

RELAZIONE PROF. RITA FABBRI, 25 giugno 2015 (per seduta Comitato di Indirizzo del 29 giugno 2015)

supporto operativo per la verifica della presenza di studi di settore in materia (come da incarico conferito nel CdD del 20 gennaio 2015)

La definizione di “**Studio di Settore**”, data nel sito dell’Agenzia delle Entrate in apposita scheda informativa, così recita: “Gli studi di settore, elaborati mediante analisi economiche e tecniche statistico-matematiche, consentono di stimare i ricavi o i compensi che possono essere attribuiti al contribuente.

Individuano, a tal fine, le relazioni esistenti tra le variabili strutturali e contabili delle imprese e dei lavoratori autonomi con riferimento al settore economico di appartenenza, ai processi produttivi utilizzati, all’organizzazione, ai prodotti e servizi oggetto dell’attività, alla localizzazione geografica e agli altri elementi significativi (ad esempio area di vendita, andamento della domanda, livello dei prezzi, concorrenza, ecc.).

Gli studi di settore sono utilizzati dal contribuente per verificare, in fase dichiarativa, il posizionamento rispetto alla congruità (il contribuente è congruo se i ricavi o i compensi dichiarati sono uguali o superiori a quelli stimati dallo studio, tenuto conto delle risultanze derivanti dall’applicazione degli indicatori di normalità economica) e alla coerenza (la coerenza misura il comportamento del contribuente rispetto ai valori di indicatori economici predeterminati, per ciascuna attività, dallo studio di settore), e dall’Amministrazione finanziaria quale ausilio all’attività di controllo.”

Gli studi di settore, conseguentemente, sono uno strumento utilizzato dal fisco italiano per rilevare i parametri fondamentali di liberi professionisti, lavoratori autonomi e imprese. Essi sono letti nell’ambito dei dati che caratterizzano l’attività e il contesto economico in cui opera l’impresa, allo scopo di valutare la sua capacità reale di produrre reddito e sono impiegati per l’accertamento induttivo degli esercenti arti e professioni e delle imprese.

Gli studi di settore sono suddivisi in quattro grandi macroaree, una delle quali riguarda i professionisti:

- Servizi
- Commercio
- Manifatture
- Professionisti

Il procedimento statistico che sta alla base degli studi di settore, prima della sua entrata in vigore, viene verificato e approvato da una Commissione di Esperti, organismo formato da rappresentanti dell’Agenzia delle Entrate, del Ministero dell’Economia e delle organizzazioni di categoria.

Il procedimento, dunque, si fonda sulla raccolta di elementi quantitativi e qualitativi su una determinata attività, sull’individuazione di modalità omogenee di svolgimento della stessa, da cui deriva la determinazione dei ricavi presunti dell’attività.

Recentemente l’Agenzia delle Entrate ha apportato modifiche al modello WK18U relativo agli Studi di settore nel modello UNICO (per la dichiarazione dei redditi): il quadro WK18U è nel file allegato Modello WK18U, mentre la Nota Tecnica e Metodologica inerente gli Studi di Architettura sono in un apposito documento, che si riporta nel file allegato Studi Settore Architetti VK18U.

Con **DM 15 maggio 2015**, l’Agenzia delle Entrate ha rivisto gli Studi di Settore dei professionisti (fra cui gli Studi di Architettura), tenendo conto della crisi economica. I correttivi introdotti si riferiscono al periodo di imposta 2014 e prendono in considerazione anche la contrazione dei margini di guadagno e gli andamenti congiunturali in relazione al territorio. Dalle rilevazioni effettuate basandosi sui dati forniti da Istat, Banca d’Italia e Ministero dello Sviluppo Economico, è emerso che sui professionisti gravano due tipologie di problematiche: la riduzione delle tariffe per le prestazioni professionali e la ritardata percezione dei compensi.

Il confronto è stato effettuato col periodo 2005/2013. Si tratta di anni caratterizzati da una forte crisi economica, che ha provocato numerosi ritardi nei pagamenti, soprattutto da parte delle Pubbliche Amministrazioni, tanto da sfociare in una procedura di infrazione aperta dall’Unione Europea.

