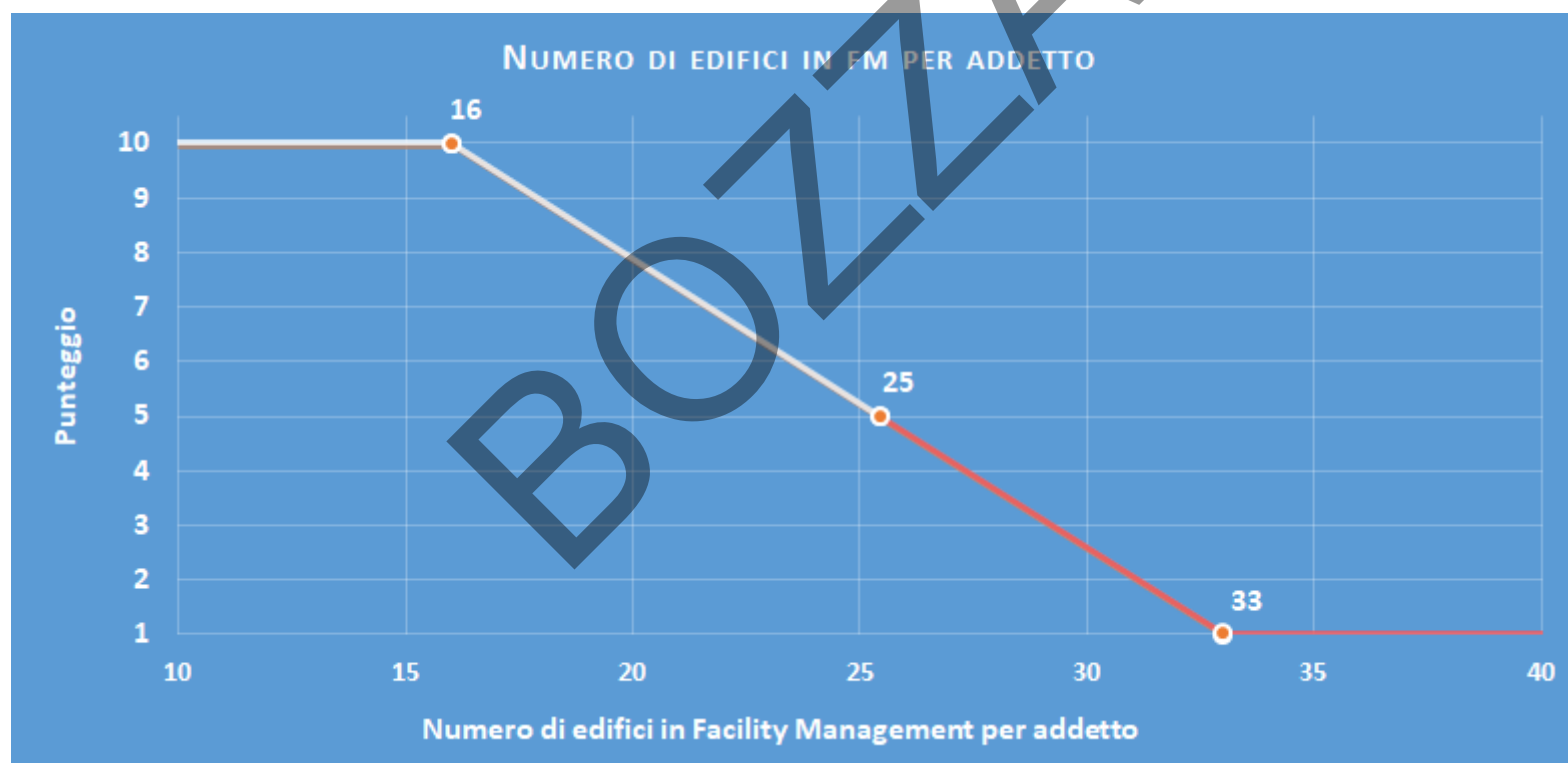


INDICATORI SPECIFICI



NUMERO DI EDIFICI IN FM PER ADDETTO

L'indicatore mira a verificare la plausibilità del numero di condomini amministrati per addetto.

