Estratto della Circolare n. 54/E del 13/06/2001

9.5.1.1.3 Studio SK16U

Per lo studio di settore SK16U, relativo al codice di attivita' 70.32.0 - Amministrazione e gestione di beni immobili per conto terzi, in sede di Commissione degli Esperti e' stato evidenziato che solo una piccola parte dei professionisti che svolgono la predetta attivita' utilizza lo specifico codice individuato per l'attivita' in argomento. Molto frequentemente, infatti, l'attivita' di amministrazione viene esercitata nell'ambito di altre attivita' professionali (geometri, periti industriali e, in misura minore, avvocati o ragionieri) ovvero in condizioni di "marginalita'" da altre categorie di soggetti quali pensionati, giovani alla ricerca di un primo impiego.

In generale, inoltre, sono emersi taluni elementi di discontinuita', con la conseguente difficolta' ad identificare dati "medi" nell'ambito del settore professionale degli amministratori di immobili. E' risultato difficile identificare elementi comuni sul piano strutturale e organizzativo, sulla base dei quali costruire un'immagine "media" della fisionomia professionale dell'amministratore di immobili.

E' stato rilevato, inoltre, che lo studio di settore stima ricavi o compensi diversi a seconda della forma giuridica scelta dal contribuente (professionista o impresa). Infatti pur in presenza della medesima capacita' contributiva i risultati del modello possono essere diversi.

In sede di Commissione degli esperti, e' stato fatto osservare relativamente alla prima questione, che lo studio di settore stima i compensi mediante una funzione di regressione nella quale entrano come variabili indipendenti l'ammontare delle spese sostenute e il numero dei beni immobiliari amministrati e/o gestiti.

Ne deriva pertanto che le particolari condizioni di svolgimento dell'attivita' sopra esposte possono incidere sul livello complessivo dei compensi nella misura in cui si riflettono sul volume di attivita' svolta ed in particolare sull'entita' delle spese sostenute e sul numero di immobili amministrati e/o gestiti.

Resta comunque sempre valido il principio per cui le predette fattispecie possono essere fatte rilevare in sede di valutazione dei risultati dello studio di settore.

Con riferimento alla seconda questione e' stato fatto osservare che i criteri di contabilizzazione previsti per le diverse forme giuridiche (criterio di cassa o di competenza) comportano necessariamente risultati contabili diversi, anche a parita' di struttura organizzativa utilizzata, di attivita' svolte e di spese sostenute.

Pertanto lo studio di settore calcola due distinte funzioni di regressione (professionisti e imprese) individuate sulla base dei diversi dati contabili forniti dall'universo dei contribuenti suddivisi tra professionisti e imprese.