

“Due lettori sottopongono al IL SOLE 24 Ore - Quotidiano Condominio la loro situazione:

- 1) condomini amministrati 70, cinque dipendenti, spese ordinarie gestite 3.700.000 euro punteggio 4,15; omettendo il parametro si diventa più che sufficienti;
- 2) condomini amministrati 85, quattro dipendenti, spese ordinarie gestite 4.100.00 euro punteggio 3,50; omettendo il parametro anch'egli diventa virtuoso.

Del resto nella slide 17 della presentazione SOSE allegata si attribuisce al campo D18 il coefficiente (*) 0,02963862 che porterebbe a risultati non corrispondenti al vero in quanto, sempre secondo i lettori, un amministratore che amministra 45 condomini e con un volume di spese gestite di circa 4.500.000 euro - situazione definita come normale - dovrebbe vedersi attribuito un ricavo di 120 mila euro solo per questa componente, che sommata alle altre, produce scompensi estremamente rilevanti.

COEFFICIENTI DELLA FUNZIONE DI STIMA DEL VALORE AGGIUNTO PER ADDETTO - LAVORATORE AUTONOMO		Coefficiente
INPUT PRODUTTIVI	Valore dei beni strumentali mobili (G14c01)	[*] 0,11349980
	Ammortamenti per beni mobili strumentali (G14c02)	[*] 0,06422500
	Compensi corrisposti a terzi per prestazioni direttamente afferenti l'attività professionale e artistica (G07v03)	[*] 0,08140363
	Spese per prestazioni di lavoro dipendente + Spese per prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa (G05c01 + G06)	[*] 0,39985529
	Quota dei soci o associati, escluso il primo, rispetto al Totale addetti	0,19213005
VARIABILI STRUTTURALI	Consumi + Altre spese (G08 + G09)	[*] 0,30645821
	Quota numero Dipendenti (N'dipendenti/N'addetti)	-0,22657606
	Età professionale fino a 1 anno	-0,33189125
	Età professionale pari a 2 anni	-0,18702715
	Età professionale da 3 e fino a 4 anni	-0,11556772
	Età professionale da 5 e fino a 7 anni	-0,04552472
	Pensionato	-0,16109748
	Lavoro dipendente a tempo pieno o a tempo parziale	-0,23464538
	Altre attività professionali e/o d'impresa	-0,07216538
	Totale spese condominiali amministrato (D18)	[*] 0,02963862
MODELLI ORGANIZZATIVI (MOB)	Totale spese condominiali amministrato di cui per opere/servizi rientranti nell'ambito della gestione straordinaria (D19)	[*] 0,00861276
	Unici immobiliari gestite (esclusi i terreni) di cui si gestisce la locazione: Ammontare complessivo dei canoni di locazione (D21)	[*] 0,02493673
	Probabilità di appartenenza al MOB 1 - Contribuenti che svolgono prevalentemente attività di amministrazione immobiliare	-0,09006653
VARIABILI TERRITORIALI	Probabilità di appartenenza al MOB 2 - Contribuenti che svolgono prevalentemente "altre attività"	-0,19051360
	Probabilità di appartenenza al MOB 5 - Contribuenti che svolgono prevalentemente attività di gestione immobiliare	-0,11824893
	Territorialità generale a livello provinciale relativa al gruppo 2	-0,12369934
ECONOMIE DI SCALA SOSTITUZIONE	Territorialità generale a livello provinciale relativa al gruppo 5	-0,21377277
	Territorialità generale a livello comunale relativa ai gruppi 2 o 5	-0,06263592
	Territorialità del livello del reddito medio imponibile ai fini dell'addizionale IRPEF a livello comunale	0,27377733
INTERCETTA	(Spese per prestazioni di lavoro dipendente + Spese per prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa) x (Valore dei beni strumentali mobili)	[****] -0,00175900
	(Spese per prestazioni di lavoro dipendente + Spese per prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa) x (Compensi corrisposti a terzi per prestazioni direttamente afferenti l'attività professionale e artistica)	[****] -0,00055466
	(Consumi e altre spese) x (Spese per prestazioni di lavoro dipendente + Spese per prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa)	[****] -0,00475347
Valore dell'intercetta del modello di stima		2,11868245

Rif. modello di comunicazione dati per il periodo di imposta 2015.
 [*] Le variabili contabili (K) sono utilizzate in stima come $\ln(1+K)/(N'addetti*1.000)$.
 [**] La variabile relativa al numero degli addetti è utilizzata in stima come $\ln(1+N'addetti)$.
 [****] Le variabili (XS) sono utilizzate in stima come $\ln(1+XS)$.

