

9. SCADE IL PROSSIMO 30 NOVEMBRE 2026 LA POSSIBILITÀ DI RIDETERMINARE IL VALORE DI PARTECIPAZIONI E TERRENI

Con la Legge di Bilancio 2025 il Legislatore, dopo oltre vent'anni di proroghe annuali, ha reso permanente la possibilità di rideterminare il costo o valore di acquisto delle partecipazioni e dei terreni agricoli ed edificabili posseduti al 1° gennaio di ciascun anno. La facoltà è riconosciuta a:

- persone fisiche per operazioni estranee all'attività di impresa;
- società semplici;
- società ed enti a esse equiparate di cui all'articolo 5, TUIR;
- enti non commerciali (per i beni che non rientrano nell'esercizio di impresa commerciale);
- soggetti non residenti senza stabile organizzazione in Italia.

Ai fini del calcolo delle plusvalenze, è possibile assumere il valore rideterminato in luogo del costo storico, al fine di ridurre o azzerare la tassazione in sede di realizzo. In vista dell'approssimarsi della scadenza del prossimo 30 novembre 2026, di seguito si riepilogano le regole operative per realizzare la "rivalutazione" dei beni posseduti al 1° gennaio 2026.

Le aliquote per effettuare la rivalutazione e le scadenze per il pagamento dell'imposta sostitutiva

La Legge di Bilancio 2026 ha differenziato le aliquote dell'imposta sostitutiva, da applicare sull'intero valore rideterminato del bene (e non sulla sola plusvalenza):

- 21% per le partecipazioni, qualificate e non qualificate, negoziate e non negoziate (nel 2025 l'aliquota era pari al 18%);
- 18% per i terreni agricoli ed edificabili (aliquota invariata rispetto al 2025).

La rivalutazione può essere eseguita solo se i terreni e le partecipazioni sono posseduti alla data del 1° gennaio 2026 e consegue effetti se, entro il 30 novembre 2026, viene redatta e asseverata un'apposita perizia di stima (non richiesta per le partecipazioni negoziate) e viene versata l'imposta sostitutiva dovuta, ovvero la prima rata.

L'imposta può essere versata in un'unica soluzione oppure in un massimo di tre rate annuali di pari importo, con scadenza 30 novembre 2026, 30 novembre 2027 e 30 novembre 2028; sulle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi del 3% annuo a decorrere dal 30 novembre 2026. Il versamento si effettua con il modello F24 utilizzando i codici tributo 8055

(partecipazioni non negoziate), 8056 (terreni) e 8057 (partecipazioni negoziate in mercati regolamentati o sistemi multilaterali di negoziazione).

Condizioni per la validità della rivalutazione



Nel caso di versamento dell'intero importo o della prima rata oltre il predetto termine del 30 novembre 2026, la rivalutazione non può considerarsi perfezionata e il contribuente non può utilizzare il valore rideterminato al fine di determinare l'eventuale plusvalenza, fermo restando la possibilità di chiedere a rimborso quanto versato. Se, invece, la prima rata è versata nei termini ma non sono pagate le successive, la rivalutazione resta valida e gli importi non versati sono iscritti a ruolo, con possibilità di regolarizzazione mediante ravvedimento operoso.

Come chiarito dall'Agenzia delle entrate nella risposta a interpello n. 153/E/2018, la sussistenza della perizia giurata di stima costituisce requisito essenziale, la cui mancanza non consente il perfezionamento della procedura.

Quadro di sintesi – beni posseduti al 1° gennaio 2026

Beni	Aliquota	Determinazione del valore	Codice tributo
Partecipazioni non negoziate (qualificate e non qualificate)	21%	Perizia giurata di stima riferita all'intero patrimonio sociale (dottore commercialista, esperto contabile, revisore legale, perito Cciaa)	8055
Partecipazioni negoziate in mercati regolamentati o sistemi multilaterali di negoziazione	21%	Valore normale: media aritmetica dei prezzi di dicembre 2025 (nessuna perizia)	8057
Terreni agricoli ed edificabili	18%	Perizia giurata di stima (ingegnere, architetto, geometra, agronomo, agrotecnico, perito agrario, perito industriale edile, perito Cciaa)	8056

Si ricorda che l'assunzione del valore rideterminato non consente di far emergere minusvalenze fiscalmente rilevanti (articolo 5, comma 6, Legge n. 448/2001). Considerato l'innalzamento al 21% dell'aliquota per le partecipazioni, è opportuno valutare preventivamente la convenienza dell'operazione, confrontando l'imposta sostitutiva, calcolata sull'intero valore periziato, con l'imposizione ordinaria del 26% applicabile sulla sola plusvalenza.

