STUDIO BRAMBILLA & SONS
EST. 1959
"De ponte non cadit, qui cum sapientia procedit"

CIRCOLARE INFORMATIVA

Rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni e dei terreni – Requisiti – Procedura – Perfezionamento

1 PREMESSA

Gli artt. 5 e 7 della L. 28.12.2001 n. 448 prevedono la possibilità di rideterminare il costo fiscale delle partecipazioni (quotate e non quotate) e dei terreni ai fini della determinazione dei redditi diversi ex artt. 67 e 68 del TUIR.

Tali norme sono state introdotte "a regime", senza necessità di proroghe, dalla legge di bilancio 2025 a partire dall'1.1.2025 (art. 1 co. 30 della L. 30.12.2024 n. 207).

2 RIDETERMINAZIONE DEL COSTO FISCALE DELLE PARTECIPAZIONI

Per le quote e le azioni possedute al 1° gennaio di ciascun anno, la norma consente a persone fisiche, società semplici, enti non commerciali e soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia di rivalutare il costo o valore di acquisto, rilevante ai fini delle plusvalenze imponibili ex art. 67 co. 1 lett. c) e c-bis) del TUIR, attraverso il versamento di un'imposta sostitutiva entro il 30 novembre del medesimo anno.

Costituiscono partecipazioni rivalutabili ai sensi dell'art. 5 della L. 448/2001:

- le partecipazioni rappresentate da titoli (azioni);
- le quote di partecipazione al capitale o al patrimonio di società non rappresentate da titoli (quote di srl o di società di persone);
- i diritti o i titoli attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni (ad esempio diritti di opzione, warrant, obbligazioni convertibili in azioni).

Inoltre, il regime in oggetto può riguardare anche le partecipazioni in una società semplice o in una società estera.

2.1 Partecipazioni detenute in usufrutto o in nuda proprietà

Rientrano nella disciplina della rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni ex art. 5 della L. 448/2001 anche le ipotesi di titolarità del diritto di usufrutto o di nuda proprietà sulle partecipazioni.

Tuttavia, il nudo proprietario non può rivalutare anche la parte relativa all'usufrutto, in quanto manca per questa il requisito del "possesso", per cui solo l'usufruttuario può, autonomamente, rivalutare detto suo diritto.

Ai fini dell'individuazione del valore del diritto di usufrutto e, per differenza, della nuda proprietà, occorre adottare i criteri indicati dagli artt. 46 e 48 del DPR 131/86, applicando, in caso di usufrutto a vita, i coefficienti riportati nel prospetto allegato allo stesso decreto presidenziale.

2.2 Partecipazioni in associazioni e società esercenti attività artistica o professionale

Per effetto delle modifiche apportate all'art. 67 del TUIR dall'art. 1 del DL 84/2025, possono beneficiare della rivalutazione anche le partecipazioni in associazioni e società esercenti attività artistica o professionale.

2.3 Requisito del possesso e perfezionamento dell'opzione

Per avvalersi della rivalutazione, occorre possedere la partecipazione alla data del 1° gennaio dell'anno di riferimento.

Il perfezionamento dell'opzione dipende dal versamento dell'imposta sostitutiva del 21% entro il successivo 30 novembre e, per le partecipazioni non quotate, dal giuramento della perizia di stima entro la medesima data. Pertanto, per le partecipazioni possedute all'1.1.2026, il versamento dell'imposta sostitutiva (o della prima rata) deve essere effettuato entro il 30.11.2026.

2.4 Partecipazioni non quotate

Per la rideterminazione del valore delle partecipazioni non quotate, occorre che entro il 30 novembre dell'anno di riferimento:

- un professionista abilitato (ad esempio, dottore commercialista) rediga e asseveri la perizia di stima della partecipazione alla data di riferimento;
- il contribuente interessato versi l'imposta sostitutiva del 21% per l'intero suo ammontare, ovvero (in caso di rateizzazione) limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari importo.

L'imposta sostitutiva si applica sull'intero valore risultante dalla perizia delle partecipazioni non quotate (e non quindi solo sull'incremento di valore attribuito). In attesa di conferme ufficiali sul punto, si ritiene che si utilizzi il codice tributo "8055" (ris. Agenzia delle Entrate 25.5.2006 n. 75) introdotto prima della stabilizzazione del regime.

2.4.1 Perizia di stima

La rivalutazione delle partecipazioni non quotate si effettua assumendo, in luogo del costo o valore di acquisto della partecipazione stessa, il valore al 1° gennaio della frazione del patrimonio netto della società, associazione o ente partecipato, determinato sulla base di un'apposita perizia giurata di stima, redatta con le responsabilità sancite dall'art. 64 c.p.c. (art. 5 co. 1 della L. 448/2001).

