

Calcolo dell'INVIM

di Guido Salvestroni - Milano

Molti di noi si saranno trovati a vendere o a progettare di vendere un immobile e, nel valutare le condizioni economiche, avranno trovato incertezze nel calcolare l'“INVIM”, l'imposta sull'incremento di valore degli immobili che è necessario pagare al momento della vendita.

Il programma proposto consente di calcolare l'ammontare di questa imposta e della tassa di registro pagata all'atto dell'acquisto, quantizzando le cifre che il privato versa al fisco.

Sarà così possibile valutare la convenienza di una transazione, o controllare l'esattezza di un'imposta pagata; la procedura potrà interessare anche chi, occupandosi del mercato immobiliare, ripeta con frequenza il computo dell'INVIM.

Il programma è applicabile al caso di compravendita tra privati, e non può naturalmente tenere conto di tutte le eccezioni di legge; si noti che i dati richiesti vanno desunti dagli atti notarili di acquisto e di vendita.

Costanti

Si sono assunte come costanti le aliquote di tassazione e le quote percentuali limite che definiscono il frazionamento in scaglioni del valore di riferimento. Le aliquote di tassazione sono quelle massime di legge, poiché in pratica sono quelle che i comuni, cui è lasciata facoltà decisionale, sempre richiedono. Per alterarle, basta modificare opportunamente la linea 20.

Dati in ingresso

È necessario conoscere e fornire in ingresso (vedi schema a blocchi figura 1) i dati relativi: — all'acquisto (anno, prezzo pagato comprensivo di spese notarili e imposte); — alla vendita (mese, anno, prezzo); — alle spese di ristrutturazione, miglioramento e manutenzione straordinaria che hanno concorso alla rivalutazione dell'immobile nel periodo tra acquisto e vendita; se effettuate dopo il 1/1/73, tali spese vanno documentate con fattura. Per ogni spesa introdurre: mese, anno, spesa sostenuta.

L'ingresso delle costanti (caricate in due pseudo-array, come da elenco variabili) e dei dati avviene nell'ordine sopra descritto, come illustrato nello schema a blocchi di figura 1, ponendo il PC-1211 nel modo DEF e premendo SHFT A.

Per inserire i dati relativi alle spese sostenute per l'incremento di valore dell'immobile, occorre invece premere SHFT D e introdurre quindi i dati relativi ad una spesa, ripetendo l'operazione per tutte le spese effettuate.

Si noti che — qui e altrove — il programma produce, nell'uso senza stampante, delle scritte informative che interrompono l'esecuzione. Per riprenderla è necessario premere ENTER oppure sostituire le istruzioni PRINT con quelle PAUSE.