Per le partecipazioni negoziate in mercati regolamentati o in sistemi multilaterali di negoziazione non è necessaria la perizia: si assume il valore normale determinato ai sensi dell'articolo 9, comma 4, lett. a), TUIR, pari alla media aritmetica dei prezzi rilevati nel mese di dicembre 2025. La rivalutazione delle partecipazioni non negoziate deve invece avvenire mediante la redazione di una perizia riferita all'intero patrimonio sociale, indipendentemente dal fatto che oggetto della rivalutazione sia solo una quota delle partecipazioni detenute nella società.

In questo caso, il costo della perizia può essere alternativamente:

- sostenuto da parte dei soci interessati alla rivalutazione della propria quota di partecipazione (diventa un costo incrementativo del costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione);
- sostenuto da parte della società (diventa un costo della società ed è deducibile in 5 esercizi a decorrere da quello di sostenimento in quote costanti).

La perizia di stima deve essere redatta da un dottore commercialista, esperto contabile, revisore legale dei conti o perito iscritto alla Cciaa e deve successivamente essere asseverata presso un Tribunale, un giudice di pace o un notaio. Per le partecipazioni non quotate, la perizia può essere giurata anche dopo la cessione, purché entro il 30 novembre 2026, qualora il contribuente applichi il regime dichiarativo (circolare n. 1/E/2021).

Esempio di rivalutazione di partecipazione qualificata

Il sig. Vecchi Alberto partecipa al 35% al capitale sociale della società Immobiliare Verde Srl. Il capitale sociale è pari a 100.000 euro e il costo della partecipazione detenuta dal sig. Vecchi Alberto è di 50.000 euro. Il sig. Alberto intende vendere la propria partecipazione al fratello Silvio. I soci danno incarico al commercialista della società affinché rediga la perizia di stima alla data del 1° gennaio 2026 del patrimonio netto sociale: emerge un patrimonio netto stimato pari a 1.250.000 euro. Il valore della quota di partecipazione del 35% al capitale sociale della Immobiliare Verde Srl posseduta dal sig. Vecchi Alberto, pertanto, ammonta a 437.500 euro, ed è per questo corrispettivo che i fratelli si accordano per l'acquisto della partecipazione da parte del sig. Silvio. Il sig. Alberto versa entro il 30 novembre 2026 in unica soluzione con il modello F24 (codice tributo 8055 anno di riferimento 2026) l'imposta sostitutiva di 91.875 euro (pari a 437.500 euro * 21%) per non assoggettare a tassazione "ordinaria" la plusvalenza che sarebbe scaturita dalla vendita: in assenza di rivalutazione, sulla plusvalenza di 387.500 euro (437.500 – 50.000) sarebbe stata dovuta l'imposta sostitutiva del 26%, pari a 100.750 euro. La vendita della partecipazione del 35% al fratello viene formalizzata in data 14 dicembre 2026 al prezzo di 437.500 euro.

I terreni

Per quanto riguarda i terreni, le plusvalenze realizzate in occasione di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria sono sempre tassate, indipendentemente dal periodo di possesso e dalle modalità di acquisto (anche se pervenuti per successione). Sono inoltre sempre tassate le plusvalenze derivanti dalla lottizzazione di terreni o dall'esecuzione di opere intese a renderli edificabili. Le plusvalenze realizzate in occasione di cessioni a titolo oneroso di terreni agricoli sono, invece, tassate solo nel caso in cui si tratti di "rivendite" infraquinquennali, con esclusione dei terreni acquisiti per successione; per i terreni ricevuti in donazione il quinquennio decorre dalla data di acquisto da parte del donante.

Ne consegue che, per i terreni agricoli, la rivalutazione risulta di norma conveniente solo in caso di cessione entro cinque anni dall'acquisto. Per i terreni la perizia deve essere redatta prima del rogito, poiché il valore periziato va citato nell'atto di cessione; l'asseverazione (giuramento) può invece avvenire anche dopo il rogito, purché entro il 30 novembre 2026, senza che ciò comporti la decadenza dall'agevolazione (risoluzione n. 53/E/2015).