In particolare, il valore periziato deve essere riferito all'intero patrimonio sociale al 1° gennaio.

Inoltre, la sussistenza della perizia giurata di stima costituisce requisito essenziale, la cui mancanza non consente il perfezionamento della procedura.

La perizia, unitamente ai dati identificativi del suo estensore e al codice fiscale della società periziata, deve essere:

- conservata dal contribuente;
- esibita o trasmessa su richiesta dell'Amministrazione finanziaria.

I soggetti abilitati a redigere e asseverare tale perizia sono:

- i professionisti iscritti nell'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili;
- i professionisti iscritti nel Registro dei revisori legali;
- i periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio, ai sensi dell'art. 32 del RD 20.9.34 n. 2011.

2.4.2 Giuramento della perizia di stima successivamente all'atto di vendita

La perizia di stima può essere giurata anche successivamente all'atto di vendita, purché entro i termini di legge, perché la sussistenza di tale giuramento costituisce requisito essenziale, la cui mancanza non consente il perfezionamento della procedura.

Tuttavia, tale impostazione vale solo per i contribuenti che detengono la partecipazione in regime dichiarativo ex art. 5 del DLgs. 461/97.

2.5 Partecipazioni quotate

Per la rideterminazione del costo dei titoli, delle quote o dei diritti negoziati nei mercati regolamentati o nei sistemi multilaterali di negoziazione posseduti al 1° gennaio, si prevede la possibilità di assumere, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore normale determinato in base alla media aritmetica dei prezzi rilevati nel mese di dicembre dell'anno precedente ex art. 9 co. 4 lett. a) del TUIR.

In particolare:

- tale indicazione fa venir meno la necessità di predisporre una perizia giurata di stima (requisito obbligatorio, invece, nel caso di partecipazioni non quotate e terreni);
- il contribuente predispone e conserva un apposito prospetto nel quale sono indicati per ciascun titolo, quota o diritto il cui costo o valore di acquisto è stato "rideterminato", i prezzi rilevati nel relativo mercato o sistema multilaterale di negoziazione nel mese di dicembre precedente all'annualità di rivalutazione, nonché la relativa media aritmetica (questo prospetto dovrà essere esibito o trasmesso, su richiesta, all'Agenzia delle Entrate, da parte del contribuente in caso di applicazione del regime "dichiarativo" ex art. 5 del DLgs. 461/97).

Tale valore normale deve essere assoggettato all'imposta sostitutiva del 21%.

A questi fini, si ritiene che si utilizzi il codice tributo "8057" (ris. Agenzia delle Entrate 19.5.2023 n. 23) che era stato introdotto prima della stabilizzazione del regime.

2.6 Regime del risparmio amministrato o del risparmio gestito

In caso di opzione per il regime del “risparmio amministrato” ex art. 6 del DLgs. 461/97 o del “risparmio gestito” ex art. 7 del DLgs. 461/97, il contribuente deve comunicare all’intermediario che si è avvalso della rideterminazione, fornendo il predetto prospetto unitamente alla documentazione attestante il versamento dell’intero importo (o della prima rata) dell’imposta sostitutiva del 21%.

Qualora il contribuente intenda cedere la partecipazione prima del 30 novembre ed abbia optato per l’applicazione del regime del risparmio amministrato o gestito, lo stesso dovrà fornire prova all’intermediario di aver versato prima della cessione della partecipazione l’imposta sostitutiva o almeno la prima rata, ancorché non siano ancora scaduti i termini per il versamento, al fine di consentire all’intermediario di utilizzare il valore rideterminato ai fini del calcolo dell’eventuale plusvalenza.

2.7 Imposta sostitutiva

L’imposta sostitutiva possiede un’aliquota unica del 21% e deve essere versata entro il 30 novembre dell’anno di riferimento in relazione sia alle partecipazioni quotate che a quelle non quotate.

L’art. 1 co. 144 della L. 199/2025 ha incrementato l’aliquota dell’imposta sostitutiva dal 18% al 21% a partire dall’1.1.2026.

2.7.1 Compensazione

L’imposta sostitutiva dovuta può essere compensata nel modello F24 con crediti d’imposta o contributivi disponibili, ai sensi dell’art. 17 del DLgs. 9.7.97 n. 241, nei limiti ammessi dalle vigenti disposizioni.

2.7.2 Opzione per il versamento rateale

Si consente l’opzione per il versamento rateale dell’imposta sostitutiva: a questi fini, le rate devono essere di pari importo.

Per le partecipazioni possedute all’1.1.2026, per esempio, per il perfezionamento dell’opzione entro il 30.11.2026 deve essere versata solo la prima rata.

- Le rate devono essere di pari importo e quelle successive alla prima:
- scadrebbero, rispettivamente, il 30.11.2027 ed il 30.11.2028;
- devono essere maggiorate degli interessi del 3% annuo, a decorrere dal 30.11.2026.

