

Rivalutazione 2024 di quote e terreni

di **Alessandro Bonuzzi**

Convegno di aggiornamento

Novità fiscali Legge di Bilancio 2025

Scopri di più

Il termine per procedere alla **rideterminazione** del **costo di acquisto** di partecipazioni (e terreni) possedute alla data dell'**1.1.2024** al di fuori del regime d'impresa da parte di persone fisiche, società semplici, associazioni professionali ed enti non commerciali, scade il prossimo **2.12.2024**.

L'originaria scadenza prevista dall'[articolo 1, comma 52, L. 213/2023](#), del 30.6.2024 è stata, infatti, **prorogata** ad opera dell'[articolo 7, comma 3, D.L. 113/2024](#), convertito dalla L. 143/2024.

Pertanto, il soggetto che volesse procedere alla **rivalutazione 2024** di quote (e/o terreni) **deve**:

- **entro il prossimo 2.12.2024**, effettuare il **versamento dell'imposta sostitutiva**, in unica soluzione o della prima rata (su 3) in caso di pagamento rateale, **pari al 16%**. Peraltro, in caso opzione per la rateizzazione, sulle rate successive alla prima sono dovuti **gli interessi del 3% annuo**. Va precisato che il termine fissato dalla legge **sarebbe quello del 30.11.2024 che però**, cadendo di sabato, **slitta automaticamente al successivo 2.12.2024**;
- **entro il 30.11.2024, far asseverare la perizia di stima**.

Sulla base del testo del **Ddl di bilancio 2025** circolato nelle scorse settimane, l'agevolazione dovrebbe essere **introdotta a regime** nell'ambito delle disposizioni che regolano le **imposte sui redditi**.

È perciò importante ricordare che **è possibile rivalutare una partecipazione già rivalutata** in passato. In tal caso, è necessario redigere e asseverare una **nuova perizia di stima** e **versare l'imposta sostitutiva** con la possibilità di:

- **scomputare** dalla nuova imposta sostitutiva quella già pagata in occasione della rivalutazione precedente, anche in misura parziale se ad esempio sono state versate solo le prime 2 rate;

- **versare per intero** l'ultima imposta sostitutiva e chiedere il **rimborso** dell'imposta sostitutiva pagata in occasione della rivalutazione precedente.

È possibile, altresì, procedere alla **rideterminazione del costo fiscale**, anche solo per una parte della partecipazione posseduta (cosiddetta "**rivalutazione parziale**"). In tal caso:

- qualora la partecipazione sia stata acquistata in epoche diverse, si considerano rivalutate le tranches di acquisto secondo il **metodo Lifo**; quindi, dalla **più recente alla meno recente**;
- qualora la partecipazione sia stata acquistata in una sola tranche, la quota parte rideterminata si considera acquistata alla **data di possesso prevista dalla norma di rivalutazione di riferimento**; quindi, per quanto riguarda l'ultima riapertura, alla data dell'1.1.2024. Pertanto, nell'ipotesi in cui in data successiva **non siano acquisite altre partecipazioni**, in caso di cessione si considererebbe **ceduta per prima la quota parte della partecipazione rivalutata**. Inoltre, sempre in assenza di successivi acquisti, se si volesse procedere a effettuare una seconda rivalutazione, sarebbe necessario **rivalutare per prime le partecipazioni già rivalutate**, essendo quelle da considerarsi **acquistate per ultime** ([circolare n. 1/E/2021](#)).

Ad ogni modo se si **intende sfruttare la rivalutazione 2024** deve essere assolutamente **rispettata la scadenza** prevista dalla legge, sia dal lato del **versamento dell'imposta sostitutiva** (in unica soluzione e della prima rata), sia **per l'asseverazione della perizia di stima**. La tardività, anche solo di uno dei **2 adempimenti in rassegna**, **compromette l'efficacia della rivalutazione**.

L'omessa indicazione dei **dati nel quadro RT della dichiarazione dei redditi** non rileva, invece, ai fini dell'efficacia della rivalutazione; si tratta di un **adempimento formale** la cui inosservanza può al più determinare l'applicazione della **sanzione amministrativa fissa di 250 euro**. Nel modello F24 di versamento va indicato:

- quale codice **tributo il "8055"**;
- quale anno di riferimento **il "2024"**.