

INFORMAZIONE FISCALE

Ai Sig.ri Clienti
Loro Sedi

OGGETTO: LA RIVALUTAZIONE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI DETENUTI AL 01.01.2026

La "Legge di Bilancio 2025" (Legge 207/2024) aveva riproposto e confermato **a regime** la rivalutazione di terreni e partecipazioni posseduti al 1° gennaio di ciascun anno, con aliquota del 18% sia per i terreni che per le partecipazioni; la "Legge di Bilancio 2026" (art. 1, comma 144 della Legge 199/2025) ha poi **aumentato** l'aliquota dell'imposta sostitutiva, per i soli titoli partecipativi, dal 18% al 21%. In questa scheda ne riepiloghiamo la disciplina.

LA RIVALUTAZIONE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI DETENUTI AL 01.01.2026	
PREMESSA	La rideterminazione del costo o valore d'acquisto delle partecipazioni non quotate è stata originariamente prevista dall'art. 5 della Legge 448/2001, mentre quella dei terreni dal successivo art. 7. Detta possibilità è stata più volte oggetto di proroga, finchè la legge di bilancio 2025 ha stabilito a regime la possibilità di rivalutazione del costo di acquisto sia per partecipazioni e titoli che per terreni mediante la redazione della perizia giurata e con il pagamento dell'unica soluzione o della prima rata dell'imposta sostitutiva entro il 30 novembre di ogni anno, tenendo conto dei beni posseduti all'inizio di ogni anno; per esempio, nel 2025 si rivaluta il 30.11.2025 ciò che si possiede al 01.01.2025 e così via per le annualità successive. RIVALUTAZIONE TERRENI/PARTECIPAZIONI LEGGE DI BILANCIO 2025 ◆ a regime dal 2025 ◆ aumenta l'aliquota di imposta sostitutiva da 16% a 18% ◆ entro il 30.11 di ciascun anno si deve redigere la perizia di stima asseverata e versare l'imposta sostitutiva in unica soluzione o prima delle 3 rate annuali di pari importo
SOGGETTI INTERESSATI	La rivalutazione del costo d'acquisto di terreni e partecipazioni è riconosciuta ai soggetti che possiedono il bene al 1° gennaio al di fuori del regime di impresa, ovvero può essere effettuata da: ◆ persone fisiche (non esercenti attività di impresa); ◆ società semplici e soggetti equiparati; ◆ enti non commerciali, per quel che attiene alle attività non inerenti all'attività

	d'impresa; ♦ soggetti non residenti per le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di partecipazioni in società residenti in Italia, non riferibili a stabili organizzazioni, salve le previsioni contenute nelle convenzioni contro le doppie imposizioni che ne escludano l'imponibilità in Italia. La "Legge di Bilancio 2025" introduce in tema di partecipazioni la non applicazione della disciplina ai fini della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze realizzate da società ed enti commerciali non residenti privi di stabile organizzazione nel territorio dello Stato¹. Al 1° gennaio di ciascun anno i soggetti interessati possono rivalutare: ♦ i terreni edificabili ed agricoli posseduti a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi; ♦ le partecipazioni (anche possedute a titolo di proprietà / usufrutto).
RIVALUTAZIONE PARTECIPAZIONI	La "Legge di Bilancio 2025" stabilizza la rideterminazione del costo delle partecipazioni, sostanzialmente nei termini della disciplina già in vigore. Quindi, per le quote e le azioni possedute al 1° gennaio di ciascun anno, si consente ai soggetti interessati di rivalutare il costo o valore di acquisto, rilevante ai fini delle plusvalenze imponibili attraverso il versamento dell'imposta sostitutiva del 18% entro il 30 novembre del medesimo anno. Rientrano nell'ambito della disciplina, e sono quindi rivalutabili: ♦ le partecipazioni rappresentate da titoli (azioni); ♦ le quote di partecipazione al capitale o al patrimonio di società non rappresentate da titoli (quote di srl o società di persone); ♦ diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni (es. diritti di opzione, warrant, obbligazioni convertibili in azioni). Si considerano quotate le partecipazioni negoziate all'AIM Italia o in altri sistemi multilaterali di negoziazione. Il soggetto interessato, per avvalersi della rivalutazione, deve possedere la partecipazione al 1° gennaio dell'anno di riferimento: il perfezionamento dell'opzione dipende dal versamento dell'imposta sostitutiva e, per le partecipazioni non quotate, dal giuramento della perizia di stima entro il termine di legge.  Per la rideterminazione del costo dei titoli, delle quote o dei diritti negoziati nei mercati regolamentati o nei sistemi multilaterali di negoziazione posseduti al 1° gennaio, si prevede la possibilità di assumere, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore normale determinato in base alla media aritmetica dei prezzi rilevati nel mese di dicembre dell'anno precedente.

¹ Pertanto, il regime agevolato non sarà compatibile con la c.d. "participation exemption" per le società ed enti commerciali non residenti.

