

Plusvalenze patrimoniali: tassazione, rateizzazione e regime PEX dopo la Legge di bilancio 2026

SINTESI OPERATIVA

La tassazione delle plusvalenze sui beni d'impresa si concentra nell'anno di realizzo: la manovra 2026 riserva la ripartizione in cinque quote alle cessioni di aziende possedute da almeno tre anni e, a specifiche condizioni, ai diritti degli atleti delle società sportive. Sulle partecipazioni torna invece la PEX ordinaria, con esenzione del 95% e quattro requisiti cumulativi, senza soglie minime di quota o valore. Le imprese devono distinguere il bene ceduto, calcolare il guadagno sul costo fiscale residuo e verificare possesso e condizioni dell'esenzione.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Nel reddito d'impresa, la cessione di un bene strumentale, la sua perdita risarcita da un'assicurazione o la sua assegnazione ai soci possono generare una plusvalenza patrimoniale: un componente positivo di reddito che si aggiunge, con regole proprie, alla base imponibile IRES. Si tratta di un istituto centrale nella determinazione del reddito d'impresa, disciplinato dall'articolo 86 del TUIR (D.P.R. n. 917/1986), che negli ultimi mesi ha subito una delle modifiche più rilevanti degli ultimi anni: la Legge di bilancio 2026 (Legge 30 dicembre 2025, n. 199) ha ristretto drasticamente la possibilità di dilazionare la tassazione delle plusvalenze su più esercizi, un'opzione fino ad allora aperta a quasi tutte le plusvalenze realizzate su beni posseduti da almeno tre anni. Allo stesso tempo, il regime della participation exemption, che esenta dal reddito imponibile il 95% delle plusvalenze su partecipazioni qualificate, è stato interessato da un intervento normativo di segno opposto, con il decreto legge n. 38/2026 che ne ha ripristinato l'applicazione ordinaria dopo una fase di restrizioni. Questo articolo ricostruisce la disciplina delle plusvalenze patrimoniali nel reddito d'impresa, dalla nozione generale alle regole di determinazione, fino alle novità più recenti su rateizzazione e PEX.

COS'È LA PLUSVALENZA PATRIMONIALE NEL REDDITO D'IMPRESA

Le plusvalenze patrimoniali costituiscono componenti positivi di reddito quando derivano, ai sensi dell'articolo 86, comma 1, del TUIR, da tre situazioni distinte: la cessione a titolo oneroso di beni strumentali, materiali o immateriali, a un corrispettivo superiore al valore ancora da ammortizzare; il risarcimento, anche in forma assicurativa, per la perdita o il danneggiamento di un bene, quando l'indennizzo eccede il valore residuo del bene stesso; l'assegnazione dei beni ai soci o la loro destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa, disciplinata dall'articolo 86, comma 1, lettera c), del TUIR. In quest'ultimo caso rientrano, per esempio, l'autoconsumo dell'imprenditore individuale o l'assegnazione di un immobile strumentale a un socio in sede di scioglimento agevolato della società.

È importante distinguere le plusvalenze patrimoniali dai ricavi: le prime riguardano i beni relativi all'impresa diversi dai cosiddetti beni merce, cioè quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa, i quali generano invece ricavi di vendita ai sensi dell'articolo 85 del TUIR. Un capannone industriale venduto da un'impresa manifatturiera genera una plusvalenza patrimoniale, mentre lo stesso capannone venduto da un'impresa di costruzioni che lo ha edificato per la vendita genera un ricavo. Rientrano nel perimetro dell'articolo 86 del TUIR anche le plusvalenze derivanti dalla cessione unitaria di un'azienda o di un ramo d'azienda, comprensive del valore di avviamento, e quelle che non beneficiano del regime di esenzione previsto per le partecipazioni dall'articolo 87 del TUIR, il cosiddetto regime della participation exemption.

