STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

# RIVALUTAZIONE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI 2025: ALIQUOTA AL 18% E REGIME FISCALE PERMANENTE

*Pubblicato il3 Gennaio 2025 di Sabatino Pizzano*

La Legge di Bilancio 2025 introduce una novità importante per chi detiene terreni e partecipazioni fuori dall'ambito imprenditoriale: la possibilità di rivalutare il valore fiscale di questi beni diventa permanente, eliminando la necessità delle proroghe annuali. Tuttavia, il costo dell'imposta sostitutiva aumenta dal 16% al 18%, rendendo necessario un calcolo più attento della convenienza economica. Questa misura consente di affrancare le plusvalenze latenti, cioè il guadagno potenziale che si genererebbe in caso di vendita, pagando un'imposta sostitutiva inferiore rispetto alla tassazione ordinaria. Ma quali sono i dettagli della normativa? Quali vantaggi e costi comporta? E come si applica? In questo articolo analizzeremo tutti gli aspetti della nuova disciplina, con esempi pratici per chiarire i punti più complessi.

## Aliquota al 18%: cosa cambia rispetto al passato

La rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni non è una novità assoluta: negli anni precedenti questa misura è stata più volte prorogata, con aliquote che variavano dal 10% al 16%. La Legge di Bilancio 2025 stabilisce un'aliquota unica del **18%**, applicabile a partire dal 1° gennaio 2025. Questo aumento rappresenta un costo maggiore rispetto al passato, ma rimane comunque conveniente rispetto alla tassazione ordinaria.

Per esempio, nel caso delle partecipazioni non qualificate (azioni o quote societarie detenute in misura inferiore al 20% del capitale sociale), la tassazione ordinaria prevede un'aliquota del **26%** sul guadagno realizzato al momento della vendita. Con la rivalutazione, invece, si paga solo il **18%** sul valore rivalutato, consentendo un risparmio significativo.

**Esempio pratico:**

- Una partecipazione acquistata a 50.000 euro ha oggi un valore di mercato di 1.000.000 euro.
- Senza rivalutazione, la vendita genererebbe una plusvalenza di 950.000 euro tassata al 26%, per un'imposta pari a **247.000 euro**.
- Con la rivalutazione, si paga il **18% sul valore rivalutato** (1.000.000 euro), per un'imposta sostitutiva pari a **180.000 euro**, risparmiando così **67.000 euro**.

Lo stesso principio vale per i terreni edificabili o agricoli, dove la rivalutazione consente di ridurre l'imponibile fiscale utilizzando il valore aggiornato indicato nella perizia giurata.

## Un regime fiscale permanente: addio alle proroghe annuali

Una delle novità più rilevanti introdotte dalla Legge di Bilancio 2025 è la stabilizzazione del regime di rivalutazione. In passato, questa misura era soggetta a proroghe annuali decise con le leggi di bilancio o decreti specifici, generando incertezza tra i contribuenti. Ora, invece, diventa una possibilità permanente: ogni anno sarà possibile rivalutare i beni posseduti al **1° gennaio**, con scadenza per il pagamento dell'imposta sostitutiva fissata al **30 novembre dello stesso anno**.

Chi sceglie di dilazionare il pagamento può farlo in tre rate annuali:

- La prima rata entro il **30 novembre dell'anno corrente**,
- La seconda e la terza entro il **30 novembre dei due anni successivi**, con l'applicazione di un interesse annuo del **3%** sulle rate successive alla prima.

Questa stabilità normativa rappresenta un vantaggio significativo per chi intende pianificare le proprie strategie fiscali a lungo termine.

## Chi può accedere alla rivalutazione

La misura è rivolta ai soggetti che detengono terreni o partecipazioni fuori dall'ambito dell'attività d'impresa. In particolare:

- Persone fisiche;
- Società semplici;
- Enti non commerciali;
- Soggetti non residenti senza stabile organizzazione in Italia.

Sono esclusi dalla possibilità di rivalutare:

- I beni detenuti in regime d'impresa;
- I soggetti esteri che beneficiano già di regimi fiscali agevolati (come previsto dall'articolo 1, comma 59, della Legge di Bilancio 2024).

Un aspetto interessante è la possibilità di rideterminare il valore fiscale anche per beni già rivalutati in passato. In questo caso, l'imposta sostitutiva già versata può essere scomputata da quella dovuta per la nuova rivalutazione.

## Il ruolo della perizia giurata

Per procedere con la rivalutazione è necessaria una *perizia giurata* che certifichi il nuovo valore del bene al 1° gennaio dell'anno in cui si intende effettuare l'affrancamento. Le modalità variano a seconda del tipo di bene:

- Per i terreni edificabili o agricoli, la perizia deve essere redatta da professionisti abilitati come ingegneri, architetti o geometri;
- Per le partecipazioni non quotate su mercati regolamentati, occorre coinvolgere commercialisti o esperti contabili;
- Per le partecipazioni quotate, invece, si utilizza come base imponibile la media aritmetica dei prezzi rilevati nel mese di dicembre dell'anno precedente.

Il costo della perizia è a carico del contribuente ma può essere dedotto dalla plusvalenza realizzata in caso di vendita futura del bene, purché questa superi il valore asseverato nella perizia stessa.

## Confronto tra regime ordinario e sostitutivo

La convenienza della rivalutazione dipende dal confronto tra l'imposta sostitutiva e quella ordinaria applicabile al momento della cessione del bene. Per i terreni edificabili, ad esempio, la normativa consente di determinare la plusvalenza utilizzando l'indice ISTAT per aggiornare il costo storico d'acquisto. Tuttavia, questo metodo potrebbe risultare meno vantaggioso rispetto alla rivalutazione con imposta sostitutiva se il valore attuale del terreno è notevolmente aumentato rispetto all'epoca d'acquisto.

**Esempio pratico:**

- Un terreno acquistato nel 2000 a 40.000 euro ha oggi un valore stimato in perizia pari a 120.000 euro.
- Senza rivalutazione, l'indice ISTAT potrebbe portare il costo storico aggiornato a circa 60.000 euro, generando una plusvalenza tassabile (120.000 - 60.000) pari a 60.000 euro. Con aliquota ordinaria del 26%, l'imposta sarebbe pari a **15.600 euro**.
- Con la rivalutazione al valore attuale (120.000 euro), si paga invece il **18% sul nuovo valore**, ossia **21.600 euro**, ma senza ulteriori imposte future sulla cessione.

www.studiopizzano.it

**© RIPRODUZIONE RISERVATA**