	<table><tr><th>PARTECIPAZIONI</th><th>COSTO "ORIGINALE"</th><th>COSTO "RIVALUTATO"</th></tr><tr><td>Non quotate (non negoziate in mercati regolamentati)</td><td>Costo o valore di acquisto</td><td>Valore normale al 01.01 determinato come frazione del patrimonio netto della società/ente</td></tr><tr><td>Quotate (negoziato in mercati regolamentati)</td><td>Costo o valore di acquisto</td><td>Valore normale determinato in base alla media aritmetica dei prezzi rilevati nel mese di dicembre dell'anno precedente</td></tr></table> La "Legge di Bilancio 2026"² ha aumentato l'aliquota dell'imposta sostitutiva, dal 18 al 21%, per la rivalutazione del costo di acquisto di partecipazioni. Restano fermi i termini e le modalità di versamento dell'imposta dovuta, che dovrà quindi avvenire entro il 30.11.2026 per la rivalutazione di partecipazioni possedute al 01.01.2026.  La Legge 199/2025 non ha modificato l'aliquota di imposta per la rivalutazione dei terreni, che resta quindi fissa al 18%.	PARTECIPAZIONI	COSTO "ORIGINALE"	COSTO "RIVALUTATO"	Non quotate (non negoziate in mercati regolamentati)	Costo o valore di acquisto	Valore normale al 01.01 determinato come frazione del patrimonio netto della società/ente	Quotate (negoziato in mercati regolamentati)	Costo o valore di acquisto	Valore normale determinato in base alla media aritmetica dei prezzi rilevati nel mese di dicembre dell'anno precedente
PARTECIPAZIONI	COSTO "ORIGINALE"	COSTO "RIVALUTATO"								
Non quotate (non negoziate in mercati regolamentati)	Costo o valore di acquisto	Valore normale al 01.01 determinato come frazione del patrimonio netto della società/ente								
Quotate (negoziato in mercati regolamentati)	Costo o valore di acquisto	Valore normale determinato in base alla media aritmetica dei prezzi rilevati nel mese di dicembre dell'anno precedente								
RIVALUTAZIONE TERRENI	L'art. 1, comma 30 della Legge 207/2024 prevede la stabilizzazione a regime della rivalutazione dei terreni. Rientrano nel perimetro della rivalutazione i terreni agricoli e quelli edificabili.  Il discrimine per poter beneficiare della rivalutazione è la configurabilità delle plusvalenze di cui all'art. 67, comma 1, lettere a) e b) del TUIR al di fuori dell'esercizio di imprese commerciali. Pertanto, persone fisiche ed enti non commerciali possono avvalersi dell'agevolazione soltanto con riferimento ai terreni posseduti al di fuori dell'ambito dell'attività imprenditoriale eventualmente esercitata. Gli imprenditori agricoli (individuali o costituiti in forma di società semplice) possono quindi essere interessati alla rivalutazione, con riferimento ai terreni edificabili posseduti. Il soggetto interessato, per avvalersi della rivalutazione, deve possedere il terreno al 1° gennaio dell'anno di riferimento. Il perfezionamento dell'opzione dipende dal versamento dell'imposta sostitutiva e dalla redazione della perizia di stima giurata entro il termine di legge. <table><tr><th>TERRENI</th><th>COSTO "ORIGINALE"</th><th>COSTO "RIVALUTATO"</th></tr><tr><td>Con destinazione agricola</td><td>Costo o valore di acquisto</td><td>Valore al 01.01 determinato da perizia giurata di stima</td></tr><tr><td>Edificabili</td><td>Costo o valore di</td><td>Valore al 01.01 determinato da perizia</td></tr></table>	TERRENI	COSTO "ORIGINALE"	COSTO "RIVALUTATO"	Con destinazione agricola	Costo o valore di acquisto	Valore al 01.01 determinato da perizia giurata di stima	Edificabili	Costo o valore di	Valore al 01.01 determinato da perizia
TERRENI	COSTO "ORIGINALE"	COSTO "RIVALUTATO"								
Con destinazione agricola	Costo o valore di acquisto	Valore al 01.01 determinato da perizia giurata di stima								
Edificabili	Costo o valore di	Valore al 01.01 determinato da perizia								

² art. 1, comma 144 della Legge 199/2025.