Un esempio numerico chiarisce il meccanismo di base. Un'impresa industriale cede un impianto, acquistato per 82.000 euro più IVA e ammortizzato per l'80% del suo valore, incassando 25.200 euro più IVA. La plusvalenza patrimoniale da realizzo del cespite è pari a 8.800 euro, ottenuta come differenza tra il corrispettivo di 25.200 euro e il costo non ammortizzato di 16.400 euro (82.000 euro meno l'80% già dedotto in quote di ammortamento). Analogamente, se tra le im-

mobilizzazioni finanziarie di un'impresa figurano titoli a lunga scadenza contabilizzati per 125.000 euro, ceduti a terzi al prezzo di 168.500 euro, la plusvalenza su immobilizzazioni finanziarie ammonta a 43.500 euro, pari alla differenza tra prezzo di cessione e costo storico.

COME SI DETERMINA L'IMPORTO DELLA PLUSVALENZA IMPONIBILE

La regola generale di calcolo, fissata dall'articolo 86, comma 2, del TUIR, stabilisce che la plusvalenza tassabile è pari alla differenza tra il corrispettivo pattuito, o l'indennizzo conseguito, al netto degli oneri di diretta imputazione, e il costo fiscalmente non ancora ammortizzato del bene. Nell'ipotesi di assegnazione dei beni ai soci o di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa, il termine di confronto non è il corrispettivo, che in questi casi non esiste, ma il valore normale del bene, sempre raffrontato con il costo non ammortizzato.

Una regola particolare riguarda i beni immateriali, come i marchi, mai iscritti in bilancio: secondo l'Agenzia delle entrate, che si è espressa con la risposta a interpello n. 19/2020, la plusvalenza realizzata dalla loro cessione rientra comunque nel perimetro dell'articolo 86 del TUIR ed è integralmente imponibile nell'esercizio di realizzo, salvo che si tratti di una plusvalenza da cessione di azienda o ramo d'azienda posseduti da almeno tre anni, ipotesi in cui resta ammessa la rateizzazione. Ai fini del calcolo, il costo da confrontare con il corrispettivo incassato è considerato pari a zero, esattamente come accade per i beni completamente ammortizzati.

Quando la cessione riguarda un complesso o un ramo aziendale, i singoli beni ceduti perdono la loro configurazione originaria: va considerata unica l'eventuale plusvalenza, o minusvalenza, generata dall'intera operazione di cessione d'azienda, comprensiva del valore di avviamento. Vale inoltre una regola specifica quando il corrispettivo della cessione è costituito esclusivamente da altri beni ammortizzabili: se questi ultimi vengono complessivamente iscritti nella contabilità dell'acquirente allo stesso valore a cui erano iscritti in capo al cedente, la plusvalenza imponibile in capo al cedente è data unicamente dall'eventuale conguaglio in denaro pattuito tra le parti.

LA RATEIZZAZIONE DELLA TASSAZIONE DOPO LA LEGGE DI BILANCIO 2026

Il punto più rilevante della disciplina attuale riguarda le modalità con cui la plusvalenza concorre a formare il reddito imponibile. Fino al periodo d'imposta precedente a quello in corso al 31 dicembre 2025, la regola generale consentiva, a scelta del contribuente, di rateizzare la tassazione delle plusvalenze realizzate su beni posseduti da almeno tre anni in un massimo di cinque quote costanti, un'opzione che si applicava, salvo eccezioni, alla generalità delle plusvalenze patrimoniali qualificate. La Legge di bilancio 2026 (Legge 30 dicembre 2025, n. 199, articolo 1, commi 42 e 43) ha capovolto questa impostazione a partire dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2025, riformando l'articolo 86, comma 4, del TUIR.

Dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2025, la regola generale prevede che le plusvalenze concorrano a formare il reddito per l'intero ammontare nell'esercizio in cui sono state realizzate, cioè con tassazione integrale e immediata. La possibilità di rateizzare in cinque quote annuali costanti è stata circoscritta a due sole fattispecie tassative: le plusvalenze derivanti dalla cessione di un'azienda o di un ramo d'azienda, a condizione che il complesso aziendale ceduto sia stato posseduto per un periodo non inferiore a tre anni; e le plusvalenze realizzate dalle società sportive professionistiche attraverso la cessione dei diritti all'utilizzo esclusivo della prestazione di un atleta, limitatamente alla parte del corrispettivo percepita in denaro, a condizione che tali diritti siano stati posseduti per un periodo minimo di due anni. Al di fuori di queste due ipotesi, tutte le altre plusvalenze patrimoniali, diverse anche da quelle che rientrano nel regime della participation exemption, devono essere tassate per intero nell'esercizio di realizzo, senza possibilità di dilazione.

