

Rivalutazione partecipazioni societarie e terreni a regime dal 2025

di [Giuseppe Rebecca](#)

Pubblicato il 30 Ottobre 2024

Il DDL Bilancio 2025 introduce una modifica significativa al regime di rivalutazione delle partecipazioni e dei terreni, rendendolo permanente e senza necessità di proroghe annuali. Il termine di adesione è fissato al 30 novembre di ogni anno, con un'imposta sostitutiva pari al 16%. È richiesta una perizia giurata per la rivalutazione e, in caso di precedenti rivalutazioni, è possibile detrarre le imposte già versate. Approfondiamo in che modo queste novità influenzano la gestione fiscale dei soggetti interessati.

Il DDL Bilancio 2025 introduce una **modifica significativa al regime della rivalutazione delle partecipazioni, non quotate e quotate, e dei terreni, anche edificabili**, da parte dei privati e delle società semplici. Non interviene nella struttura delle norme, introdotte inizialmente con la legge n. 448 del 2001 e poi prorogate di anno in anno, anche se con qualche vuoto temporale (ultima proroga prevista dalla legge n. 213/2023). Interviene con riferimento alla scadenza: ora **la norma diviene a regime, senza quindi necessità di nuove disposizioni di proroga annuali**.

La norma su rivalutazione partecipazioni non quotate e terreni a regime

Come anticipato, si tratta di una norma che si renderà sempre applicabile, quindi a regime, senza scadenza alcuna. Pertanto, annualmente, **sempre con la scadenza del termine per il pagamento al 30 novembre di ogni anno, il contribuente potrà aderirvi versando o l'intera imposta dovuta, pari al 16% del valore totale, o almeno la prima delle tre rate annuali, che saranno maggiorate degli interessi del 3%**. In pratica rimane scoperto solo il mese di dicembre, durante il quale non sarà possibile effettuare

la rivalutazione. Necessaria sempre la perizia giurata di stima da parte di un professionista abilitato (dottore commercialista, ragioniere e revisore contabile, per le partecipazioni non quotate, ingegnere,



architetto, geometra, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari, periti industriali ed edili per i terreni), e nel caso di precedenti rivalutazioni, sostituite da una nuova rivalutazione, valgono ovviamente le regole oramai consolidate. **Il contribuente non è tenuto al versamento delle rate eventualmente ancora non pagate e può scomputare le imposte già pagate nel conteggio della nuova rivalutazione** (art. 7 DL 70/2011). Per le partecipazioni e i diritti quotati, il riferimento è alla valutazione del precedente mese di dicembre. Tutto ciò è previsto dall'**articolo 5 del [DdL Bilancio 2025](#)**. Si utilizza sempre la stessa espressione, per la perizia delle partecipazioni:

“frazione del patrimonio netto ... determinato sulla base di una perizia giurata di stima ...”.

A nostro personale avviso, ma forse eccediamo, nella critica, si sarebbe dovuto utilizzare il termine *“frazione di valore”*, in luogo di *“frazione di patrimonio netto”*, che è un dato di bilancio.

La legge delega per la riforma fiscale

La legge delega per la riforma fiscale, [L. n. 111/2023](#), all'articolo 5, comma 1, lettera h) così prevede:

- 1. la revisione del criterio di determinazione delle plusvalenze realizzate a seguito di cessione a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, stabilendo che, qualora la proprietà degli stessi sia stata acquistata per effetto di donazione, si assume in ogni caso come prezzo di acquisto quello pagato dal donante;**
- 2. la previsione di un'imposta sostitutiva sulla rivalutazione delle partecipazioni e dei terreni, anche edificabili, con possibilità di stabilire aliquote differenziate in ragione del periodo di possesso del bene.**

Ora, per quanto concerne il riferimento al costo di acquisto del donante di un terreno edificabile, in luogo del valore dichiarato in sede di donazione, come attualmente viene invece applicato, non è ancora stato attuato. Si farà sempre riferimento al valore dichiarato o poi accertato in sede di donazione.

Contrariamente a quanto accade per fabbricati e terreni agricoli, per i quali il riferimento è sempre il valore fiscale del donante, ovviamente in presenza dei necessari presupposti impositivi.

Imposta sostitutiva al 16%

Quanto invece all'applicazione della norma rivalutativa a regime, questa è stata applicata. Non è stato peraltro tenuto conto anche della possibilità di stabilire aliquote differenziate, determinate in base alla durata del possesso del bene. L'aliquota, almeno al momento, è sempre quella del 16%, in ogni caso.

NdR: potrebbero interessarti anche... [Riaperta la rivalutazione di partecipazioni e terreni al 30 novembre 2024](#) [Rivalutazione terreni e partecipazioni le regole per il 2024](#)

Giuseppe Rebecca Mercoledì 30 ottobre 2024