I professionisti sono stati inoltre coinvolti dalla liberalizzazione delle professioni, che, abolendo le tariffe e demandando la determinazione dei compensi alla libera contrattazione, ha in molti casi portato alla riduzione delle parcelle.

Quanto sopra è riportato nella nota pubblicata in

http://www.edilportale.com/news/2015/05/professione/professionistiilministerodelleconomiarivedeglistudidi settore_45964_33.html

Per una maggiore aderenza alle differenziate realtà locali, si possono consultare anche i dati elaborati dagli Osservatori Regionali Studi di Settore: a tale proposito si allega la relazione sull'attività svolta dall'Osservatorio Regionale Studi di Settore dell'Emilia Romagna nell'anno 2012, nel **file allegato EMILIA+ROMAGNA**.

Ulteriori studi di settore possono essere commissionati da associazioni di categoria (o altri soggetti interessati) ad appositi enti in grado di raccogliere i dati necessari e fornire un corretto e ampio contesto interpretativo.

A tal proposito si segnala la Sintesi dello Studio di Settore commissionato periodicamente dal Consiglio degli Architetti d'Europa (ACE), riferita alla professione di Architetto in Europa per l'anno 2012.

La sintesi è riportata nel **file allegato ACE summary 2012**.

Lo stesso Consiglio degli Architetti d'Europa pubblica nel sito http://www.ace-cae.eu/fileadmin/New_Upload/7_Publications/Press_Release/2015/13- Economic_Trends_Survey_-_January2015.pdf anche il 13th Economic Trends Survey of the Architects' Council of Europe, per il quale si rimanda al **file allegato 13- Economic Trends Survey - January2015**.

Altri dati inerenti lo stato della professione di architetto in Italia sono disponibili in rete, in alcuni siti specifici.

I dati CRESME sull'orientamento della professione si riferiscono al percepito da parte degli architetti: i dati inseriti dai professionisti per il CRESME possono essere consultati alla pagina <http://architetti.cresme.it/dati-questionario.aspx>.

Ulteriori utili informazioni sono riportate nel sito <http://www.cnappc.it/> portale del Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori.

Si ritiene utile segnalare i dati inerenti l'“**Osservatorio Professione Architetto**” e la relazione che si riporta nel **file allegato CNAPPC Rapporto annuale 2014**.

Altre notizie sono periodicamente pubblicate nel sito <http://www.edilportale.com> e nel sito

<http://www.awn.it/> portale di Archiworld Network: da esso sono stati estratti i testi del **file allegato Gli architetti europei flessibili, resilienti e internazionali** tratto da <http://www.awn.it/news/professione-e-media/2249-italiano-il-27-degli-architetti-europei-la-ricerca-sulla-professione-che-si-sta-lasciando-la-crisi-alla-spalle> e del **file allegato L'architetto italiano preferisce lo studio singolo** tratto da <http://www.awn.it/news/professione-e-media/2262-l-architetto-italiano-preferisce-lo-studio-singolo>.

Per completezza di informazione, e maggiore chiarimento del complesso quadro di riferimento in cui si esplica la professione dell'architetto, si segnalano anche i dati che derivano dagli Osservatori del mercato immobiliare.

La definizione di “**Osservatorio del Mercato Immobiliare**”, data nel sito dell'Agenzia delle Entrate in apposita scheda informativa, così recita: “L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

Tra le sue attività ci sono anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino.”

Tra i prodotti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare troviamo:

- i valori delle quotazioni immobiliari: per gli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale sono quotati i valori di mercato per le destinazioni: Residenziale, Commerciale, Terziaria e Produttiva.

Per ogni destinazione vengono esposti semestralmente i valori di mercato ed i canoni per tipologia edilizia (residenziale, terziaria, commerciale, produttiva);

- i volumi di compravendita immobiliare a livello nazionale e con dettaglio provinciale e comunale;
- i valori agricoli medi;
- le note trimestrali congiunturali (riferite a tutto il territorio nazionale);
- i rapporti immobiliari annuali (residenziali e non residenziali);
- le note territoriali semestrali (riferite a singoli contesti provinciali e comunali);
- le statistiche catastali (riferite a tutto il territorio nazionale).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare fornisce uno dei parametri di riferimento per la valutazione di produttività dell'attività professionale e di impresa.