Per le imprese, l'impatto pratico è significativo: una plusvalenza realizzata sulla cessione di un macchinario, di un impianto o di un immobile strumentale posseduto da più di tre anni, che in passato poteva essere spalmata su cinque esercizi per attenuarne l'impatto sull'IRES dell'anno di realizzo, oggi concorre interamente al reddito imponibile dell'esercizio in cui l'operazione si perfeziona, salvo rientrare in una delle due eccezioni. Resta fermo che l'opzione per la rateizzazione, nei due casi in cui è ancora ammessa, deve risultare dalla dichiarazione dei redditi: in mancanza di presentazione della dichiarazione, la plusvalenza concorre comunque a formare il reddito per l'intero ammontare nell'esercizio di realizzo, senza possibilità di sanatoria successiva.



LE FATTISPECIE SPECIFICHE DI PLUSVALENZA PATRIMONIALE

PLUSVALENZE SU PARTECIPAZIONI IN PAESI A FISCALITÀ AGEVOLATA

Quando la plusvalenza deriva dalla cessione di partecipazioni in imprese o enti localizzati in Paesi a fiscalità privilegiata che svolgono comunque, sul posto, un'attività economica effettiva, l'articolo 86, comma 4-bis, del TUIR riconosce alla società controllante residente, o alle sue controllate, un credito d'imposta corrispondente alle imposte estere assolte dalla partecipata sugli utili conseguiti durante il periodo di controllo, secondo i criteri dell'articolo 165 del TUIR. Il credito va diminuito della quota eventualmente già utilizzata a fronte dei dividendi percepiti, è proporzionale alla quota di partecipazione ceduta e all'imposta italiana dovuta sulla plusvalenza, e l'importo non utilizzato dal cedente va comunque aggiunto al reddito complessivo ai fini del calcolo dell'imposta. Se in dichiarazione viene omissis solo il computo di questo credito in aumento del reddito, l'amministrazione finanziaria corregge d'ufficio anche in sede di liquidazione automatica della dichiarazione.

CESSIONE DI AZIENDA

La plusvalenza da cessione d'azienda, comprensiva dell'avviamento, partecipa al reddito per intero nell'esercizio di realizzo oppure, a scelta del contribuente e alle condizioni oggi ridefinite dalla Legge di bilancio 2026, in cinque quote annuali costanti, purché l'azienda sia stata posseduta da almeno tre anni. Anche in caso di cessione a fronte della costituzione di una rendita vitalizia si determina una plusvalenza imponibile, secondo quanto chiarito dalla risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 255/E del 2009.

SALE AND LEASE-BACK

Il contratto di sale and lease-back si scompone, ai fini contabili e fiscali, in due operazioni distinte: la cessione di un cespite e la sua successiva locazione finanziaria. Ai sensi dell'articolo 2425-bis, ultimo comma, del codice civile, l'eventuale plusvalenza realizzata va ripartita in funzione della durata del contratto di leasing, e tale plusvalenza rientra comunque nel regime dell'articolo 86 del TUIR, con tassazione al massimo in cinque esercizi secondo la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 38/E del 2010. Per le imprese diverse dalle microimprese, l'imputazione civilistica della plusvalenza rileva anche ai fini fiscali, per effetto del principio di derivazione rafforzata, come chiarito dalla risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 77/E del 2017: la tassazione segue quindi la durata del contratto di leasing.

CONCORDATO PREVENTIVO

Secondo un consolidato orientamento della Corte di cassazione, espresso con la sentenza n. 5112/1996, non genera plusvalenze tassabili né la cessione dei beni ai creditori nell'ambito di un concordato preventivo, né il successivo trasferimento a terzi dei beni ceduti nel corso dell'esecuzione della procedura, come confermato anche dalla risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 29/E del 2004.

