

CIRCOLARE 06/2025

11/02/2025



RELEVANT  
BUSINESS MATTERS

# RIVALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI E DEI TERRENI

A CURA DI

**LUIGI MELLONI**  
**CHIARA CERVELLIN**

## Introduzione

Con la presente Circolare segnaliamo **l'introduzione**, ad opera dell'art. 1, comma 30, della Legge di Bilancio 2025, **in via permanente, della possibilità per le persone fisiche, le società semplici e gli enti non commerciali di rivalutare il costo, o valore di acquisto, delle partecipazioni e dei terreni**<sup>1</sup>.

La norma in commento apporta inoltre alcune modifiche agli articoli 5 e 7 della Legge n. 448 del 2001, in materia di rideterminazione del costo d'acquisto delle partecipazioni, negoziate e non negoziate e dei terreni edificabili e con destinazione agricola.

Le disposizioni da ultimo citate, originariamente di carattere temporaneo e straordinario - ed oggetto di proroghe (o "riaperture") da parte del Legislatore nel corso degli anni -, **vengono ora introdotte "a regime"**.

## Rivalutazione delle partecipazioni quotate e non quotate e dei terreni

È riconosciuta la facoltà di **rideterminare il costo o valore di acquisto delle partecipazioni** quotate e non quotate **e dei terreni** edificabili e con destinazione agricola, sempreché tali beni siano **posseduti alla data del 1° gennaio** dell'anno in cui si intende effettuare la rivalutazione.

Per effetto di tale opzione, nella determinazione delle plusvalenze derivanti dalla successiva cessione del bene, si considera il suo valore rivalutato in luogo dell'originario costo o valore di acquisto.

La rivalutazione si perfeziona mediante il **versamento**, entro il termine del 30 novembre del medesimo anno, di **un'imposta sostitutiva del 18%**<sup>2</sup>

- sul valore normale individuato da una perizia giurata di stima appositamente redatta entro il termine del 30 novembre dell'anno della rivalutazione, per le partecipazioni non quotate;

---

<sup>1</sup> Articolo 1, comma 30 della Legge 30.12.2024, n.207 - Legge di Bilancio 2025.

<sup>2</sup> Per completezza, si segnala che l'aliquota dell'imposta sostitutiva è variata nel tempo, secondo le seguenti misure: per gli anni di imposta 2024 e 2023, l'aliquota era pari al 16%. Per l'anno di imposta 2022, l'aliquota era del 14%. Per i precedenti periodi di imposta 2021 e 2020, l'aliquota era pari all'11%. Per il periodo di imposta 2019, erano previste due diverse aliquote, l'11% per le partecipazioni qualificate e il 10% per le partecipazioni non qualificate e per i terreni. Nei precedenti periodi di imposta 2018, 2017, 2016 era prevista un'aliquota unica pari all'8%. Nel periodo di imposta 2015, erano previste due distinte aliquote, l'8% per le partecipazioni qualificate e per i terreni ed il 4% per le partecipazioni non qualificate. Per i periodi di imposta precedenti, sino al 2014, le aliquote erano stabilite nella misura del 4% per le partecipazioni qualificate e per i terreni e del 2% per le partecipazioni non qualificate.

- sul valore normale determinato<sup>3</sup> in base alla media aritmetica dei prezzi rilevati nel mese di dicembre dell'anno precedente a quello della rivalutazione, le partecipazioni quotate;
- sul valore individuato da una perizia di stima asseverata appositamente redatta entro il termine del 30 novembre dell'anno della rivalutazione, per i terreni.

L'imposta sostitutiva può essere rateizzata fino al massimo di **tre rate annuali** di pari importo, a partire dal 30 novembre dell'anno in cui si effettua la rivalutazione.

In linea generale, possono fruire della disposizione agevolativa le **persone fisiche** (per le operazioni non rientranti nell'esercizio di attività d'impresa), le **società semplici**, gli **enti non commerciali** (se l'operazione non è effettuata nell'esercizio di impresa) e i **soggetti non residenti privi di stabile organizzazione**.<sup>4</sup>

### I vantaggi della rideterminazione del costo fiscale

La disciplina brevemente illustrata può risultare di particolare interesse in quanto può consentire un risparmio fiscale nel caso in cui le partecipazioni o i terreni vengano successivamente ceduti a titolo oneroso.

Tuttavia, l'effettivo risparmio fiscale deve essere adeguatamente valutato in concreto.

Occorre infatti comparare:

- da un lato, il 18% (imposta sostitutiva) del valore rivalutato e
- dall'altro lato, il 26% (aliquota ordinaria) della plusvalenza.

**Affinché risulti effettivamente conveniente, l'imposta sostitutiva del 18% applicata sul valore della partecipazione deve risultare inferiore all'imposta del 26% che si sconterebbe sulla plusvalenza realizzata in assenza di rivalutazione**<sup>5</sup>. Questo conteggio dipende, ovviamente, dal "costo" ante rivalutazione delle quote o dei terreni.

Ad esempio, si ipotizzi il caso di Tizio, titolare di una partecipazione in una società non quotata (e intenzionato a cederla) il cui costo di acquisto risulta pari a 50.000 Euro.

<sup>3</sup> Ai sensi dell'art. 9, comma 4, lett. a) del TUIR.

<sup>4</sup> Si precisa tuttavia che la Legge di Bilancio ha espressamente escluso l'applicazione della disciplina della rivalutazione alle partecipazioni detenute da società ed enti commerciali non residenti nel territorio dello Stato, privi di stabile organizzazione, che hanno i requisiti per fruire della c.d. "participation exemption" di cui al comma 2-bis dell'art. 68 del TUIR.

<sup>5</sup> Si ricorda, inoltre, che nella valutazione di convenienza complessiva occorrerà tenere altresì del costo per la redazione della perizia da parte del professionista incaricato.

Tizio – fruendo del regime di rivalutazione della partecipazione – incarica il professionista di fiducia di redigere la perizia giurata di stima, dalla quale risulta un valore della partecipazione pari a 500.000 Euro.

Il prezzo di vendita della partecipazione pattuito con l'acquirente è pari a 500.000 Euro.

In tale caso, Tizio sosterà l'imposta sostitutiva del 18% sul valore determinato dalla perizia di stima, dunque  $500.000 * 18\% = 90.000$  Euro.

Diversamente, se Tizio non fruisse del regime della rivalutazione, dovrebbe scontare l'imposta sostitutiva sulla plusvalenza ( $500.000 \text{ Euro} - 50.000 \text{ Euro} = 450.000 \text{ Euro}$ ) pari al 26%, per un importo di 117.000 Euro.

In tale ipotesi, la rivalutazione risulta conveniente in quanto l'imposta sul valore della partecipazione è inferiore all'imposta che si sosterrebbe sulla plusvalenza realizzata in assenza di rivalutazione. La situazione sarebbe opposta nel caso di un costo "ante rivalutazione" superiore, ad esempio pari a 200.000

Lo Studio rimane a disposizione per ulteriori approfondimenti circa la convenienza del regime di rivalutazione rispetto alla tassazione della plusvalenza che, come illustrato, dipende dalle specifiche circostanze di ciascun caso concreto.

## CONTATTI



**LUIGI MELLONI**

LUIGI.MELLONI@RLVT.IT



**CHIARA CERVELLIN**

CHIARA.CERVELLIN@RLVT.IT



RELEVANT  
BUSINESS MATTERS

RLVT - ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

VIA AVOGADRO, 12/A - 10121 TORINO - ITALIA T. +39 011 55 67 222 - INFO@RLVT.IT