

NOTA INFORMATIVA 3/2026:

LEGGE DI BILANCIO-3: AUMENTA AL 21% L'IMPOSTA SULLA RIVALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI

INDICE DEGLI ARGOMENTI

1. Rivalutazione delle partecipazioni:
2. Rivalutazione dei terreni

La legge di bilancio 2026 ha innalzato dal 18% al 21% l'aliquota dell'imposta sostitutiva applicabile alla rivalutazione del costo fiscale delle partecipazioni, quotate o non quotate, mentre resta confermata al 18% l'imposta sostitutiva prevista per la rivalutazione dei terreni agricoli e edificabili. La disciplina consente di rideterminare, ai fini della tassazione delle plusvalenze, il costo o valore di acquisto delle partecipazioni e dei terreni posseduti al 1° gennaio di ciascun anno, mediante il versamento dell'imposta sostitutiva entro il 30 novembre dell'anno di riferimento.

1. Rivalutazione delle partecipazioni

1.1 L'imposta sostitutiva sulla rideterminazione del valore delle partecipazioni

L'agevolazione si applica alle persone fisiche, residenti e non residenti, alle società semplici e agli enti non commerciali che detengono partecipazioni al di fuori dell'esercizio d'impresa, a prescindere dal regime fiscale prescelto (regime della dichiarazione, del risparmio amministrato o del risparmio gestito).

La disciplina, resa strutturale dalla legge di bilancio 2025, consente di rideterminare il costo o valore di acquisto delle partecipazioni, sostituendolo con il valore corrente al 1° gennaio di ciascun anno, previo versamento di un'imposta sostitutiva calcolata sull'intero valore rivalutato e non sulla sola differenza rispetto al costo storico.

Con riferimento alle rivalutazioni delle partecipazioni possedute al 1° gennaio 2026, l'aliquota dell'imposta sostitutiva è fissata nella misura del 21% (art. 1, co.144, L. 199/2025).

L'imposta sostitutiva deve essere versata entro il 30 novembre dell'anno di riferimento in un'unica soluzione, oppure in tre rate annuali di pari importo, con applicazione di interessi nella misura del 3% annuo sulle rate successive alla prima.

Il versamento della prima rata è sufficiente a perfezionare l'opzione per la rivalutazione.

1.2. Ambito oggettivo dell'agevolazione

Rientrano nell'ambito applicativo della disciplina le partecipazioni in società residenti e non residenti, di capitali, di persone, ivi comprese le società semplici, nonché i diritti (autonomamente trasferibili) o i titoli attraverso cui possono essere acquisite le già menzionate partecipazioni (diritti di opzione, warrant, obbligazioni convertibili).

Per la rivalutazione delle **partecipazioni non quotate** è necessario che, entro il 30 novembre dell'anno di riferimento:

- un professionista abilitato (dottore commercialista, esperto contabile o revisore legale) rediga e asseveri una **perizia di stima** riferita al valore della partecipazione al 1° gennaio;
- il contribuente versi l'imposta sostitutiva del **21%** sull'intero valore risultante dalla perizia (o la prima rata).

La perizia deve tener conto dell'intero patrimonio netto della società, comprensivo dell'eventuale avviamento, e il valore della partecipazione è determinato in proporzione alla quota detenuta. Il compenso dello stimatore rappresenta costo della società, fiscalmente deducibile in cinque anni per quote costanti, al netto dell'iva detraibile, se l'incarico è stato conferito dalla società stessa, mentre costituisce costo accessorio di acquisto della partecipazione stimata, iva compresa, se l'incarico è stato conferito da uno o più o tutti i soci.

Per i titoli, quote o diritti quotati, il valore rivalutato è pari alla media aritmetica dei prezzi rilevati nel mese di dicembre dell'anno precedente.

1.3 Limiti ed effetti della rivalutazione

- Il valore rideterminato non può generare minusvalenze fiscalmente rilevanti.
- Non è utilizzabile ai fini della determinazione di redditi di capitale (ad es. recesso, esclusione del socio o liquidazione).
- È possibile rivalutare anche solo una frazione della partecipazione.
- In caso di acquisti effettuati in momenti diversi, si applica il criterio LIFO.
- Il contribuente può procedere a una nuova rivalutazione di partecipazioni già affrancate. In tal caso non è tenuto al versamento delle rate residue della precedente rivalutazione e può scomputare l'imposta sostitutiva già versata da quella dovuta per la nuova rivalutazione. In alternativa, può richiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva versata in precedenza, entro il termine di decadenza di 48 mesi dalla data in cui si verifica la duplicazione del versamento.

1.4. Valutazione di convenienza

La rideterminazione del valore delle partecipazioni risulta tanto più conveniente quanto maggiore è la probabilità di una cessione nel breve periodo e quanto più l'imposta sostitutiva del 21%, applicata sull'intero valore rivalutato della partecipazione, risulta inferiore all'imposta del 26% che graverebbe sulla plusvalenza in assenza di rivalutazione.

In termini generali, e prescindendo dal costo della perizia, la rivalutazione può ritenersi fiscalmente vantaggiosa quando la plusvalenza potenziale eccede l'80,77% del valore rivalutato. In una diversa prospettiva, la convenienza emerge nei casi in cui il prezzo di realizzo risulti superiore a circa 4,2 volte il costo storico della partecipazione.

2. Rivalutazione dei terreni

Per la rideterminazione del costo fiscalmente riconosciuto dei terreni agricoli e edificabili posseduti dal contribuente al 1° gennaio, resta ferma l'applicazione dell'imposta sostitutiva nella misura del 18%, calcolata sull'intero valore rivalutato.

La disciplina della rivalutazione dei terreni ricalca, per struttura e funzionamento, quella prevista per le partecipazioni, con riferimento ai soggetti beneficiari, agli effetti fiscali, alle modalità di versamento dell'imposta sostitutiva e ai rapporti con eventuali precedenti rivalutazioni. La perizia di stima deve essere redatta e giurata anteriormente all'atto notarile di cessione del terreno ed è affidata a un professionista abilitato (ingegnere, architetto, geometra, agronomo, agrotecnico, perito agrario o perito industriale edile), che risponde civilmente e penalmente delle valutazioni effettuate.

Il costo della relazione giurata di stima è capitalizzato, incrementando il valore fiscalmente riconosciuto del terreno.

Ai fini della valutazione di convenienza, occorre considerare che:

- le plusvalenze derivanti dalla cessione di terreni agricoli sono imponibili solo se il terreno è stato acquistato da meno di cinque anni;
- le plusvalenze su aree edificabili sono sempre imponibili e assoggettate a tassazione separata, con applicazione dell'IRPEF sulla base di un'aliquota determinata in funzione del reddito complessivo netto del contribuente nel biennio precedente la cessione;
- per i terreni lottizzati, la plusvalenza è determinata assumendo come costo il valore normale dell'area al quinto anno antecedente l'inizio della lottizzazione o delle opere, se il terreno è stato acquistato a titolo oneroso da almeno cinque anni o al momento di inizio della lottizzazione o delle opere, se il terreno è stato acquisito a titolo gratuito.

In linea generale, la rivalutazione dei terreni risulta tanto più conveniente quanto più elevata è la plusvalenza potenziale e quanto maggiore è l'aliquota IRPEF applicabile alla stessa, in quanto l'imposta sostitutiva del 18% consente di sterilizzare, in tutto o in parte, l'imposizione ordinaria o separata gravante sulla futura cessione.