Nel caso di rivalutazione di terreni la perizia di stima deve essere redatta da un ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario, perito industriale edile o perito regolarmente iscritto alla CCIAA e asseverata presso un tribunale, un giudice di pace o un notaio.

L'imposta sostitutiva va applicata sul valore complessivo del bene come definito dalla perizia, indipendentemente dal costo/valore di acquisto del terreno, con un'aliquota del 18% (inclusi i terreni lottizzati o quelli sui quali sono state costruite opere per renderli edificabili).

Esempio di rivalutazione di terreno edificabile

Il sig. Landi Luca acquista un terreno edificabile di 10.000 mq nell'anno 2015 al prezzo di 300.000 euro. Il terreno viene inserito nel piano urbanistico attuativo del Comune di Cavezzo (MO) in data 19 marzo 2025 e verrà venduto entro il 31 dicembre 2026. Il sig. Landi dà incarico a un architetto di redigere una perizia asseverata di stima del valore del terreno, per il quale vengono prese a riferimento anche le tabelle deliberate per il calcolo dell'IMU: il valore è di euro 110/mq, moltiplicato per 10.000 mq, corrisponde a 1.100.000 euro e la perizia viene giurata presso il Tribunale di Modena in data 16 novembre 2026. L'imposta sostitutiva per la rivalutazione del terreno è di 198.000 euro (pari a 1.100.000 euro * 18%). Il sig. Landi Luca opta per il pagamento in 3 rate annuali dell'imposta sostitutiva, versando la prima rata (198.000 euro / 3 = 66.000 euro) alla scadenza del 30 novembre 2026 mediante il modello F24 con indicazione del codice tributo 8056 anno di riferimento 2026. Gli importi della seconda e terza rata, in scadenza il 30 novembre 2027 e il 30 novembre 2028, sono maggiorati dell'interesse del 3% su base annua. Il valore di 1.100.000 euro

corrisponde al prezzo che viene concordato con l'acquirente del terreno nel rogito di vendita del 10 dicembre 2026, quindi tale terreno non sconterà alcun altro prelievo sulla plusvalenza realizzata.

Nuova perizia di rivalutazione: scomputo o rimborso

Si ricorda che il contribuente, qualora lo ritenga opportuno, può rideterminare il valore delle partecipazioni e dei terreni nell'ipotesi in cui abbia già in precedenza usufruito di analoghe disposizioni agevolative, anche nel caso in cui l'ultima perizia giurata di stima riporti un valore inferiore a quello risultante dalla perizia precedente.

Nel caso in cui sia stata effettuata una nuova perizia dei beni posseduti alla data del 1° gennaio 2026, è possibile scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta l'imposta sostitutiva eventualmente già versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni. In tal caso il contribuente non è tenuto a versare le eventuali rate ancora pendenti della precedente rideterminazione. In alternativa allo scomputo dell'imposta già versata, il contribuente può presentare istanza di rimborso dell'imposta sostitutiva pagata in passato.

Indicazione della rivalutazione nel modello Redditi

Si ricorda che i dati relativi alla rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni dovranno essere indicati nella dichiarazione dei redditi 2027 relativa al periodo d'imposta 2026.

In particolare, salvo modifiche previste nella prossima modulistica, nel modello Redditi Persone fisiche:

- in caso di rideterminazione del valore delle partecipazioni, si deve compilare l'apposita sezione del quadro RT;
- per la rideterminazione del valore dei terreni si deve compilare l'apposita sezione del quadro RM.

I contribuenti che utilizzano il modello 730 possono indicare i dati direttamente in tale modello: già dal modello 730/2026 la rideterminazione è esposta nel quadro T per le partecipazioni e nel quadro M per i terreni, senza necessità di presentare i quadri del modello Redditi; salvo modifiche, la medesima impostazione dovrebbe essere confermata nel modello 730/2027.

Si ricorda, infine, che l'omessa indicazione in dichiarazione dei dati relativi alla rivalutazione costituisce una violazione formale, alla quale si applica la sanzione con un minimo di 250 euro fino a un massimo di 2.000 euro (articolo 8, D.Lgs. n. 471/1997), restando in ogni caso impregiudicati gli effetti della rivalutazione.