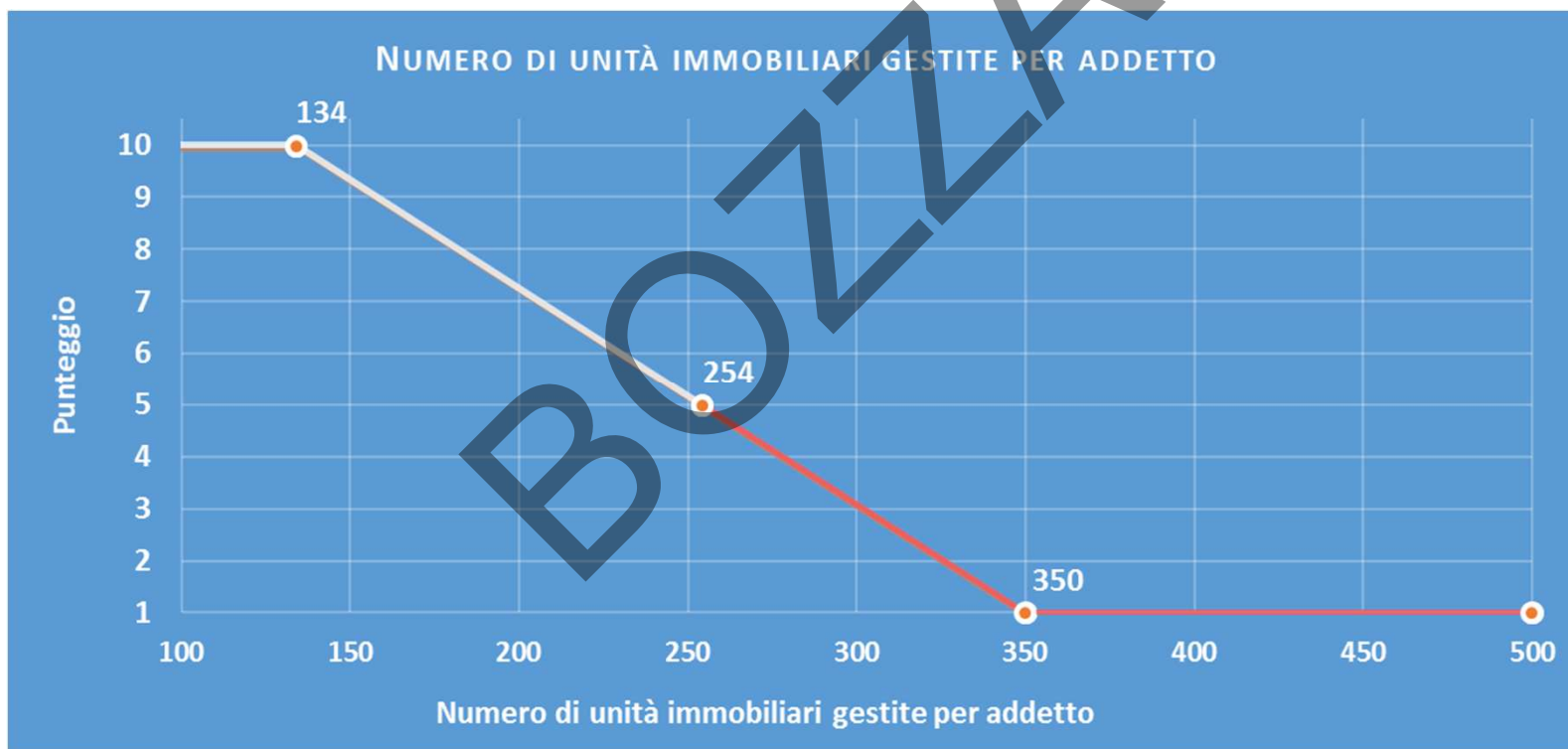


INDICATORI SPECIFICI



NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI GESTITE PER ADDETTO

L'indicatore mira a verificare la plausibilità del numero di unità immobiliare gestite per addetto.



COME MIGLIORARE IL PUNTEGGIO DI AFFIDABILITÀ?

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.

