

Studio di settore TK16U - Amministrazione e gestione di beni immobili per conto terzi

L'attività interessata è quella relativa al codice di attività 70.32.0 – “Amministrazione e gestione di beni immobili per conto terzi”.

Lo studio di settore TK16U (approvato con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 24 marzo 2005, pubblicato nella G.U. n.74 del 31 marzo 2005) sostituisce, per il periodo d'imposta 2004, lo studio SK16U, approvato con decreto ministeriale del 20 marzo 2001 e in vigore fino al periodo d'imposta 2003. Lo studio TK16U è stato elaborato tenendo conto della possibilità che l'attività possa essere svolta sia in forma di lavoro autonomo che in forma d'impresa.

Per lo studio in oggetto è stata prevista l'applicazione “*monitorata*”, per il solo periodo d'imposta 2004, con le caratteristiche indicate nel decreto di approvazione degli studi delle attività professionali del 24 marzo 2005.

Il nuovo studio è stato elaborato sulla base delle informazioni contenute nel modello SK16U, costituente parte integrante della dichiarazione Unico 2003, nonché delle ulteriori informazioni contenute nell'apposito questionario per l'evoluzione ESK16, anch'esso relativo al periodo d'imposta 2002.

Tra le principali novità dello studio in oggetto, è possibile evidenziare l'individuazione di gruppi omogenei ulteriori e diversi da quelli caratterizzanti il precedente studio che ha determinato un miglioramento dei modelli organizzativi. L'analisi del settore ha portato, infatti, all'individuazione di 8 gruppi omogenei, a differenza della precedente versione dello studio in cui erano 4. La suddivisione dei contribuenti in gruppi omogenei è avvenuta principalmente sulla base di:

- tipologia dell'attività svolta;
- tipologia della clientela;
- dimensione e struttura dello studio professionale;
- servizi offerti nell'ambito del Facility Management.

Nel nuovo studio di settore TK16U, poi, è stato aggiunto un indicatore di coerenza specifico per i soggetti che svolgono l'attività sotto forma di impresa, denominato “valore aggiunto orario per addetto, che si aggiunge alla “resa oraria per addetto” previsto per i professionisti.

Al fine di valutare in maniera più efficace le soglie di coerenza degli indicatori, le distribuzioni ventiliiche sono state suddivise non solo sulla base della forma giuridica, ma tenendo conto anche della localizzazione territoriale dell'attività. Sono state utilizzate, altresì, le percentuali di lavoro prestato dal personale non dipendente, sia per il calcolo degli indicatori di coerenza, sia all'interno delle funzioni di regressione per la stima dei compensi/ricavi.

In coerenza con le novità che contraddistinguono i nuovi studi di settore relativi alle attività professionali, anche per lo studio TK16U, al fine di migliorare la stima dei compensi/ricavi, sono state introdotte importanti novità nelle funzioni di regressione, tra cui l'utilizzo del numero degli incarichi effettuati, per i quali si sono percepiti compensi/ricavi

nell'anno d'imposta considerato, ponderati per la tariffa media, limitatamente agli incarichi relativi alla gestione di unità immobiliari, dichiarata dal professionista stesso.

In considerazione delle nuove modalità di determinazione dei compensi che caratterizzano le evoluzioni degli studi per le attività professionali, non sono più previsti alcuni correttivi che caratterizzavano il vecchio studio.

Nello studio TK16U, infatti, risulta ora applicabile, mediante la compilazione del quadro X, il solo correttivo relativo alle spese e ai costi sostenuti per l'utilizzo di servizi di terzi e di strutture polifunzionali.

Il correttivo legato alle spese sostenute dal professionista per il personale dipendente addetto a mansioni di segreteria e/o amministrative, invece, viene ora applicato automaticamente dal software GE.RI.CO. (per i soli compensi derivanti da lavoro autonomo) con riferimento ad alcuni cluster specifici (come descritto nella nota tecnica e metodologica).

Si segnala, infine, che nel calcolo dell'indicatore della resa oraria per addetto, ai fini dell'attribuzione di un fattore correttivo in funzione del minor tempo dedicato dal professionista all'attività, è stato aumentato il valore massimo delle ore settimanali lavorate e delle settimane lavorate nell'anno. Detti valori, pari a 40 ore e 45 settimane, sono stati spesso criticati in quanto, per la specifica attività, essi non corrispondevano al reale tempo medio dedicato all'attività da parte di un professionista che la svolge a tempo pieno per l'intero anno. Tali valori, sulla base delle nuove elaborazioni effettuate, sono stati elevati, rispettivamente, a 50 ore e 48 settimane.