

GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Rivalutazione quote e terreni 2025

di Alessandro Bonuzzi

Convegno di aggiornamento

Novità della dichiarazione dei redditi delle persone fisiche e ISA

Scopri di più

La **rivalutazione** dei **terreni e delle partecipazioni** possedute all'**1.01.2025 non in regime d'impresa** da parte di persone fisiche, società semplici o enti non commerciali, **deve essere perfezionata entro l'1.12.2025** (il 30.11.2025 cade di domenica). Essa consente di assumere come rilevante il valore del **costo rideterminato** dei terreni e delle partecipazioni ai fini del calcolo della **plusvalenza** ex [art. 67, comma 1, lett. a\) e b\), per i terreni, e lett. c\) e c-bis\), TUIR](#), per le partecipazioni, quindi, nell'ambito dei redditi diversi.

Ciò significa che **entro l'1.12.2025 occorre effettuare:**

- l'**asseverazione** della perizia di stima. La sussistenza della perizia giurata di stima, infatti, costituisce requisito essenziale, la cui mancanza non consente il perfezionamento della procedura di rivalutazione ([risposta n. 153/E/2018](#));
- il versamento dell'**imposta sostitutiva** dovuta stabilita in misura pari al **18%**.

Il contribuente può decidere se effettuare il versamento dell'imposta sostitutiva in un'**unica soluzione** oppure in **3 rate annuali** di pari importo applicando, alle rate successive alla prima gli interessi nella misura del 3% annuo. In caso di pagamento rateale i termini sono i seguenti:

- **l'1.12.2025**, per la **prima rata**;
- il **11.2026**, per la **seconda rata** integrata degli **interessi del 3%** annuo maturati dall'1.12.2025;
- il **11.2027**, per la **terza rata** integrata degli **interessi del 3%** annuo maturati dall'1.12.2025.

I **codici tributo** da utilizzare nel modello F24 sono:

- **8055**, per la rivalutazione delle **partecipazioni non negoziate** nei mercati regolamentati;
- **8056**, per la **rivalutazione dei terreni**;
- **8057**, per la rivalutazione delle **partecipazioni negoziate** nei mercati regolamentati.

L'anno di riferimento da indicare nella delega di pagamento è il 2025.

La rivalutazione si **perfeziona** per effetto del versamento **dell'intera imposta sostitutiva** oppure della prima rata ed è **irrevocabile**, costituendo una **scelta unilaterale del contribuente**. Ne deriva che:

- se il **versamento dell'imposta sostitutiva o della prima rata** è effettuato successivamente al **temine** di Legge (l'1.12.2025 per la rivalutazione 2025), il valore rideterminato non può assumere rilevanza ai fini del **calcolo della plusvalenza**;
- l'**omesso** versamento delle rate successive alla prima **non fa venir meno la validità della rivalutazione**, bensì determina l'iscrizione a ruolo degli importi non versati, sempreché la violazione non sia nel frattempo sanata tramite **ravvedimento operoso**;
- se il contribuente, in sede di determinazione della plusvalenza, **non tiene conto del valore rivalutato, non può chiedere a rimborso** quanto versato.

I dati relativi alla rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni devono essere indicati nella **dichiarazione dei redditi**, rispettivamente nei **quadri RM e RT**. I **dati della rivalutazione 2025** dovranno, quindi, essere indicati nel **modello Redditi 2026**. L'**omissione** di tale adempimento non ha effetti sulla validità della rivalutazione, ma può essere punita con una **sanzione amministrativa** che va **da 250 a 2.000 euro**, ai sensi dell'[art. 8, comma 1, D.Lgs. n. 471/1997](#).

Si ricorda, infine, che dal periodo d'imposta 2025 la rivalutazione, dopo essere stata praticamente sempre riproposta dal 2001 in avanti, è stata introdotta **a regime** dalla **Legge di bilancio 2025** ([art. 1, comma 30, Legge n. 207/2024](#)).