2.8 Perfezionamento della rivalutazione

La circ. Agenzia delle Entrate 4.8.2004 n. 35 (§ 2) ha chiarito che l’opzione per la rideterminazione del costo o valore di acquisto delle partecipazioni (in questo caso quotate e non quotate) 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.

2.9 partecipazioni già oggetto di rivalutazione

Il regime della rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni (quotate o non quotate) può essere applicato anche per quelle già rivalutate in passato avvalendosi della medesima agevolazione, purché le medesime siano ancora possedute alla data del 1° gennaio dell'anno in cui si intende optare nuovamente per il regime.

- Qualora il contribuente intenda avvalersi dell'ulteriore rivalutazione delle partecipazioni possedute:
- non è tenuto al versamento delle rate ancora pendenti della precedente rivalutazione;
- può scomputare l'imposta sostitutiva già versata dall'imposta dovuta per effetto della nuova rivalutazione.
- Inoltre, è possibile chiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva pagata in passato:
- entro il termine di decadenza di 48 mesi, ai sensi dell'art. 38 del DPR 602/73;
- calcolato a decorrere dalla data in cui si verifica la duplicazione del versamento, cioè dalla data del versamento dell'intera imposta sostitutiva, o della prima rata, relativa all'ultima rivalutazione che viene effettuata.

2.10 Rivalutazione delle partecipazioni non quotate di soggetti residenti in paradisi fiscali

L'art. 27 del DLgs. 7.8.2026 n. 148 (correttivo della riforma fiscale) ha introdotto l'aliquota al 36% per l'imposta sostitutiva sulla rideterminazione del costo fiscale ex art. 5 della L. 448/2001 in caso di partecipazioni non quotate emesse da imprese o enti residenti o localizzati in Stati o territori a regime fiscale privilegiato ex art. 47-bis del TUIR.

Inoltre, l'imposta sostitutiva applicata sulle partecipazioni in società residenti o localizzate in Stati a fiscalità privilegiata non potrà beneficiare della rateizzazione.

L'aliquota del 36% scatta solo in caso di rivalutazione delle partecipazioni non quotate, in quanto la tassazione integrale non si applicherebbe (e, pertanto, tornerebbe in vigore il regime naturale, ovvero l'imposizione sostitutiva del 26%) nel momento in cui la partecipazione nel soggetto a regime fiscale privilegiato risultasse quotata nei mercati regolamentati.

3 RIDETERMINAZIONE DEL COSTO FISCALE DEI TERRENI

Per i terreni posseduti al 1° gennaio di ciascun anno, la norma consente a persone fisiche, società semplici, enti non commerciali e soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia di rivalutare il costo o valore di acquisto, rilevante ai fini delle plusvalenze imponibili ex art. 67 co. 1 lett. a) e b) del TUIR, attraverso il versamento di un'imposta sostitutiva entro il 30 novembre del medesimo anno.

3.1 rilevanza dei soli terreni estranei al regime d'impresa

L'art. 67 co. 1 lett. a) e b) del TUIR contempla fattispecie reddituali conseguibili esclusivamente al di fuori dell'esercizio di imprese commerciali.

Pertanto, persone fisiche ed enti non commerciali possono avvalersi dell'agevolazione soltanto con riferimento ai terreni posseduti al di fuori dell'ambito dell'attività imprenditoriale eventualmente esercitata.

La linea di discrimine, per la configurabilità delle plusvalenze di cui all'art. 67 co. 1 lett. a) e b) del TUIR, è tuttavia rappresentata nella loro estraneità all'esercizio di imprese commerciali, e non di imprese agricole.

Gli imprenditori agricoli (ad esempio individuali, o costituiti in forma di società semplice) possono quindi essere interessati alla rivalutazione.

3.2 Requisito del possesso e perfezionamento dell'opzione

Per avvalersi della rivalutazione, occorre possedere il terreno alla data del 1° gennaio dell'anno di riferimento.

Per perfezionare il regime agevolato in argomento, è necessario:

- la redazione e il giuramento di un'apposita perizia di stima, da parte di un soggetto abilitato;
- procedere con il versamento in autoliquidazione di un'imposta sostitutiva sul valore periziato, da parte del contribuente.

Per i terreni posseduti all'1.1.2026, quindi, tali adempimenti devono essere entro il 30.11.2026.

La circostanza che la perizia di stima venga asseverata in data successiva all'atto di compravendita dell'immobile oggetto di rivalutazione non determina la decadenza dall'agevolazione.