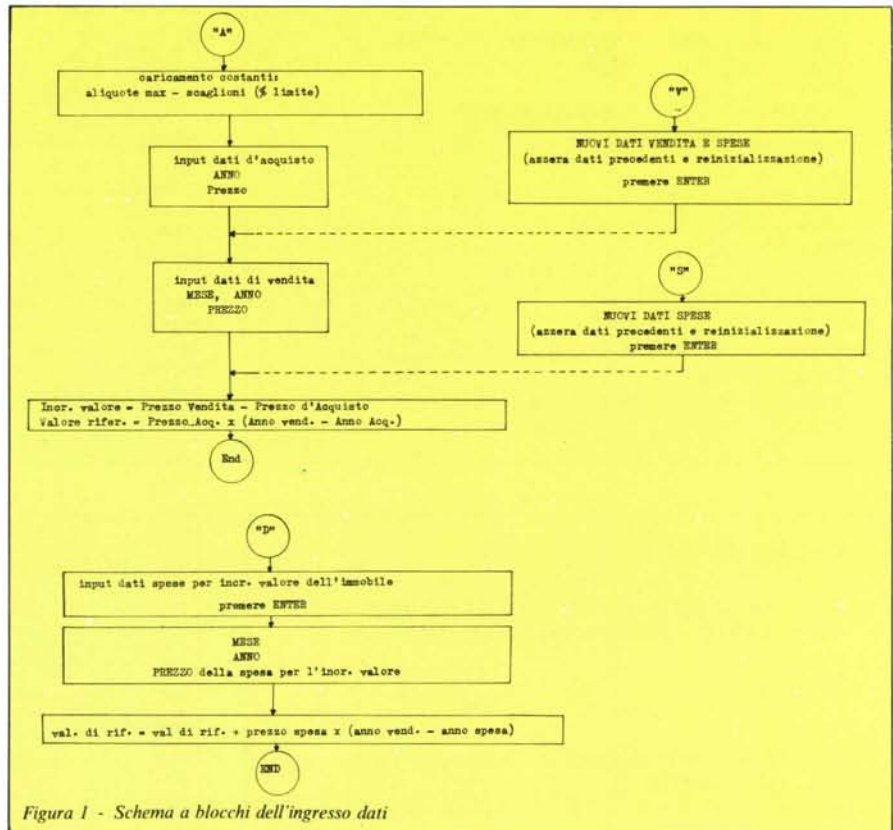


Figura 1 - Schema a blocchi dell'ingresso dati

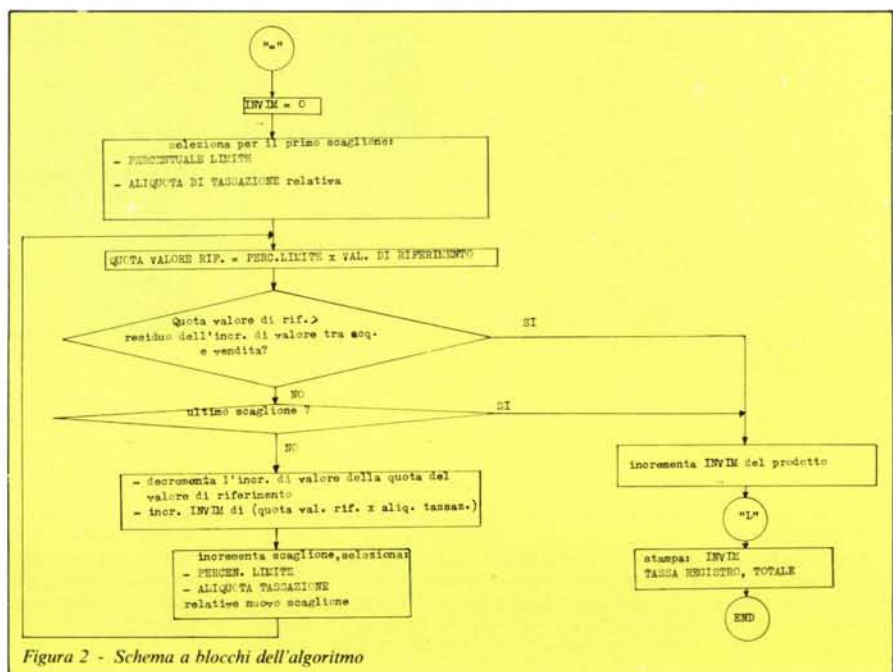


Figura 2 - Schema a blocchi dell'algoritmo

Dallo schema a blocchi di figura 1 risulta come sia possibile introdurre dei nuovi dati su cui effettuare il conteggio, cancellando i dati precedenti mediante nuovi input o opportune reinizializzazioni. Si dovrà premere SHFT S prima di introdurre una nuova sequenza di dati relativi alle spese, SHFT V per modificare anche i dati relativi alla vendita.

Ciò permette di modificare dati errati e di ripetere il calcolo con dati nuovi.

Sia chiaro che le opzioni S e V richiedono di reimpostare l'intera sequenza di spese per l'incremento del valore dell'immobile, e non la sola ultima spesa introdotta. Inoltre non è necessario che le spese siano introdotte in ordine temporale; il calcolo è poi possibile anche nel caso in cui non siano state sostenute spese (sequenza vuota).

Si precisa che tutti gli input sono protetti da errore e che è necessario fornire le cifre in milioni di lire, ed esprimere i mesi con gli ordinali (da 1 a 12) corrispondenti. È previsto, come di legge, l'arrotondamento all'anno della frazione di anno superiore al semestre nel calcolo del tempo intercorso tra spesa di ristrutturazione e vendita (linee 125 e 130).

Algoritmo

Lo schema a blocchi di figura 2 e l'esempio di figura 3 illustrano il semplice algoritmo usato. Nel corso dell'input dei dati sono stati calcolati l'incremento di valore tra acquisto e vendita e il "valore di riferimento", a norma di legge. La legge prevede la suddivisione di questo valore di riferimento in 6 scaglioni, e l'applicazione a tali scaglioni di aliquote crescenti di tassazione.

