



## IMPOSTE SUL REDDITO

### **Rivalutazione quote e terreni a regime dal 2025**

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Convegno di aggiornamento

### Novità fiscali Legge di Bilancio 2025

Scopri di più

Dopo tanti anni di “riapertura” dei termini per la rivalutazione di quote e terreni, il D.D.L. alla Legge di Bilancio 2025 prevede la **possibilità di rivalutare le quote di partecipazione ed i terreni**, posseduti alla **data del 1° gennaio, entro il 30 novembre di ciascun anno**, ferma restando **l'imposta sostitutiva del 16%**. Non cambiano i soggetti interessati, poiché potranno fruire della possibilità di rivalutazione le **persone fisiche, le società semplici, gli enti non commerciali** e i soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia che intendono affrancare in tutto o in parte le plusvalenze conseguite, ai sensi dell'[articolo 67, comma 1, lett. da a\) a c-bis, Tuir](#). In particolare, **entro il 30 novembre di ciascun anno**:

- un **professionista abilitato** (es. dottore commercialista, geometra, ingegnere, ecc.) deve redigere e asseverare la perizia di stima della **partecipazione non quotata o del terreno**;
- il contribuente interessato deve **versare l'imposta sostitutiva per l'intero suo ammontare**, ovvero (in caso di rateizzazione) limitatamente alla **prima delle 3 rate annuali di pari importo**.

**La quota o il terreno oggetto di rivalutazione deve essere posseduto al 1° gennaio di ciascun anno.**

In caso di rivalutazione di terreni o partecipazioni è dovuta **un'imposta sostitutiva del 16%** da calcolarsi sul **valore determinato dalla perizia**. È possibile eseguire il versamento dell'imposta in **3 rate annuali di pari importo** entro rispettivamente, il **30 novembre, il 30 novembre del primo anno successivo ed il 30 novembre del secondo anno successivo**. Le rate medesime dovranno essere **maggiorate degli interessi del 3% annuo a partire dal 30 novembre**.

L'opzione per la rideterminazione del costo o valore di acquisto delle partecipazioni e **la conseguente obbligazione tributaria** si considerano perfezionate con il versamento, entro il termine previsto:

- **dell'intero importo dell'imposta sostitutiva** dovuta;



- ovvero, in caso di pagamento rateale, della **prima rata**.

Nel caso in cui il contribuente abbia **già beneficiato dell'agevolazione** e intenda avvalersi di un'ulteriore rivalutazione delle partecipazioni o dei terreni posseduti, non è tenuto al versamento delle **rate ancora pendenti della precedente rivalutazione** e può scomputare l'imposta sostitutiva già versata dall'imposta dovuta **per la nuova rivalutazione**. Qualora vi fosse stato un versamento rateale della precedente imposta sostitutiva, devono essere **sterilizzati gli interessi** dovuti **sulle rate successive alla prima**. In caso di nuova rideterminazione che comporta una **diminuzione del valore della partecipazione**, si ricorda che l'eccedenza di imposta sostitutiva precedentemente versata, che non è stato possibile scomputare dalla “nuova” **imposta sostitutiva per incipienza**, non può essere **chiesta a rimborso**.

Resta fermo che, in materia di rideterminazione del costo fiscale di partecipazioni, l'assunzione del **valore rivalutato in luogo del costo o valore di acquisto** non consente il realizzo di minusvalenze utilizzabili in compensazione o riportabili nei periodi d'imposta successivi, ai sensi dell'[articolo 68, Tuir](#). In caso di successiva cessione delle partecipazioni rivalutate, quindi, qualora il valore rivalutato sia **superiore al prezzo di cessione**, la minusvalenza non può assumere rilevanza fiscale per il contribuente ([circolare n. 1/E/2013](#)).

È opportuno segnalare che l’“affrancamento” **riguarda il costo fiscale solamente, ai fini della determinazione della plusvalenza** in caso di successiva cessione e non ha alcun **effetto in caso di recesso tipico del socio dalla società**. In quest’ultimo caso, infatti, il **reddito della persona fisica non rientra tra quelli diversi di cui all'[articolo 67, Tuir](#)**, ma tra i redditi di capitale (dividendi), con conseguente **irrilevanza dell'eventuale rivalutazione**.

Si segnala, infine, che, per effetto della proroga contenuta nel D.L. 113/2024, entro il prossimo 30.11.2024, è possibile fruire della **rideterminazione del costo fiscale dei terreni** (agricoli ed edificabili) e **delle partecipazioni** (quotate e non quotate) posseduti dai **soggetti non imprenditori all'1.1.2024**.