RIVALUTAZIONE DEI BENI D'IMPRESA EX LEGGE N. 160/2019

I soggetti IRES che non adottano i principi contabili internazionali hanno potuto rivalutare, ai sensi dell'articolo 1, commi 696-704, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, i beni d'impresa e le partecipazioni, esclusi gli immobili merce, risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2018, versando un'imposta sostitutiva del 12% per i beni ammortizzabili e del 10% per i beni non ammortizzabili, frazionabile fino a tre rate se l'importo dovuto non supera 3 milioni di euro, o fino a sei rate in caso contrario. Il maggior valore attribuito ai beni rileva fiscalmente a decorrere dal terzo esercizio successivo a quello di rivalutazione. Se, prima dell'inizio del quarto esercizio successivo, il bene rivalutato viene ceduto, assegnato ai soci o destinato a finalità estranee all'impresa, la plusvalenza o la minusvalenza si calcola sul costo del bene precedente alla rivalutazione, neutralizzando il beneficio ottenuto. Per i soli beni immobili, resta ferma la regola secondo cui i maggiori valori iscritti in base all'articolo 14 della Legge n. 342/2000 si considerano riconosciuti a partire dal periodo d'imposta in corso al 1° dicembre 2021.



CESSIONI DI PARTECIPAZIONI IN START UP INNOVATIVE

L'articolo 14 del D.L. n. 73/2021 esenta dall'imposta sul capital gain le plusvalenze, disciplinate dall'articolo 67, comma 1, lettere c) e c-bis), del TUIR, realizzate da persone fisiche che investono nel capitale di start up innovative o di piccole e medie imprese innovative, a condizione che le partecipazioni siano possedute da almeno tre anni e siano state sottoscritte tra il 1° giugno 2021 e il 31 dicembre 2025. La stessa esenzione si applica alle plusvalenze realizzate da società di persone e di capitali, purché reinvestite in start up o PMI innovative entro un anno dal loro conseguimento, sottoscrivendo il capitale sociale entro il 31 dicembre 2025. Le due misure agevolative possono essere utilizzate in modo coordinato tra loro.

PLUSVALENZE REALIZZATE DA SOGGETTI NON RESIDENTI

Dal 2023, ai sensi dell'articolo 1, commi 96-99, della Legge di bilancio 2023 (Legge 29 dicembre 2022, n. 197), sono considerate prodotte in Italia, e quindi imponibili, le plusvalenze che un soggetto non residente realizza cedendo partecipazioni in società estere il cui valore derivi, per più del 50%, direttamente o indirettamente, da beni immobili situati in Italia, con esclusione degli immobili merce e di quelli strumentali utilizzati direttamente nell'attività d'impresa. Dal 1° gennaio 2024, per effetto dell'articolo 1, comma 59, della Legge 30 dicembre 2023, n. 213 (Legge di bilancio 2024), i soggetti non residenti che risiedono in uno Stato membro dell'Unione europea o in uno Stato aderente allo Spazio economico europeo possono beneficiare, anche su queste plusvalenze, del regime di parziale esenzione del 95% previsto dalla participation exemption.

IL REGIME DELLA PARTICIPATION EXEMPTION: L'ESENZIONE DEL 95%

Il regime della participation exemption, disciplinato dall'articolo 87 del TUIR, esclude dal concorso alla formazione del reddito imponibile, nella misura forfettaria del 95%, le plusvalenze realizzate sulla cessione di azioni o quote di partecipazioni in società di persone, escluse le società semplici ed enti equiparati, e in società ed enti soggetti a IRES, comprese le azioni e le quote non rappresentate da titoli. Restano ferme quattro condizioni cumulative per l'accesso al beneficio: l'ininterrotto possesso della partecipazione dal primo giorno del dodicesimo mese precedente quello di realizzo, considerando cedute per prime le partecipazioni acquisite più di recente; l'iscrizione della partecipazione tra le immobilizzazioni finanziarie nel primo bilancio chiuso durante il periodo di possesso; la residenza della società partecipata in uno Stato o territorio diverso da quelli a regime fiscale privilegiato individuati secondo i criteri dell'articolo 47-bis del TUIR, oppure, in alternativa, la dimostrazione, anche tramite interpello, dell'assenza di un effetto di localizzazione artificiosa dei redditi; l'esercizio effettivo di un'attività d'impresa commerciale da parte della società partecipata, secondo la definizione dell'articolo 55 del TUIR.