Calcolata perciò la quota del valore di riferimento che appartiene al 1° scaglione, e la relativa tassazione, si decrementa l'incremento di valore acquisto-vendita della quota tassata, e si

passa al 2° scaglione. Si procede così fino a coprire completamente l'incremento acquisto-vendita da tassare o fino ad arrivare al 6° scaglione.

Il calcolo, una volta introdotti i dati, procede premendo SHFT, e fornisce i valori dell'INVIM, della tassa di registro e della somma delle due tasse.

Per rivalutare i dati del calcolo, premere SHFT L.

Esempio di calcolo

Nella figura 3 è riportato un esempio applicativo del programma. Supponiamo di aver acquistato un immobile nel 1964 per £. 7.800.000, e di voler valutare l'addebito fiscale nel caso che venga ceduto nel febbraio 1982 per £. 95.000.000, avendo sostenuto una spesa di £. 2.350.000 nel novembre 1976.

Inseriamo i dati con le labels "A" per acquisto e vendita, e "D" per la spesa, e ricaviamo i risultati con "=" . Ci accorgiamo ora di aver trascurato una spesa sostenuta nel maggio 1973, di £. 1.150.000. Allora annulliamo la sequenza spese precedente con la label "S" e introduciamo con "D" le due spese del 1973 e del 1976 (non necessariamente nell'ordine). Si ottiene ancora l'addebito fiscale con "=" .

```

**CALCOLO INVIM*      INCREM.VAL. IMM.      ANNO 1973
MESE 5                L. 1.150.000
ANNO 1973             > DATI SPESA PER
L. 1.150.000          INCREM.VAL. IMM.
> DATI ACQUISTO      MESE 11
ANNO 1964            L. 2.350.000
L. 7.800.000         > DATI VENDITA
> DATI VENDITA      MESE 2
MESE 2               ANNO 1976
ANNO 1982           L. 2.350.000
L. 95.000.000       INVM
> DATI SPESA PER    L. 13.351.000
INCREM.VAL. IMM.   L. 7.392.000
MESE 11             TASSA REGISTRO
L. 0.702.000       L. 0.702.000
ANNO 1976          TOTALE TASSE
L. 2.350.000      L. 14.053.000
                    =====
                    ** NUOVI DATI
                    SPESE INCR.VAL.
                    INVM
                    L. 14.370.000
                    TASSA REGISTRO
                    L. 0.702.000
                    TOTALE TASSE
                    L. 15.072.000
                    =====
                    ** NUOVI DATI
                    VENDITA E SPESE
                    > DATI VENDITA
                    MESE 2
                    ANNO 1984
                    L. 140.000.000
                    > DATI SPESA PER
                    INCREM.VAL. IMM.
                    MESE 5
    
```

Figura 3 - Esempio di calcolo (vedi testo)

A questo punto vogliamo valutare la convenienza di cedere invece il nostro immobile tra due anni, nel febbraio 1984, per £. 140.000.000. Introduciamo i nuovi dati della vendita dopo aver premuto SHFT V, ma dobbiamo reimpostare le due spese precedenti (5/1973 e 11/1976) con le solite "D". Torniamo al calcolo con "=" .

Vogliamo a questo punto valutare lo sgravio che otteniamo dalle spese sostenute. Si riazzerà semplicemente la sequenza spese con "S" e si ripete il calcolo con "=" . Com'è ovvio, si otterrà un'imposta (14.370.000) più alta della precedente (13.351.000).

