

Affrancamento quote e terreni 2025: il regime permanente della rivalutazione fiscale

SINTESI OPERATIVA

L'affrancamento dei valori di terreni e partecipazioni posseduti al 1° gennaio 2025 da parte di soggetti non imprenditori rappresenta oggi una facoltà strutturale e definitiva del sistema tributario italiano. Con l'avvento della legge di bilancio 2025 (L. 30 dicembre 2024, n. 207), che ha novellato gli articoli 5 e 7 della L. 448/2001, la procedura ha acquisito carattere permanente, eliminando la precedente incertezza derivante dalle rinomate proroghe annuali. Il termine ultimo per il perfezionamento dell'operazione è fissato all'1 dicembre 2025.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

L' affrancamento dei valori di terreni e partecipazioni posseduti al 1° gennaio 2025 da parte di soggetti non imprenditori rappresenta oggi una facoltà strutturale e definitiva del sistema tributario italiano. Con l'avvento della legge di bilancio 2025 (L. 30 dicembre 2024, n. 207), che ha novellato gli articoli 5 e 7 della L. 448/2001, la procedura ha acquisito carattere permanente, eliminando la precedente incertezza derivante dalle rinomate proroghe annuali. Il termine ultimo per il perfezionamento dell'operazione è fissato all'1 dicembre 2025. La data originaria del 30 novembre è stata automaticamente differita al primo giorno lavorativo successivo in ragione della coincidenza con una domenica. Entro tale scadenza, i contribuenti interessati – persone fisiche non esercenti attività d'impresa, società semplici, enti non commerciali, nonché soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia – devono adempiere alle formalità previste dalla normativa. L'operazione di rivalutazione incide direttamente sulla determinazione della base imponibile relativa ai redditi diversi ex articolo 67, comma 1, del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), consentendo di sostituire il costo storico dell'acquisto con il valore periziato al 1° gennaio 2025. Tale meccanismo determina una riduzione significativa della plusvalenza tassabile in caso di successiva cessione del bene, operando come strumento di pianificazione patrimoniale e fiscale di indubbio rilievo.



Cosa sapere in un minuto

- ♦ **Scadenza:** 1° dicembre 2025 (originaria: 30 novembre)
- ♦ **Requisiti:** Perizia giurata di stima + versamento imposta sostitutiva (18%)
- ♦ **Modalità di pagamento:** Unica soluzione oppure 3 rate annuali con interessi 3% annuo
- ♦ **Rate:** 1° dic 2025 | 11 nov 2026 | 11 nov 2027
- ♦ **Codici F24:** 8055 (quote non quotate) | 8056 (terreni) | 8057 (quote quotate)
- ♦ **Dichiarazione:** Quadri RM (partecipazioni) e RT (terreni) nel Redditi 2026
- ♦ **Sanzione:** Omissione comunicazione dati: 250-2.000 euro
- ♦ **Nota:** Irrevocabile dopo versamento. Non valida se pagamento oltre scadenza.

PERIZIA GIURATA: REQUISITO INDEFETTIBILE DELLA PROCEDURA

L'adempimento iniziale richiede la produzione di una perizia di stima dotata di carattere giuratorio. Non si tratta di una semplice valutazione, bensì di un documento che deve essere sottoscritto da un professionista abilitato – commercialista, revisore contabile, ingegnere, geometra o periti agrari secondo il tipo di bene. La Circolare 153/E del 2018 dell'Agenzia delle Entrate ha definitivamente chiarito: l'assenza di tale documentazione compromette irrimediabilmente l'intero procedimento.

Dal punto di vista operativo, chi possiede terreni edificabili o destinati all'attività agricola dovrà procurarsi detta perizia mediante uno studio professionale competente. Similmente, per le quote non negoziate su mercati regolamentati la strada non cambia. Diverso è il discorso per i titoli quotati, dove la complessità si riduce significativamente: qui il valore normale viene determinato utilizzando la media aritmetica dei prezzi di mercato registrati durante il mese di dicembre dell'anno precedente, eliminando così la necessità di alcuna perizia.

IMPOSTA SOSTITUTIVA: ALIQUOTA E MODALITÀ DI VERSAMENTO

L'onere tributario legato a questa operazione si concretizza nel versamento di un'imposta sostitutiva calcolata al 18% del valore che emerge dalla perizia di stima. Per l'anno 2025, questa rappresenta l'aliquota effettivamente applicabile: superiore rispetto ai precedenti regimi temporanei, ma comunque conveniente nella maggior parte dei scenari di cessione.

Il versamento può articolarsi in due modalità. Il contribuente ha facoltà di saldare l'intero importo in un'unica soluzione entro l'1 dicembre 2025. In alternativa, può optare per un frazionamento in tre rate di identico importo, ciascuna gravata da interessi al 3% annuo. Se si sceglie il pagamento rateale, il calendario prevede il 1 dicembre 2025 per la prima rata, quindi l'11 novembre 2026 per la seconda (con gli interessi maturati dalla scadenza iniziale), e infine l'11 novembre 2027 per la terza e ultima soluzione.

Nel modello F24 destinato al pagamento, occorre utilizzare i codici tributo secondo la tipologia di bene interessato. Per le partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati si usa il 8055, mentre il 8056 è riservato ai terreni, e il 8057 alle partecipazioni quotate nei mercati regolamentati. L'anno di riferimento che deve comparire nella delega di pagamento è evidentemente il 2025.