		acquisto	giurata di stima
ADEMPIMENTI NECESSARI: PERIZIA E VERSAMENTO IMPOSTA	Entro il 30.11 di ciascun anno, il soggetto interessato per perfezionare la rivalutazione deve porre in essere i seguenti adempimenti: Entro il 30.11 di ciascun  Redazione perizia asseverata del valore del bene, redatta da soggetto abilitato Versamento imposta sostitutiva (18%) in unica soluzione oppure in 3 rate annuali di pari importo + 3% interessi (versamento prima rata) Ai fini della rivalutazione si deve redigere una perizia di stima del valore del bene, redatta da un soggetto abilitato, ovvero: ◆ nel caso di partecipazioni non quotate: ✓ dottore commercialista/esperto contabile; ✓ revisore legale dei conti; ✓ perito iscritto alla CCIAA ex RD n. 2011/34. ◆ Nel caso di terreni da: ✓ ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario e perito industriale edile; ✓ perito iscritto alla CCIAA ex RD n. 2011/34. Ai fini dell'asseverazione la perizia può essere presentata presso un tribunale/giudice di pace/notaio. La perizia ed i dati dell'estensore della stessa devono essere conservati dal contribuente ed esibiti/trasmessi all'Ufficio in caso di richiesta.  Il giuramento della perizia costituisce requisito essenziale. Il contribuente non può disattendere tale obbligo ed il mancato giuramento non consente il perfezionamento della procedura. Il costo della perizia, nel caso della rivalutazione di terreni, si computa ad incremento del costo rivalutato se effettivamente sostenuto e rimasto a carico del contribuente. Nel caso di partecipazioni incrementa il costo rivalutato dei soci se predisposta per loro conto, mentre se predisposta per conto della società sarà deducibile in quote costanti nell'esercizio e nei 4 successivi.		
	VERSAMENTO IMPOSTA SOSTITUTIVA	Va versata l'imposta sostitutiva nella misura del 21% per le partecipazioni e del 18% per i terreni. Il contribuente adempie tramite versamento con modello F24: ◆ in unica soluzione entro il 30 novembre di ogni anno, oppure ◆ in 3 rate annuali di pari importo, a decorrere dal 30.11, applicando alle rate successive alla prima gli interessi del 3%.	



La rivalutazione si considera **perfezionata** per effetto del **versamento dell'intera imposta** sostitutiva **ovvero della prima rata**. Vale a dire che il contribuente può avvalersi immediatamente del nuovo valore di acquisto ai fini della determinazione delle plusvalenze.

In caso **di versamento della prima rata e di omesso versamento** delle rate successive, l'Ufficio provvede **all'iscrizione a ruolo delle stesse**. Il mancato versamento delle rate successive alla prima non comporta la decadenza dalla rivalutazione, sebbene comporti l'iscrizione a ruolo degli importi non versati.

LEGGE DI BILANCIO 2026	
Partecipazioni	Terreni
"2. L'imposta sostitutiva di cui al comma 1 è pari al 21 per cento ed è versata, con le modalità previste dal capo III del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, entro il 30 novembre di ciascun anno "	"2. L'imposta sostitutiva di cui al comma 1 è pari al 18 per cento del valore determinato a norma del comma 1 ed è versata, con le modalità previste dal capo III del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, entro il 30 novembre dell'anno di esercizio dell'opzione"
4) al comma 3, il primo periodo è sostituito dal seguente: " L'imposta sostitutiva può essere rateizzata fino al massimo di tre rate annuali di pari importo a partire dalla predetta data del 30 novembre "	3) al comma 3, il primo periodo è sostituito dal seguente: " L'imposta sostitutiva può essere rateizzata fino al massimo di tre rate annuali di pari importo a partire dalla predetta data del 30 novembre "
5) al comma 4, il secondo periodo è sostituito dal seguente: " In ogni caso la redazione e il giuramento della perizia devono essere effettuati entro il termine del 30 novembre di ciascun anno "	4) al comma 4, secondo periodo, le parole: " entro il termine del 16 dicembre 2002 " sono sostituite dalle seguenti: " entro il termine del 30 novembre di cui al comma 2 "

**SCELTA
IRREVOCABILE**

Se il contribuente in sede di determinazione della plusvalenza non tiene conto del valore rivalutato:

- ♦ **non ha diritto al rimborso** di quanto già versato, e
- ♦ **è obbligato a corrispondere le rate successive** (se ha scelto la rateazione).



Ciò in quanto, la **rivalutazione** rappresenta una **scelta irrevocabile** del contribuente.

**SCOMPUTO O
RIMBORSO
IMPOSTA GIÀ**

Qualora il contribuente si sia avvalso di **un'ulteriore rivalutazione dei terreni/partecipazioni**:

VERSATA PRECEDENTE RIVALUTAZIONE	1)	non è tenuto al versamento delle rate ancora pendenti della precedente rivalutazione
	2)	può scomputare l'imposta sostitutiva già versata dall'imposta dovuta per effetto della nuova rivalutazione
	Inoltre, è possibile chiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva pagata in passato: ♦ entro il termine di decadenza di 48 mesi; ♦ calcolato a decorrere dalla data in cui si verifica la duplicazione del versamento, cioè dalla data del versamento dell'intera imposta sostitutiva, o della prima rata, relativa all'ultima rivalutazione che viene effettuata.	

Lo Studio è a disposizione per ogni chiarimento
Distinti saluti