VAR.	N.	CONTENUTO
A	1	Variabile di comodo
B	2	Variabile di comodo
C	3	Incremento di valore tra l'acquisto e la vendita
D	4	'valore di riferimento' a norma di legge
E	5	Differenza in anni tra la data di vendita e la data in cui sono state sostenute delle spese per l'incremento di valore dell'immobile.
F	6	Quota del valore di riferimento relativa ad uno scaglione
G	7	INVIM da pagare all'atto della vendita
H	8	Tassa di registro pagata all'atto dell'acquisto
I	9	Totale tasse (G + H)
J	10	
K	11	
L	12	Anno d'acquisto
M	13	Prezzo d'acquisto
N	14	Mese di vendita
O	15	Anno di vendita
P	16	Prezzo di vendita
Q	17	Mese in cui è stata sostenuta una spesa per increm. valore immobile
R	18	Anno in cui è stata sostenuta una spesa per increm. valore immobile
S	19	Spesa sostenuta per l'incremento di valore dell'immobile
T	20	0,05 (1)
U	21	0,10 (2)
V	22	0,15 (3)
W	23	0,20 (4)
X	24	0,25 (5)
Y	25	0,30 (6)
Z	26	0,20 (1)
	27	0,30 (2)
	28	0,50 (3)
	29	0,50 (4)
	30	0,50 (5)
		(6)

Aliquote di tassazione MASSIME di legge per i sei scaglioni di incremento

"Scaglioni": percentuali limite di increm. del valore dell'immobile rispetto al valore di riferimento.

NOTA: il sesto scaglione è quello oltre il 200% di incr.

Figura 4 - Elenco variabili usate

LABEL	AZIONE PRODOTTA
"A"	- inizio programma: caricamento dati aliquote di tassazione e percentuali limite scaglioni; input dati acquisto; input dati vendita.
"D"	- input dati di una spesa per l'incremento di valore dell'immobile
"="	- calcolo INVIM, tassa di registro e somma tasse
"L"	- rivalutazione tasse calcolate
"S"	- cambio sequenza spese: azzerà i dati della precedente sequenza spese; in seguito impostare la nuova sequenza mediante la ripetizione di SHFT D
"V"	- cambio dati vendita e sequenza spese: aggiunge alla funzione precedente il cambio dei dati di vendita

Figura 5 - Elenco label

```

10: "A"PRINT " " : USING "###" LET G=G+A(A)
   :PRINT "A" 1B *C: BEEP 1:
   LOGLO INVIM* 90: INPUT "ANNO" GOTO 200
   " " 19": B: IF <B< 180: C=C-F: F=G+A(C
   L)+(B>99) A)*F
20: CLEAR :FOR A 190: GOTO 160
   =20TO 25: B=B GOTO 90
   +.05: A(A)=B: 100: A(A)=B: A=A+1 200: "L"PRINT " "
   NEXT A 105: B=B+1900: " USING "####
25: PAUSE "CARIC  PRINT "ANNO"
   AMENTO DATI: : USING "####
   " : "INVIM " :
   " : PAUSE "ALI #": B PRINT "L.": G
   QUOTE MAX E. 110: INPUT "VALOR #": "0,00"
   " " E " : A(A) 210: H=.09*M:
30: Z=.2: A(27)=, 115: PRINT "L.": I PRINT "TASSA
   3: FOR A=28TO USING "####. PRINT "REGISTRO":
   30: A(A)=.5: ###: A(A): ". PRINT "L.": H
   NEXT A 000": RETURN #": "0,00"
35: PAUSE "...SC 120: "D"PRINT ">" 220: I=G+H: PRINT
   AGLIONI" DATI SPESA P "TOTALE TASS
40: PRINT "> DAT ER INCREM.VA E": PRINT "L.
   I ACQUISTO": L. IMM. " #": ".000":
   A=12: GOSUB 9 122: A=17: GOSUB 7 PRINT "=====
   0 0
50: PRINT "> DAT 125: E=(O-R)*12+N 1END
   I VENDITA": A -O: IF E<1 230: "S"PRINT "**
   =14: GOSUB 70 BEEP 1: PRINT NUOVI DATI
60: C=P-M: D=M*(O D)DATI ERRATI SPESE INCR
   -L): IF O=L !": GOTO 122 .VAL.": GOTO
   LET D=M 130: B=E/12: E=INT 60
65: END B+(B-INT B)= 240: "V"PRINT "**
70: INPUT "MESE .5) NUOVI DATI
   " : B: IF <B<1 140: D=D+S*E: END VENDITA E
   +<B>12>GOTO 150: "A"=19: G=0 SPESE": GOTO
   70 160: A=A+1: B=B+A+6 50
80: A(A)=B: A=A+1 170: F=A(B)*D: IF
85: PRINT "MESE" (F>C)+(B=31)
    
```

Figura 6 - Listing del programma "Invim"