

**NOTA INFORMATIVA 8/2025:**

**RIVALUTAZIONE DI PARTECIPAZIONI E TERRENI**

**INDICE DEGLI ARGOMENTI**

1. Rivalutazione delle partecipazioni
2. Rivalutazione dei terreni

La Legge di Bilancio 2025 (L. 30 dicembre 2024, n. 207) ha reso permanente la rivalutazione di partecipazioni e terreni, consentendo ai contribuenti di adeguarne il valore fiscalmente riconosciuto al 1° gennaio di ogni anno. L'imposta sostitutiva, fissata al 18%, deve essere versata entro il 30 novembre, previa perizia giurata.

---

## 1. Rivalutazione delle partecipazioni

---

L'agevolazione si rivolge alle persone fisiche, residenti e non residenti, società semplici ed enti non commerciali, che possiedono partecipazioni estranee all'esercizio d'impresa, indipendentemente dal regime di tassazione prescelto (risparmio amministrato, risparmio gestito o regime della dichiarazione) e consiste nella facoltà di sostituire al costo o valore di acquisto un nuovo valore fiscalmente riconosciuto, ossia il valore corrente al 1° gennaio di ciascun anno, pagando un'imposta sostitutiva del 18% calcolata sul predetto valore corrente (e quindi sull'intero valore e non sulla differenza).

Tale imposta deve essere versata entro il 30 novembre dell'anno di riferimento in unica soluzione oppure in due o tre rate annuali di pari importo con interessi del 3% annuo. La rideterminazione dei valori è tanto più conveniente quanto più alta è la probabilità di cessione della partecipazione in tempi brevi e quanto più l'imposta sostitutiva del 18%, applicata sul nuovo valore della partecipazione posseduta, risulti inferiore al 26% della plusvalenza realizzata in assenza di rivalutazione. In linea di massima, senza tener conto del costo della perizia, la rivalutazione è conveniente in caso di prezzi di realizzo superiori al 325% del costo.

La rivalutazione delle partecipazioni non quotate è effettuata adottando il valore di stima risultante dalla perizia redatta e giurata entro il 30 novembre dell'anno di riferimento (anche se successiva alla cessione, se la partecipazione non è in regime di risparmio amministrato o gestito) da un iscritto all'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili o da un revisore contabile, che valuterà l'intero patrimonio netto della società, compreso l'eventuale avviamento, e quindi la frazione di patrimonio netto che esprime la partecipazione del cliente. Il compenso dello stimatore rappresenta costo della società, fiscalmente deducibile in cinque anni per quote costanti, al netto dell'iva detraibile, se l'incarico è stato conferito dalla società stessa, mentre costituisce costo accessorio di acquisto della partecipazione stimata, iva compresa, se l'incarico è stato conferito da uno o più o tutti i soci.

La rivalutazione delle partecipazioni quotate è effettuata assumendo il valore normale determinato in base alla media aritmetica dei prezzi rilevati nel mese di dicembre dell'anno precedente a quello di rivalutazione.

Il contribuente può rivalutare anche solo una frazione della partecipazione detenuta. Nell'ipotesi in cui i titoli, le quote o i diritti siano stati acquistati in epoche diverse, ai fini dell'individuazione di quelli per i quali è rideterminato il costo o il valore di acquisto, si devono considerare i titoli, le quote o i diritti acquisiti per ultimi (metodo Lifo).

Il valore rideterminato non può essere utilizzato per dar luogo a minusvalenze fiscalmente rilevanti o ai fini della determinazione di "redditi di capitale", quali i proventi percepiti a seguito di recesso o esclusione del socio o di liquidazione della società.

E' possibile rideterminare il valore di partecipazioni già rivalutate; in tal caso il contribuente non è tenuto al versamento delle rate ancora pendenti della precedente rivalutazione e può scomputare l'imposta sostitutiva già versata dall'imposta dovuta per effetto della nuova rivalutazione.

---

## 2. Rivalutazione dei terreni

---

La legge di bilancio mette a regime anche la facoltà di adeguare il costo fiscalmente riconosciuto dei terreni agricoli e edificabili posseduti dal contribuente al 1° gennaio. La disciplina sulla rivalutazione dei terreni, per quanto concerne i soggetti beneficiari, gli effetti e la data della perizia (da redigere e giurare prima dell'atto notarile di vendita del terreno), la responsabilità del perito (ingegnere, architetto, geometra, agronomo, agrotecnico, perito agrario o industriale edile), la rateizzazione dell'imposta sostitutiva (pari al 18% dell'intero valore rivalutato) e i rapporti con le precedenti norme di rivalutazione, coincidono con quanto esposto al punto 1. Il costo della relazione giurata di stima è portato in aumento del valore di acquisto del terreno.

Ai fini delle valutazioni di opportunità, le plusvalenze derivanti dalla cessione di terreni agricoli sono imponibili solo se il bene è stato acquistato da meno di cinque anni; le plusvalenze sulle aree edificabili sono sempre imponibili ma soggette a tassazione separata, con applicazione dell'Irpef ad un'aliquota corrispondente alla metà del reddito complessivo netto del contribuente nel biennio anteriore all'anno della vendita. La plusvalenza da cessione di terreni lottizzati si calcola a partire dal valore normale dell'area al quinto anno anteriore all'inizio della lottizzazione o delle opere (in caso di terreno acquistato a titolo oneroso da almeno cinque anni) ovvero al momento dell'inizio della lottizzazione o delle opere (in caso di terreno acquisito a titolo gratuito).

Quanto più elevata risulta la plusvalenza e l'aliquota marginale Irpef a cui è la stessa è soggetta, tanto più conveniente risulta il pagamento dell'imposta sostitutiva

21 gennaio 2025