E come se il risultato economico dell'attività dell'amministratore fosse proporzionale all'acqua o al gas pagata che sono circa il 70 per cento delle spese condominiali e da questo l'amministratore non ne riceve certo un reddito. Se aumenta l'iva, ad esempio, non aumenta di certo il ricavo.”

IL SOSE ha inviato la seguente risposta dopo averla condivisa con l'Agenzia delle Entrate:

“L'occasione è gradita per fornire maggiori indicazioni in merito all'Isa AK16U - Amministratori di condominio, gestione di beni immobili, servizi integrati di gestione agli edifici.

La metodologia innovativa dell'ISA si basa sull'analisi di una varietà di dati e informazioni di natura economica, contabile e di struttura, relativi a più periodi d'imposta, che rilevano alla formazione di un insieme di indicatori elementari. In particolare, il valore di sintesi dell'Indice che definisce il posizionamento degli amministratori di condominio nella scala di affidabilità da 1 a 10 è determinato dalla valutazione di indicatori elementari di **affidabilità** (3) e di **anomalia** (21 per i professionisti, 30 per gli esercenti attività d'impresa).

I primi individuano l'attendibilità di relazioni e rapporti tra grandezze di natura contabile e strutturale tipici del settore e sono basati su stime econometriche per valutare il contribuente in relazione all'attendibilità delle basi imponibili dichiarate rispetto a quelle stimate (Compensi/Ricavi, Valore aggiunto e Reddito, in riferimento al contributo di ciascun addetto). Gli indicatori elementari di anomalia segnalano invece la presenza di profili contabili e/o gestionali atipici o incongruenze tra le informazioni dichiarate nel modello ISA e/o in altre banche dati.

Nel novero degli stessi è presente ad esempio l'indicatore *Numero di condomini amministrati*, specifico del settore, che verifica la plausibilità del numero di condomini dichiarati per addetto. Relativamente agli indicatori elementari di affidabilità, le variabili attive nelle funzioni di stima sono distinte per tipologia di reddito del contribuente e raggruppate in più categorie, tra le quali: input produttivi, variabili strutturali e territoriali, Modelli di Business, misure di ciclo del settore.

Tale ultimo aspetto, attraverso l'analisi dell'andamento economico del settore, del territorio e dell'occupazione, consente di inglobare all'interno delle funzioni di stima gli effetti della congiuntura economica di cui erano espressione i correttivi anti crisi applicati ex post nell'ambito degli studi di settore.

Ad ogni informazione è associato un coefficiente specifico che può determinare un aumento o una diminuzione della grandezza stimata. Ad esempio, un giovane amministratore di condominio che svolge l'attività da due anni potrà beneficiare di una diminuzione di circa il 15% del compenso stimato rispetto ad un amministratore con una anzianità professionale maggiore; nell'eventualità di acquisizione di nuovi condomini, una crescita del 10% delle spese condominiali amministrare determina un aumento dello 0,2% del compenso stimato.

Il totale delle spese condominiali amministrare è una dimensione da sempre oggetto di analisi nell'ambito del settore. È tra le componenti di stima più peculiari dell'attività dell'amministratore, essendo insita nell'attività del contribuente l'amministrazione di beni e/o servizi condominiali da cui originano le spese dei condòmini. Essendoci una relazione diretta tra volume delle spese e numero di condomini e presenza di beni e/o servizi amministrati è da ritenersi un elemento imprescindibile nella valutazione dell'attività economica del contribuente. Tuttavia il risultato economico dell'attività dell'amministratore non si esaurisce con l'applicazione del coefficiente di stima della voce di spesa in oggetto, bensì, come si evince da quanto suesposto, da una valutazione più ampia delle caratteristiche specifiche del soggetto che rilevano alla formazione dell'insieme degli indicatori elementari.

Ampia risonanza infine deve essere riservata all'introduzione del coefficiente individuale nell'ambito della nuova metodologia di stima delle basi imponibili. Tale coefficiente misura le differenze nella produttività del professionista o dell'impresa sulla base dei dati riferiti alle annualità di imposta precedenti a quello di applicazione. L'amministratore avrà pertanto riconosciuta una funzione di stima personalizzata che sarà espressione anche di quegli aspetti non altrimenti valutabili quali, ad esempio, il suo prestigio e le sue abilità di competenza.”