

**Partecipazioni e terreni**  
La rivalutazione va a regime  
ma con l'imposta al 18% — p. 18

**Fisco e imprese**  
La legge di Bilancio 2025

# La rivalutazione di quote e terreni fa i conti con l'imposta al 18%

**Affrancamento.** La possibilità diventa a regime ma nel passaggio parlamentare aumenta la sostitutiva. Niente rideterminazione per le partecipazioni qualificate in società italiane detenute da soggetti esteri

**Perizia giurata e prima o unica rata del versamento entro il 30 novembre di ciascun anno**  
**Giorgio Gavelli**

La messa a regime della possibilità di affrancare dall'imposizione diretta le plusvalenze latenti nel valore di mercato di partecipazioni (quotate e non) e di terreni (edificabili e non) sconta l'incremento dell'imposta sostitutiva da versare, che sale al 18% rispetto al 16% in vigore dal 1° gennaio 2024 e che era prevista anche nel Ddl trasmesso in Parlamento. Si riduce, quindi, la convenienza di questa opportunità offerta ai proprietari e ai titolari di diritti reali su titoli e aree non posseduti in regime d'impresa, rispetto al carico fiscale che si subisce ordinariamente in sede di cessione o altri atti realizzativi (ad esempio: conferimento in società).

Il calcolo per comprendere quale sia l'alternativa più favorevole non è semplice. Per i terreni edificabili occorre valutare caso per caso, in quanto, in base agli articoli 17, comma 1 e 68, comma 2, del Tuir la plusvalenza è soggetta a tassazione separata e il costo iniziale può essere incrementato con l'indice Istat. Per le partecipazioni, invece, il confronto va effettuato tra il 26% di imposta "ordinaria" applicata sul plusvalore e il 18% di imposta sostitutiva calcolata sul valore di mercato del bene. Il punto di equilibrio si trova quando la plusvalenza è pari al 225% del costo fiscalmente riconosciuto (era

pari al 160% con l'aliquota del 16%). Vanno però considerati – per i terreni e le partecipazioni non negoziate – i costi di perizia, che, se a carico del contribuente (e non accollati alla società partecipata che li deduce in cinque anni), sono a loro volta defalcabili dalla plusvalenza ove questa sia maggiore di quella latente espressa dal valore asseverato.

Oltre a questa novità, la legge di Bilancio 2025 rende permanente questo regime alternativo, previsto dagli articoli 5 e 7 della legge 448/2001. Non sarà più necessario attendere ogni volta l'immane proroga annuale dell'opportunità, ma si potranno "rivalutare" le partecipazioni e i terreni posseduti al 1° gennaio di ogni anno, predisponendo la perizia giurata (non necessaria per le partecipazioni quotate) ed effettuando il pagamento dell'imposta sostitutiva (o della prima rata di questa) entro il 30 novembre del medesimo anno. Le altre due rate possono essere versate, sempre al 30 novembre dei due anni successivi, con interessi del 3% annui. Solo nel mese di dicembre di ogni anno non si potrà procedere all'affrancamento, per cui, al massimo, si tratterà di attendere l'anno successivo per disporre nuovamente di tutte le opportunità.

Come in passato, per i titoli, le quote o i diritti negoziati in mercati regolamentati o in sistemi multilaterali di negoziazione il valore normale alla data del 1° gennaio del bene da affrancare va determinato in base alla media

aritmetica dei prezzi rilevati con riferimento al mese di dicembre dell'anno precedente.

L'intervento anticipa di fatto le analoghe previsioni della legge delega per la riforma fiscale, la quale, tuttavia, indicava la possibilità di stabilire aliquote differenziate dell'imposta sostitutiva in ragione del periodo di possesso del bene, mentre il Ddl di Bilancio 2025 conferma l'aliquota unica, portandola, come anticipato, al 18 per cento.

Non è possibile rideterminare il costo fiscale per le partecipazioni «qualificate» in società italiane detenute da società ed enti commerciali esteri, privi di stabile organizzazione in Italia, che sono residenti in uno Stato appartenente all'Unione europea (o aderente all'accordo See), le quali già possono beneficiare dello "speciale" regime Pex introdotto dall'articolo 1, comma 59, della legge di Bilancio 2024.

Anche con la norma a regime sarà possibile rideterminare nuovamente il costo delle partecipazioni e dei terreni, nell'ipotesi in cui si abbia già usufruito di pregresse rivalutazioni, scomputando, dall'imposta sostitutiva dovuta, quella versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni (circolare 16/E/2023).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



788,9

### GLI EFFETTI FINANZIARI

La relazione tecnica alla manovra stima in 788,9 milioni gli effetti finanziari per il 2025 derivanti dalla rivalutazione di quote e terreni con

l'imposta sostitutiva del 18 per cento. Per il 2024 sono stati versati (codici tributo 8055, 8056, 8057 in F24) per la rivalutazione importi per 1,05 miliardi di euro



#### **Nel solco della delega.**

La riforma fiscale (legge 111/2023) ha previsto la rivalutazione di quote e terreni come misura a regime, ma con aliquote differenziate in base al tempo di possesso del bene