

Rivalutazione di partecipazioni e terreni Art. 1 c. 30 L. di Bilancio 2025

1. INTRODUZIONE

Il comma 30 dell'art. 1 della L. 207/2024 (Legge di Bilancio 2025) è intervenuto sulla disciplina della rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni e dei terreni, riscrivendo le disposizioni previste dagli artt. 5 e 7 della Legge n. 448/2001.

Si tratta di un'importante agevolazione fiscale che permetterà, attraverso il versamento di un'imposta sostitutiva, di rivalutare il costo o valore di acquisto rilevante al fine di ridurre le plusvalenze che costituiscono "redditi diversi" ex art. 67 del TUIR (Capital gain).

2. AMBITO SOGGETTIVO E OGGETTIVO

I destinatari sono le persone fisiche che detengono a titolo proprio partecipazioni societarie (quotate e non quotate) e terreni (agricoli e edificabili).

L'ambito soggettivo appare estendibile anche a:

- Società semplici (anche operanti in agricoltura);
- Associazioni professionali;
- Enti non commerciali (per beni non posseduti all'interno della eventuale attività commerciale);
- Soggetti non residenti (per partecipazioni in società residenti, non riferibili a S.O.);

Oggetto della rivalutazione possono essere terreni o partecipazioni detenute alla data del 1° gennaio di ciascun anno, anche tramite intestazione fiduciaria. Oltre alla proprietà appare rivalutabile il costo fiscale anche di usufrutto o nuda proprietà (per terreni e partecipazioni), diritto di superficie o enfiteusi e diritto di cubatura (per i terreni).

3. ADEMPIMENTI

Per beneficiare dell'agevolazione occorrerà che, entro il 30 novembre di ciascun anno:

- Il **professionista abilitato** (ad esempio, un Dottore Commercialista) rediga e asseveri la perizia di stima della partecipazione o del terreno;
- Il **contribuente** versi l'imposta sostitutiva per l'intero suo ammontare (ovvero per la prima delle tre rate annuali di pari importo in caso di rateazione).

L'imposta sostitutiva del 18% sul valore di perizia per i terreni e le partecipazioni non quotate (qualificate o meno) o quotate. Fermo restando il termine per il versamento dell'imposta, per le partecipazioni quotate è prevista la possibilità di assumere, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore normale determinato in base alla media aritmetica dei prezzi rilevati nel mese di dicembre dell'anno precedente ex art. 9, comma 4, lett. a) del TUIR.