Un esempio numerico illustra il meccanismo: una società detiene partecipazioni azionarie per 1.000.000 di euro in un'altra società e, cedendole, realizza una plusvalenza di 20.000 euro. Se sussistono tutti i requisiti soggettivi e oggettivi della PEX, la quota esente ammonta a 19.000 euro, pari al 95% della plusvalenza, mentre la quota imponibile che concorre alla formazione del reddito d'impresa è pari a soli 1.000 euro, il restante 5%.

Sul requisito della commercialità della società partecipata vale la pena segnalare che la Corte di cassazione, con la sentenza 5 giugno 2026, n. 18147, ha ribadito, sia pure nell'ambito della verifica del principio di competenza, la centralità dell'accertamento sostanziale dell'attività effettivamente svolta e della correlazione tra costi e ricavi, un criterio interpretativo che si riflette anche sulla verifica del requisito di commercialità ai fini PEX. Valgono inoltre due presunzioni assolute, senza possibilità di prova contraria: non si considera mai commerciale l'attività di una società il cui patrimonio è costituito in prevalenza da immobili di mero godimento, diversi dai beni merce e dagli immobili strumentali utilizzati direttamente nell'impresa; si considera invece sempre commerciale l'attività delle società con titoli negoziati in mercati regolamentati. Le società di gestione immobiliare, le società che locano temporaneamente immobili merce e le società assuntrici di un concordato fallimentare rientrano tipicamente nella prima presunzione e restano quindi escluse dal regime PEX, come confermato da diversi documenti di prassi dell'Agenzia delle entrate.



IL RIPRISTINO DEL REGIME PEX CON IL DECRETO LEGGE N. 38/2026

Il regime della participation exemption è stato oggetto di un intervento normativo che merita di essere segnalato con attenzione: l'articolo 11 del decreto legge 27 marzo 2026, n. 38, in vigore dal 28 marzo 2026 e convertito con la Legge 22 maggio 2026, n. 88, ha ripristinato l'applicazione del regime PEX nella sua configurazione ordinaria, quella appena descritta, con effetto retroattivo dal 1° gennaio 2026. L'intervento è stato necessario perché la stessa Legge di bilancio 2026 aveva introdotto, in parallelo con la restrizione sulla rateizzazione delle plusvalenze, requisiti ulteriori e più selettivi per l'accesso all'esenzione del 95%, tra cui una soglia minima di partecipazione pari al 5% del capitale e un valore fiscale minimo di 500.000 euro. Il decreto legge n. 38/2026 ha eliminato, retroattivamente dal 1° gennaio 2026, questi requisiti aggiuntivi, riportando in vigore le sole quattro condizioni tradizionali dell'articolo 87 del TUIR, richiamate sopra: possesso ininterrotto di dodici mesi, iscrizione tra le immobilizzazioni finanziarie, residenza non privilegiata e commercialità della partecipata. Le imprese che, tra il 1° gennaio e il 27 marzo 2026, avevano già impostato le proprie valutazioni tenendo conto delle soglie più restrittive introdotte dalla manovra devono quindi ricalcolare l'eventuale esenzione sulla base del regime ordinario, oggi nuovamente applicabile senza i vincoli aggiuntivi di partecipazione minima e di valore.

■ AMBITO SOGGETTIVO E OGGETTIVO DELLA PEX

Possono beneficiare del regime della participation exemption tutti i soggetti passivi IRES elencati dall'articolo 73 del TUIR che realizzano plusvalenze patrimoniali in presenza dei requisiti sopra descritti. L'esenzione compete per le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso della partecipazione, assegnazione ai soci, destinazione a finalità estranee all'impresa e risarcimento, anche assicurativo, per la perdita o il danneggiamento della partecipazione stessa, secondo quanto previsto dall'articolo 86, commi 1, 2 e 3, del TUIR. Il regime si estende anche alle somme o al valore normale dei beni ricevuti a titolo di ripartizione del capitale e delle riserve di capitale, per la parte che eccede il valore fiscalmente riconosciuto delle partecipazioni, nonché ai casi di recesso, esclusione, riscatto, riduzione del capitale esuberante o liquidazione, anche concorsuale, della società partecipata.