Nel sito di **Nomisma – Società di Studi Economici** www.nomisma.it/ sono presenti ulteriori studi inerenti il mercato immobiliare, fra i quali si segnala il *VII Rapporto sulla Finanza Immobiliare 2014* e la recente notizia sulla *Presentazione del 2° Rapporto 2015 sul Mercato Immobiliare* che sarà fatta il giorno 8 luglio 2015 a Roma, con la partecipazione ad invito di numerosi operatori della filiera della pianificazione urbana e del mercato immobiliare: sarà descritta la congiuntura immobiliare dei maggiori mercati italiani, sia la necessità di ricerca di nuovi giacimenti di valore su cui innescare azioni di valorizzazione urbana e immobiliare. A descrizione dell'evento è riportato il seguente comunicato:

“In un contesto in cui il miglioramento degli indicatori anticipatori del ciclo economico ha trovato solo parziale riscontro negli andamenti reali, il settore immobiliare continua il suo percorso di affannosa risalita. L'ottimismo diffuso sul finire del 2013, in corrispondenza di un'impennata delle transazioni corporate, ha lasciato quasi subito spazio alla consapevolezza della gradualità dei processi in atto. La fragilità della ripresa, testimoniata dal ridimensionamento delle previsioni di crescita del PIL di quest'anno, rappresenta in tale quadro un elemento di indubbia penalizzazione delle prospettive a breve termine. I segnali provenienti dal sistema creditizio, seppure decisamente migliori rispetto al passato, appaiono ancora al di sotto delle attese. L'allentamento della selettività risulta, infatti, circoscritto ai gruppi bancari più solidi, in grado di conciliare le esigenze di svalutazione dell'enorme mole di crediti deteriorati con un graduale ritorno alla normalità allocativa. L'afflusso di capitale bancario verso il settore immobiliare risulterà, dunque, ancora sottodimensionato rispetto al fabbisogno manifestato dalla domanda che, seppur generalmente indebolita dalla lunga fase recessiva, continua a privilegiare l'opzione proprietaria, anche come forma di impiego di capitale. A differenza di quanto accaduto per larga parte dello scorso decennio, il sistema bancario risulta a tutt'oggi poco propenso ad accettare scommesse sulle capacità reddituali future, contando al più sul “paracadute” immobiliare, la cui tenuta si è rivelata, peraltro, meno solida di quanto ottimisticamente preventivato. Il solo parziale riprezzamento rappresenta un oggettivo ostacolo all'ampliamento delle dimensioni del mercato, già penalizzato dalla debolezza delle prospettive economiche del Paese, dall'inadeguatezza qualitativa di una quota significativa degli asset immobiliari, nonché dalla perdurante ritrosia ad adottare modalità operative improntate alla trasparenza delle imprese del settore. Non deve stupire quindi, che la crescita dell'industria dei fondi continui ad avvenire tramite operazioni di apporto senza alcun passaggio transattivo e che le società immobiliari quotate non vadano oltre uno sparuto drappello, più esposto a rischi di delisting che di ampliamenti attraverso IPO. Al di là del parziale riassetto in atto, lo snodo fondamentale per l'industria dei fondi immobiliari è rappresentato dalla capacità di rispetto delle scadenze regolamentari in un mercato che, nonostante il miglioramento registrato nell'ultimo anno, rimane inadeguato a garantire l'integrale assorbimento degli immobili detenuti dai fondi a scadenza. Se non vi sono dubbi che la pesante crisi degli scorsi anni abbia decretato il superamento del modello imperniato sugli eccessi creditizi, non si intravedono ancora schemi alternativi che mettano il mercato immobiliare italiano, specie quello corporate, al riparo da un repricing ben più marcato rispetto a quello fin qui registrato”.

La compiuta disamina dell'articolato quadro di riferimento di questi dati implica capacità di lettura e di interpretazione di stampo economico.