3.3 Perizia di stima

La rivalutazione dei terreni posseduti si effettua assumendo, in luogo del costo o valore di acquisto del terreno, il valore al 1° gennaio di ciascun anno determinato sulla base di un'apposita perizia giurata di stima, redatta con le responsabilità sancite dall'art. 64 c.p.c. (art. 7 co. 1 della L. 448/2001).

3.3.1. Soggetti abilitati alla redazione e al giuramento della perizia

Il soggetto incaricato della perizia deve essere prescelto tra gli iscritti all'Albo di una delle seguenti categorie professionali (art. 7 co. 1 della L. 448/2001):

- ingegneri;
- architetti;
- geometri;
- dottori agronomi;
- agrotecnici;
- periti agrari;
- periti industriali con specializzazione edile;
- ovvero, al ruolo dei periti e degli esperti tenuto presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, ai sensi dell'art. 32 del RD 20.9.34 n. 2011.

3.3.2 Termine per la redazione e il giuramento della perizia

La redazione e il giuramento delle perizie relative ai terreni posseduti alla data del 1° gennaio deve avvenire entro il 30 novembre del medesimo anno (art. 7 co. 4 della L. 448/2001).

La circostanza che la perizia di stima venga asseverata in data successiva all'atto di compravendita dell'immobile oggetto di rivalutazione non determina la decadenza dall'agevolazione.

3.3.3 Asseverazione della perizia

La perizia, avendo carattere stragiudiziale, può essere presentata per l'asseverazione:

- non soltanto presso la cancelleria del Tribunale;
- ma anche presso l'ufficio di un giudice di pace o un notaio.

3.4 Imposta sostitutiva

L'imposta sostitutiva si applica sull'intero valore risultante dalla perizia dei terreni (e non quindi solo sull'incremento di valore attribuito), con l'aliquota del 18%.

Assumono efficacia determinante, ai fini del perfezionamento della procedura, da un lato, la redazione di una perizia giurata di stima e, dall'altro, l'assoggettamento del detto valore ad imposta sostitutiva attraverso il versamento della stessa nel termine previsto.

3.4.1 Opzione per il versamento rateale

È possibile optare per il versamento rateale dell'imposta sostitutiva: a questi fini, le rate devono essere di pari importo.

Per i terreni posseduti al 1° gennaio, quindi, per il perfezionamento dell'opzione entro 30 novembre può essere versata anche solo la prima rata.

Le rate devono essere di pari importo e quelle successive alla prima. Quindi, ipotizzando di rivalutare un terreno posseduto all'1.1.2026, entro il 30.11.2026 può essere versata solo la prima rata e le rate successive:

- scadono, rispettivamente, il 30.11.2027 ed il 30.11.2028;
- devono essere maggiorate degli interessi del 3% annuo, a decorrere dal 30.11.2026.

3.4.2 Compensazione

L'imposta sostitutiva dovuta può essere compensata nel modello F24 con crediti d'imposta o contributivi disponibili, ai sensi dell'art. 17 del DLgs. 9.7.97 n. 241, nei limiti ammessi dalle vigenti disposizioni.

3.5 Terreni già oggetto di rivalutazione

Il regime della rideterminazione del costo fiscale dei terreni (agricoli o edificabili) può essere applicato anche per le aree già rivalutate in passato avvalendosi della medesima agevolazione, purché le stesse siano ancora possedute alla data del 1° gennaio dell'anno in cui si intende optare nuovamente per il regime.

In tal caso, tuttavia, è necessario che, entro il 30 novembre del medesimo anno venga redatta ed asseverata una nuova perizia estimativa, riferita alla data del 1° gennaio, e che venga versata la relativa imposta sostitutiva (per l'intero ammontare o limitatamente alla prima rata).

Qualora il contribuente si sia avvalso di un'ulteriore rivalutazione dei terreni:

- non è tenuto al versamento delle rate ancora pendenti della precedente rivalutazione;
- può scomputare l'imposta sostitutiva già versata dall'imposta dovuta per effetto della nuova rivalutazione.
- Inoltre, è possibile chiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva pagata in passato:
- entro il termine di decadenza di 48 mesi, ai sensi dell'art. 38 del DPR 602/73;
- calcolato a decorrere dalla data in cui si verifica la duplicazione del versamento, cioè dalla data del versamento dell'intera imposta sostitutiva, o della prima rata, relativa all'ultima rivalutazione che viene effettuata.

3.6 Cessione ad un valore inferiore a quello di perizia

Le sentenze Cass. SS.UU. 31.1.2020 n. 2321 e 2322 hanno enunciato un principio di diritto secondo cui la cessione di un terreno con l'indicazione nell'atto di vendita di un corrispettivo inferiore al valore di perizia non determina la decadenza del contribuente dal beneficio correlato all'opzione per la rideterminazione del costo fiscale del terreno.

Tale impostazione è stata recepita dalla circ. Agenzia delle Entrate 22.1.2021 n. 1.