

Il tributo sarà forse inserito nella manovra fiscale d'autunno

## Invim straordinaria ambigua: acconto d'imposta o addizionale?

È attesa per l'autunno la seconda parte della manovra fiscale che sarà varata dal Governo per fronteggiare il deficit della spesa pubblica, che sembrerebbe prevedere, fra l'altro, l'emanazione di una nuova Invim straordinaria.

Provvedimenti di questo tipo non hanno mai sollevato critiche eccessive da parte dei contribuenti in quanto recepiti come un acconto di un'imposta comunque dovuta allo scadere di un termine prefissato.

In effetti, se tali provvedimenti vengono emanati al termine di un trend rialzista delle quotazioni del mercato immobiliare, l'effetto composto dell'incremento di valore e del ridotto periodo di riferimento per l'applicazione dell'imposta, può determinare risultati impositivi estremamente gravosi. Per meglio comprendere come ciò possa avvenire bene ripercorrere il meccanismo di calcolo dell'imposta. L'imponibile su cui applicare l'Invim decennale è dato dalla differenza tra il valore finale - ossia quello dell'immobile al compimento del decennio - e il valore iniziale, vale a dire il valore alla data di acquisto, ovvero quello assunto a base della precedente tassazione, ovvero ancora il valore dell'immobile al momento di cessazione dell'utilizzo strumentale. Una volta calcolato l'imponibile, l'imposta si applica con aliquote crescenti per scaglioni di incremento, determinati con riguardo al valore iniziale del bene moltiplicato per il numero degli anni intercorrenti fra la data di acquisto o di riferimento e la data di compimento del decennio. Nel primo caso riportato nelle tabelle si è ottenuta un'imposta di 20 milioni di lire, commisurata a un intervallo di 10 anni e a un incremento imponibile di 350 milioni. Nel secondo caso si è ottenuta un'imposta di 24 milioni, commisurata a un intervallo di 2 anni e a un incremento imponibile di 230 milioni.

È pertanto evidente come a un minore incremento imponibile può corrispondere un maggior onere fiscale, in quanto l'imposta dovuta funzione non soltanto di detto incremento, ma anche dell'intervallo di tempo in cui esso è maturato.

Più precisamente:

l'imposta è direttamente proporzionale all'incremento di valore (tanto maggiore è l'incremento di valore registrato, tanto maggiore sarà l'imposta dovuta);

l'imposta è inversamente proporzionale al fattore tempo (tanto maggiore è il periodo di tempo preso come base per la determinazione dell'imposta, tanto minore sarà l'imposta dovuta).

L'entità dell'imposta dipenderà, di volta in volta, dall'ampiezza delle variazioni di entrambe le variabili, congiuntamente considerate, ciascuna valutata con il suo peso.

Il fine ultimo dell'Invim decennale - come si evince dalla relazione allo schema di decreto delegato concernente essere l'istituzione dell'Invim - era quello di fare incamerare all'Erario l'imposta ordinaria con un certo anticipo rispetto al verificarsi dei presupposti previsti dall'articolo 2 del Dpr 643/72.

Se con l'Invim straordinaria l'Erario intende anticipare la riscossione del tributo decennale previsto dall'articolo 3 del decreto, sarebbe allora necessario prevedere che l'imposta versata in tale occasione rappresenti un acconto di quella che sarà dovuta allo scadere del decennio, anziché determinare una nuova decorrenza del periodo di riferimento. A tal data dovrà pertanto essere effettuato un calcolo definitivo e l'imposta già versata con la tassazione straordinaria dovrebbe poter essere dedotta da quella che risulterà dovuta.

Se il legislatore invece riproporrà la formulazione già impiegata nella legge n. 131 del 26 aprile 1983, concernente la stessa fattispecie tributaria oggetto delle precedenti considerazioni, ne conseguirà un prelievo fiscale addizionale in alcun modo riconducibile allo schema originario della legge istitutiva dell'Invim.

<b>L'incidenza dell'Invim straordinaria</b>			
(data di acquisto) 1989	(scad. Invim straord.) 1991	(scad. Invim decennale) 1999	
valore anno 1989:	L. 150.000.000	(data di acquisto)	
valore anno 1991:	L. 380.000.000	(scadenza Invim straordinaria)	
valore anno 1999:	L. 500.000.000	(scadenza Invim decennale)	
<b>Tassazione decennale</b>			
(L'imposta è stata applicata all'incremento di valore maturato tra la data di acquisto, 1989, e la data di scadenza del decennio, 1999)			
data di acquisto		1.1.1989	
valore iniziale	L. 150.000.000		
data scadenza Invim decennale		1.1.1999	
valore finale	L. 500.000.000		
periodo di possesso		10 anni	
incremento valore	L. 350.000.000		
valore di riferimento	L. 1.500.000.000		
fino al 20%	L. 300.000.000	aliquota al 5%	L. 15.000.000
dal 20% al 50%	L. 50.000.000	aliquota al 10%	L. 5.000.000
	<u>L. 350.000.000</u>	<b>Imposta dovuta</b>	<u>L. 20.000.000</u>
<b>Tassazione straordinaria</b>			
(L'imposta è stata applicata all'incremento di valore maturato tra la data di acquisto, 1989, e la data fissata dal provvedimento in esame, 1991)			
data di acquisto		1.1.1989	
valore iniziale	L. 150.000.000		
data scadenza Invim straordinaria		1.1.1991	
valore finale	L. 380.000.000		
periodo di possesso		2 anni	
incremento valore	L. 230.000.000		
valore di riferimento	L. 300.000.000		
fino al 20%	L. 60.000.000	aliquota al 5%	L. 3.000.000
dal 20% al 50%	L. 90.000.000	aliquota al 10%	L. 9.000.000
dal 50% al 100%	L. 80.000.000	aliquota al 15%	L. 12.000.000
	<u>L. 230.000.000</u>	<b>Imposta dovuta</b>	<u>L. 24.000.000</u>

Marco Levis  
Marco Malvinci

◀ [Indice](#)