La disciplina si applica, alle stesse condizioni, anche agli strumenti finanziari e ai titoli assimilati alle azioni la cui remunerazione dipende integralmente dai risultati economici della società, di un gruppo o di uno specifico affare, se emessi da soggetti residenti, e ai contratti di associazione in partecipazione e di cointeressenza con apporto di beni diversi da opere e servizi, quando la remunerazione non è deducibile per la società associante. Rilevano ai fini PEX anche le plusvalenze derivanti da operazioni diverse dalla cessione in senso stretto, ma che producono effetti giuridici equivalenti, come il conferimento, la permuta e lo scambio di azioni. Un punto specifico riguarda le partecipazioni in società immobiliari: l'esenzione compete solo se la società partecipata svolge un'effettiva attività di costruzione o di vendita di immobili, e non la mera utilizzazione passiva del patrimonio immobiliare; le partecipazioni in società che si limitano a locare immobili restano quindi fuori dal regime PEX, e la verifica va condotta caso per caso sull'attività effettivamente esercitata, a prescindere dall'oggetto sociale formale.

■ IL PERIODO DI POSSESSO E LE CASISTICHE PARTICOLARI DELLA PEX

Il requisito del possesso ininterrotto decorre dal primo giorno del dodicesimo mese precedente quello di cessione della partecipazione, considerando cedute per prime le azioni o quote acquisite più di recente. L'Agenzia delle entrate, con la risposta a interpello n. 64 del 3 febbraio 2022, ha chiarito che, per le azioni derivanti da conversione di strumenti finanziari, il periodo di possesso decorre senza soluzione di continuità dal momento della sottoscrizione degli strumenti originali. Se la partecipazione viene ceduta senza rispettare il requisito del possesso ininterrotto e successivamente il cessionario la rivende a terzi con obbligo di risarcimento verso il primo cedente, tale indennità non beneficia della PEX se il risarcimento avviene oltre dodici mesi dall'acquisto originario, secondo la risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 184/E del 2009.

Quanto all'iscrizione contabile, la classificazione tra le immobilizzazioni finanziarie deve avvenire solo nel primo bilancio chiuso durante il periodo di possesso, come chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle entrate n. 36/E del 2004: se la partecipazione risulta iscritta come immobilizzazione finanziaria per tre esercizi ma, nel bilancio precedente alla cessione, viene riclassificata nell'attivo circolante, la sua cessione non genera una plusvalenza esente, ma un ricavo ordi-



nario di competenza dell'esercizio di cessione, secondo quanto affermato dalla circolare ministeriale n. 73/E/430/Segr. del 1994.

Sul requisito della residenza non privilegiata, dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2018, per effetto del D.Lgs. n. 142/2018 di recepimento della direttiva ATAD, il requisito deve sussistere ininterrottamente sin dal primo periodo di possesso; per i rapporti detenuti da più di cinque periodi d'imposta e ceduti a controparti indipendenti, è sufficiente che il requisito sussista per i cinque periodi d'imposta precedenti il realizzo. Per l'omessa o incompleta esposizione in dichiarazione delle plusvalenze da partecipazioni in Paesi a fiscalità privilegiata si applica la sanzione amministrativa prevista dall'articolo 8, comma 3-ter, del D.Lgs. n. 471/1997.

Numerose casistiche specifiche sono state chiarite nel tempo dalla prassi dell'Agenzia delle entrate. Per le società localizzate in Paesi a fiscalità privilegiata, l'assenza dell'effetto di localizzazione dei redditi va provata sin dall'inizio del periodo di possesso (circolare n. 7/E del 2013). Per le società in fase di start up, il requisito della commercialità sussiste già nella fase preparatoria, purché la società, una volta dotata di una struttura organizzativa autonoma, inizi effettivamente l'attività per cui è stata costituita; per le concessionarie di lavori pubblici e per le imprese del settore energetico, la commercialità è riconosciuta già nelle fasi di progettazione e di attività preliminare. Per le società di comodo, la cessione della partecipazione resta esclusa dalla PEX se la società, pur non esercitando un'attività commerciale effettiva ai fini PEX, consegue ricavi superiori a quelli minimi presunti dalla disciplina delle società non operative; viceversa, la PEX si applica se la società possiede il requisito di commercialità pur non raggiungendo i ricavi minimi, salva la prova di cause oggettive che ne hanno impedito il conseguimento. Per le società in liquidazione, il requisito della commercialità va verificato al momento di inizio della procedura, mentre i requisiti di residenza e commercialità devono sussistere ininterrottamente dall'inizio del terzo periodo d'imposta anteriore, calcolato con riferimento all'avvio della liquidazione. Per le partecipazioni acquisite tramite leasing, i requisiti del possesso e dell'iscrizione in bilancio decorrono dall'esercizio del diritto di riscatto, salvo che il leasing sia stato contabilizzato con il metodo finanziario, nel qual caso i requisiti maturano già dalla stipula del contratto. Per le società holding, i requisiti di residenza e commercialità vanno verificati in capo alle società indirettamente partecipate che rappresentano la maggior parte del patrimonio della holding. Infine, in tema di copertura delle perdite della partecipata, i versamenti e le remissioni di crediti effettuati a copertura di perdite eccedenti il patrimonio netto non sono deducibili, ma tale indeducibilità è compensata da una minore plusvalenza, o maggiore minusvalenza, al momento della cessione della partecipazione, secondo la risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 90/E del 2005.

FATTISPECIE	REGIME DI TASSAZIONE	NORMA DI RIFERIMENTO
Plusvalenza ordinaria su beni strumentali	Interamente nell'esercizio di realizzo (dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2025)	Art. 86, c. 4, TUIR
Cessione di azienda o ramo posseduto da almeno 3 anni	Per intero o, a scelta, in 5 quote annuali	Art. 86, c. 4, TUIR; L. n. 199/2025
Società sportive, cessione diritti atleta posseduto da almeno 2 anni	Per intero o, a scelta, in 5 quote annuali (parte in denaro)	Art. 86, c. 4, TUIR; L. n. 199/2025
Plusvalenze su partecipazioni qualificate PEX	Esenti per il 95%, imponibili per il 5%	Art. 87 TUIR; D.L. n. 38/2026
Sale and lease-back	Ripartita in base alla durata del leasing, massimo 5 esercizi	Art. 2425-bis c.c.; C.M. n. 38/E/2010

PERCHÉ QUESTE REGOLE CONTANO PER LE IMPRESE

Per chi amministra un'impresa o ne cura la fiscalità, la disciplina delle plusvalenze patrimoniali oggi richiede un'attenzione particolare su due fronti opposti. Da un lato, la restrizione della rateizzazione imposta dalla Legge di bilancio 2026 impone di valutare con maggiore cautela il momento in cui realizzare operazioni di cessione di beni strumentali, macchinari o immobili posseduti da più esercizi, perché la tassazione integrale nell'anno di realizzo può generare un carico



IRES concentrato non più attenuabile, salvo le due sole eccezioni oggi previste per la cessione d'azienda e per le società sportive professionistiche. Dall'altro lato, il ripristino del regime PEX ordinario a opera del decreto legge n. 38/2026 restituisce piena operatività all'esenzione del 95% sulle plusvalenze da cessione di partecipazioni, senza le soglie minime di partecipazione e di valore che erano state temporaneamente introdotte: le operazioni di cessione di partecipazioni pianificate o eseguite nei primi mesi del 2026 vanno quindi riesaminate alla luce del regime retroattivamente ripristinato. In entrambi i casi, la verifica puntuale delle condizioni di legge, del periodo di possesso e della natura del bene ceduto resta il presupposto indispensabile per una corretta determinazione del reddito d'impresa.



STUDIO PIZZANO STUDIO SABATINO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

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 (25/09/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



Studio
Sabatino
Pizzano
u2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
venti

STUDIO PIZZANO