IL PRINCIPIO DELL'IRREVOCABILITÀ DELLA SCELTA

Una volta avviato il procedimento mediante il versamento della totalità dell'imposta ovvero della prima rata, la rivalutazione diviene irrevocabile. Questa caratteristica comporta molteplici riflessi giuridici che meritano attenta considerazione. Innanzitutto, qualora il versamento dell'intera imposta o della prima rata sia eseguito oltre il 1 dicembre 2025, il procedimento non può considerarsi perfezionato e il contribuente è precluso dall'utilizzo del valore rideterminato ai fini della plusvalenza. Tuttavia, permane la possibilità di chiedere il rimborso di quanto versato in difetto di requisiti.

Nel caso contrario – cioè allorché il pagamento sia effettuato tempestivamente – il mancato versamento delle rate successive non invalida la rivalutazione stessa. Diversamente, le somme non pagate verranno iscritte a ruolo secondo le ordinarie procedure esattoriali, salvo che il contribuente non provveda al ravvedimento operoso intervenendo prima di tale iscrizione. In altre parole: le due rate finali rimangono dovute, ma l'operazione di rivalutazione rimane vincente.

Altra conseguenza rilevante attiene al comportamento successivo del contribuente. Se questi, nel momento in cui determina la plusvalenza, non tiene conto del valore rivalutato bensì utilizza il costo storico del bene, non può successivamente chiedere il rimborso delle somme versate a titolo di imposta sostitutiva. Si tratta di una scelta cogente: o si utilizza il valore nuovo in tutte le sue implicazioni, oppure l'affrancamento decade completamente di fatto.



COMUNICAZIONE DATI NELLA DICHIARAZIONE ANNUALE

I dati relativi alla rivalutazione devono confluire nella dichiarazione dei redditi dell'anno successivo, precisamente nel modello Redditi 2026 per gli affrancamenti realizzati nel 2025. Nel dettaglio, i quadri interessati sono il RM (per le partecipazioni) e il RT (per i terreni). L'omissione di tale adempimento dichiarativo non pregiudica la validità dell'operazione in sé, poiché la rivalutazione si perfeziona con il pagamento e non con la dichiarazione.

Tuttavia, l'incompletezza della comunicazione espone il contribuente a una violazione formale, punita con sanzione amministrativa oscillante tra 250 e 2.000 euro secondo l'articolo 8, comma 1, del Decreto Legislativo 471/1997. Il che significa: l'operazione rimane comunque valida nel suo effetto, ma la negligenza nel comunicarla genera una conseguenza sanzionatoria autonoma e indipendente dalla validità della rivalutazione.

SCENARIO APPLICATIVO E IMPATTO PATRIMONIALE

Si consideri il caso di una partecipazione in una società a responsabilità limitata. L'imprenditore la aveva acquisita 15 anni fa al prezzo di 50.000 euro, iscritto nella contabilità. Oggi il valore di mercato è stimato in 300.000 euro. Senza ricorso alla rivalutazione, una cessione a tale prezzo genererebbe una plusvalenza di 250.000 euro, soggetta al 26% di tassazione ordinaria (65.000 euro di imposta).

Mediante affrancamento al 18% sul valore periziato di 300.000 euro, il contribuente versa 54.000 euro. Al momento della successiva cessione a 300.000 euro la plusvalenza fiscale sarà nulla o irrilevante (dipende dai margini di precisione della perizia). Il risparmio è quindi di 11.000 euro, senza contare i benefici derivanti dallo slittamento temporale del pagamento se si opta per le rate.

Naturalmente, tale convenienza va sempre valutata caso per caso in relazione alla tempistica della futura cessione, alle oscillazioni di mercato attese, e alla situazione reddituale complessiva del soggetto.

PROFILI DI CRITICITÀ: LIMITAZIONI OPERATIVE E AMBITO SOGGETTIVO

La portata del regime merita attenta valutazione sotto il profilo dei soggetti legittimati. L'operazione rimane precisa nella sua circoscrizione normativa: sono esclusi categoricamente i titolari di reddito d'impresa. Persona fisica che eserciti attività di impresa commerciale rimane dunque preclusa dall'utilizzo dello strumento, indipendentemente dall'acquisizione dei beni estranea all'esercizio dell'attività stessa.

Analogamente, i soci di società di capitali esercenti attività d'impresa non beneficiano della rivalutazione relativamente alle proprie partecipazioni qualificate se già assoggettate alla disciplina del regime PEX (Participation Exemption) introdotto dalla legge di bilancio 2024. Questa sovrapposizione normativa opera un'esclusione di fatto per determinati soggetti, rendendo meno vantaggiosa l'operazione di affrancamento rispetto ai contribuenti non interessati da siffatte limitazioni.

Ulteriore profilo critico attiene al rapporto tra il valore della perizia e il prezzo effettivo di cessione. L'Agenzia delle Entrate, attraverso la Circolare 1/E del 22 gennaio 2021, ha chiarito che una vendita a prezzo inferiore a quello periziato non determina decadenza dal beneficio, a condizione che la perizia stessa sia esplicitamente menzionata nell'atto di trasferimento. Tale interpretazione, benché orientata verso una maggiore flessibilità, non esclude la possibilità di contestazioni amministrative qualora il divario appaia eccessivo o irrazionale.



STUDIO PIZZANO STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (13/11/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO