

Rivalutazione beni d'impresa e terreni: guida alla disciplina 2026

SINTESI OPERATIVA

La rivalutazione generale dei beni d'impresa non ha una finestra aperta, mentre terreni e partecipazioni posseduti fuori dall'attività imprenditoriale possono essere rideterminati ogni anno. Nel 2026 l'imposta è del 18% sui terreni e del 21% sulle quote, calcolata sull'intero valore e non sulla plusvalenza; per le partecipazioni in territori privilegiati opera una disciplina distinta. Occorre confrontare il costo con la tassazione della vendita e perfezionare gli adempimenti entro il 30 novembre. La prima rata rende irrevocabile l'opzione esercitata.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Negli ultimi anni le leggi di bilancio e diversi decreti collegati all'emergenza sanitaria hanno riscritto più volte le regole per rivalutare i beni delle imprese, i terreni e le partecipazioni non quotate. Si tratta, in realtà, di due discipline distinte, che condividono solo il meccanismo di fondo (pagare un'imposta sostitutiva per far emergere un valore fiscale più alto di quello storico) ma seguono percorsi normativi separati: da un lato la rivalutazione dei beni iscritti nel bilancio delle imprese, riaperta a più riprese tra il 2020 e il 2022 e oggi priva di una finestra attiva; dall'altro la rivalutazione del costo fiscale di terreni e partecipazioni possedute da persone fisiche fuori dal regime d'impresa, che la legge di bilancio 2025 ha trasformato da misura da prorogare anno per anno a disciplina strutturale, e che la legge di bilancio 2026 ha aggiornato nelle aliquote. Questo articolo ricostruisce entrambi i percorsi, spiega chi può ancora utilizzarli, quali beni riguardano, quanto costano e quali errori evitare, con un approfondimento specifico sulla rivalutazione dei beni strumentali e degli immobili d'impresa e su quella dei terreni edificabili e agricoli.

BENI D'IMPRESA DA UN LATO, TERRENI E PARTECIPAZIONI DALL'ALTRO

Prima di entrare nel dettaglio delle aliquote e delle scadenze, conviene chiarire la distinzione di fondo, perché è la fonte più comune di errore quando si parla di "rivalutazione" in termini generici. La rivalutazione dei beni d'impresa riguarda le società e gli enti commerciali che intendono adeguare in bilancio il valore contabile e fiscale di immobili, impianti, macchinari, marchi, brevetti e partecipazioni immobilizzate: interviene quindi sulla base imponibile IRES (l'imposta sul reddito delle società) e IRAP dell'impresa stessa, aumentando gli ammortamenti deducibili negli esercizi successivi. Questa disciplina non è mai stata resa permanente: ogni legge che l'ha introdotta o riaperta ha fissato un bilancio di riferimento preciso (l'esercizio in corso al 31 dicembre di un dato anno) e una finestra temporale entro cui operare, dopo la quale la possibilità si chiude fino a una nuova riapertura legislativa. Alla data di redazione di questo articolo non risulta in vigore alcuna riapertura della rivalutazione generale dei beni d'impresa successiva a quella della legge di bilancio 2022: chi volesse rivalutare i beni oggi deve verificare, insieme al proprio consulente, se una prossima legge di bilancio la riproponga.

La rivalutazione di terreni e partecipazioni, invece, riguarda le persone fisiche che possiedono questi beni fuori dall'esercizio di un'attività d'impresa (oltre a società semplici ed enti non commerciali) e serve a ridurre la tassazione della plusvalenza che si realizzerebbe in caso di vendita. Dal 2025 questa seconda disciplina è diventata strutturale: si può rivalutare ogni anno il valore posseduto al 1° gennaio, versando l'imposta sostitutiva entro il 30 novembre dello stesso anno, senza dover attendere una nuova proroga. È su questa seconda disciplina, oggi effettivamente in vigore, che si concentra la parte finale dell'articolo, dopo aver ricostruito il percorso della rivalutazione dei beni d'impresa per chi deve gestire annate pregresse o attende una possibile riapertura.

LA RIAPERTURA PER I BENI D'IMPRESA

Il punto di partenza più recente per la rivalutazione dei beni d'impresa è l'articolo 1, commi da 696 a 704, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio 2020), che ha riaperto i termini per rivalutare i beni risultanti dal bilancio dell'e-

esercizio in corso al 31 dicembre 2018, modificando la disciplina già prevista dalla legge di bilancio precedente. La rivalutazione si applica in deroga all'articolo 2426 del Codice civile, la norma che detta i criteri ordinari di valutazione delle immobilizzazioni in bilancio.

Potevano rivalutare i soggetti IRES di cui all'articolo 73, comma 1, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR, D.P.R. n. 917/1986) che non adottano i principi contabili internazionali IAS/IFRS, oltre a società in nome collettivo, società in accomandita semplice, imprese individuali ed enti non commerciali fiscalmente residenti in Italia, e anche società ed enti non residenti (compresi i trust) con stabile organizzazione nel territorio dello Stato. Restava invece possibile, anche per i soggetti che applicano gli IAS/IFRS, il solo riallineamento contabile-fiscale previsto dall'articolo 14 della legge 21 novembre 2000, n. 342, cioè l'operazione che allinea il valore fiscale a quello contabile senza modificare quest'ultimo.

I BENI OGGETTO DI RIVALUTAZIONE

Potevano essere rivalutati le immobilizzazioni materiali, ammortizzabili e non ammortizzabili, le immobilizzazioni immateriali costituite da beni consistenti in diritti giuridicamente tutelati (come marchi e brevetti) e le partecipazioni in società controllate o collegate ai sensi dell'articolo 2359 del Codice civile, purché iscritte come immobilizzazioni finanziarie. Erano sempre esclusi, invece, gli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa, cioè gli immobili merce delle imprese di costruzione e di compravendita: una regola di sistema, riproposta in tutte le versioni successive della disciplina, che impedisce di sfruttare la rivalutazione sul magazzino immobiliare invece che sui beni strumentali. La rivalutazione doveva riguardare tutti i beni della stessa categoria omogenea (per esempio, tutti gli immobili strumentali) e andava annotata nel registro degli inventari e nella nota integrativa del bilancio.

LE ALIQUOTE DELLA LEGGE DI BILANCIO 2020

Nella versione originaria della legge di bilancio 2020, l'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, dell'IRAP e delle eventuali addizionali era pari al 12% per i beni mobili e immobili ammortizzabili e al 10% per i beni non ammortizzabili, calcolata sui maggiori valori iscritti in bilancio. L'affrancamento del saldo attivo di rivalutazione, cioè la riserva di patrimonio netto che nasce dalla rivalutazione e che resta vincolata fino a quando non viene liberata dal pagamento di un'ulteriore imposta, costava il 10%.

Il versamento poteva essere rateizzato: fino a tre rate di pari importo per debiti non superiori a 3.000.000 di euro, fino a sei rate per gli importi superiori, con la prima rata da versare entro il termine per il saldo delle imposte sui redditi relative al periodo in cui la rivalutazione era stata eseguita, e le successive alle scadenze degli anni seguenti. Era ammessa anche la compensazione in F24 secondo le regole ordinarie del D.Lgs. n. 241/1997.

Quanto agli effetti fiscali, la regola generale prevedeva il riconoscimento del maggior valore dal terzo esercizio successivo a quello di rivalutazione; per gli immobili, in particolare, i maggiori valori si consideravano riconosciuti dal periodo d'imposta in corso alla data del 1° dicembre 2021. Per le plusvalenze o minusvalenze realizzate con cessioni a titolo oneroso, assegnazioni ai soci o destinazioni estranee all'esercizio d'impresa, invece, il maggior valore rilevava solo dal quarto esercizio successivo: una cautela che il legislatore ripropone in tutte le versioni della norma per evitare rivalutazioni "mordi e fuggi" fatte solo per ridurre la plusvalenza tassabile su una cessione già programmata.

L'ALIQUOTA RIDOTTA AL 3%

Poche settimane dopo l'entrata in vigore della legge di bilancio 2020, l'articolo 110 del decreto legge 14 agosto 2020, n. 104 (il cosiddetto Decreto Agosto), convertito con la legge 13 ottobre 2020, n. 126, ha riscritto in modo sostanziale la disciplina, introducendo una nuova possibilità di rivalutazione riferita al bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019 e riducendo drasticamente il costo dell'operazione.

Potevano rivalutare le società di capitali e gli enti commerciali residenti di cui all'articolo 73, comma 1, lettere a) e b), del TUIR (società per azioni, in accomandita per azioni, a responsabilità limitata, cooperative e di mutua assicurazione, società europee, enti pubblici e privati diversi dalle società, trust), sempre a condizione di non adottare gli IAS/IFRS. Erano rivalutabili le partecipazioni e i beni d'impresa, compresi terreni, fabbricati, impianti, macchinari, attrezzature, marchi e brevetti, sempre con l'esclusione degli immobili merce.



La novità principale stava nell'imposta sostitutiva, scesa al 3% sia per i beni ammortizzabili sia per quelli non ammortizzabili, con il maggior valore riconosciuto ai fini fiscali già dall'esercizio successivo a quello di rivalutazione (quindi dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2021, per chi aveva rivalutato nel bilancio 2020). Da quell'esercizio i maggiori valori rilevavano anche ai fini della deducibilità degli ammortamenti, del plafond delle spese di manutenzione deducibili e della disciplina delle società non operative (le cosiddette "società di comodo", penalizzate se non superano determinati livelli minimi di ricavi). L'affrancamento del saldo attivo restava fissato al 10%, versabile in tre rate come l'imposta sostitutiva del 3%. Anche in questo caso, per i beni ceduti prima dell'inizio del quarto esercizio successivo a quello di rivalutazione, la plusvalenza o la minusvalenza si calcolava sul costo ante rivalutazione.

Il Decreto Agosto prevedeva inoltre la possibilità di eseguire una rivalutazione con effetti solo civilistici e contabili, senza pagare alcuna imposta sostitutiva: una scelta utile a chi voleva semplicemente rafforzare il patrimonio netto esposto in bilancio, per esempio per ragioni di rating bancario, senza ottenere il riconoscimento fiscale del maggior valore. La circolare dell'Agenzia delle entrate 1° marzo 2022, n. 6/E, ha fornito i chiarimenti applicativi su questa misura e su quella, per certi versi collegata, del Decreto Liquidità (decreto legge n. 23/2020, convertito dalla legge n. 40/2020).

IL CASO DELLE IMPRESE ALBERGHIERE E TERMALI

Un regime ancora più favorevole ha riguardato le imprese del settore alberghiero e termale. L'articolo 6-bis del Decreto Liquidità ha introdotto una rivalutazione gratuita, senza alcuna imposta sostitutiva, per le imprese che svolgono attività ricomprese nel codice ATECO 55 (alberghi, affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze, imprese agrituristiche) o nel codice ATECO 04.20 (stabilimenti termali), anche se non proprietarie dirette dell'immobile ma titolari dell'azienda concessa in affitto a chi esercita l'attività. La rivalutazione poteva riguardare uno o entrambi i bilanci relativi ai due esercizi successivi a quello in corso al 31 dicembre 2019, e restava comunque necessario accantonare il maggior valore in una riserva in sospensione d'imposta, affrancabile su base volontaria con un'imposta sostitutiva del 10%: la gratuità riguardava solo il riconoscimento del maggior valore, non la libera disponibilità della riserva che lo rappresenta.

L'ESTENSIONE AD AVVIAMENTO E BENI IMMATERIALI

La legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), all'articolo 1, comma 83, ha esteso la possibilità di rivalutazione anche all'avviamento e alle altre attività immateriali risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019, confermando l'imposta sostitutiva del 3% e l'affrancamento del saldo attivo al 10%. Si tratta di una norma importante per le operazioni straordinarie pregresse (fusioni, scissioni, conferimenti d'azienda) che avevano generato avviamento contabile senza corrispondente riconoscimento fiscale: la rivalutazione ha permesso, in molti casi, di allineare i due valori pagando un'imposta sostitutiva contenuta.

I LIMITI SULL'AMMORTAMENTO DEI BENI IMMATERIALI

La legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di bilancio 2022), all'articolo 1, commi da 622 a 624, ha corretto in senso restrittivo la disciplina proprio con riferimento ai beni immateriali, introducendo un vincolo che molte imprese non si aspettavano quando avevano rivalutato marchi e avviamento pagando la sola imposta sostitutiva del 3%. La deduzione del maggior valore attribuito alle attività immateriali è stata infatti limitata a un cinquantesimo per ciascun periodo d'imposta, un ritmo molto più lento di quello che le imprese avevano generalmente previsto nei loro piani di ammortamento.

Per chi voleva mantenere un ammortamento più rapido, la stessa norma ha previsto la facoltà di optare per la deduzione in diciottesimi, pagando però un'ulteriore imposta sostitutiva calcolata con le stesse aliquote previste per i conferimenti d'azienda: 12% sulla parte dei maggiori valori fino a 5 milioni di euro, 14% sulla parte tra 5 e 10 milioni, 16% sulla parte eccedente i 10 milioni, al netto di quanto già versato con l'imposta sostitutiva del 3%. L'importo aggiuntivo andava versato in due rate di pari ammontare. Le novità si applicavano dall'esercizio successivo a quello di rivalutazione, quindi già dal 2021, in deroga al principio generale dello Statuto del contribuente che vorrebbe le modifiche sfavorevoli in vigore solo per il futuro.

Proprio per attenuare l'impatto di questa correzione retroattiva, la stessa legge di bilancio 2022 ha concesso ai soggetti che avevano già versato le imposte sostitutive la possibilità di revocare la scelta, in tutto o in parte, entro il 28 novembre



2022, presentando una dichiarazione integrativa con diritto al rimborso o alla compensazione dell'imposta sostitutiva versata. Le modalità operative sono state definite dal provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 29 settembre 2022, prot. n. 370046.

LE COOPERATIVE AGRICOLE

L'articolo 136-bis del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio), convertito dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, ha ammesso una rivalutazione riservata alle cooperative agricole e ai loro consorzi in possesso delle clausole di mutualità prevalente previste dall'articolo 2514 del Codice civile. La particolarità di questa versione è duplice: la rivalutazione è consentita solo nei limiti dell'importo delle perdite fiscali pregresse ancora riportabili ai sensi dell'articolo 84 del TUIR, e le imposte sostitutive altrimenti dovute sono ridotte del 70%. In cambio di questo sconto, le perdite utilizzate per coprire la rivalutazione perdono la possibilità di essere riportate negli esercizi successivi.

LE REGOLE PER EDIFICABILI E AGRICOLI

Accanto alla rivalutazione dei beni d'impresa, la legge di bilancio 2020 (art. 1, commi 693 e 694, della legge n. 160/2019) ha riaperto, come già accaduto più volte nel decennio precedente, la possibilità di rideterminare il costo fiscale dei terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1° gennaio 2020, oltre a quello delle partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati. La platea dei beneficiari era circoscritta alle persone fisiche fuori dal regime d'impresa, alle società semplici e agli enti non commerciali. L'imposta sostitutiva era fissata all'11%, da versare entro il 30 giugno 2020 previa perizia giurata, con possibilità di rateizzazione in tre quote annuali e interessi del 3% sulle rate successive alla prima. L'articolo 137 del Decreto Rilancio ha poi prorogato i termini al 15 novembre 2020, mantenendo l'aliquota all'11% e consentendo, in alternativa al pagamento unico entro il 30 settembre 2020, la rateizzazione con la prima rata dal 15 novembre.

Questa disciplina, per anni prorogata di legge in legge con aliquote diverse a ogni riapertura, è oggi cambiata di natura: non è più una misura da rinnovare ogni anno con un intervento normativo ad hoc, ma una possibilità stabile, aperta a tutti coloro che, alla data del 1° gennaio di ciascun anno, possiedono terreni o partecipazioni fuori dal regime d'impresa. Il passaggio decisivo è avvenuto con la legge di bilancio 2025.

LA RIVALUTAZIONE DIVENTA STRUTTURALE

La legge 30 dicembre 2024, n. 207 (legge di bilancio 2025), in vigore dal 1° gennaio 2025, all'articolo 1, comma 30, ha stabilizzato a regime la rivalutazione del costo di acquisto di partecipazioni (quotate e non quotate) e di terreni (edificabili e con destinazione agricola). In pratica, da quel momento in poi non serve più attendere una nuova legge che riapra i termini: ogni anno, chi possiede questi beni al 1° gennaio può rideterminarne il valore, a condizione di versare l'imposta sostitutiva, anche in forma rateale, entro il 30 novembre dello stesso anno.

La stessa norma ha però portato l'aliquota dell'imposta sostitutiva al 18%, un livello più alto rispetto alle versioni precedenti della misura (che negli anni aveva oscillato, a seconda delle proroghe, tra l'11% e il 16%). I soggetti ammessi non sono cambiati rispetto alle proroghe precedenti: restano persone fisiche non esercenti attività d'impresa, società semplici e associazioni a esse equiparate ai sensi dell'articolo 5 del TUIR, enti non commerciali per la parte di attività non riferibile all'impresa, e soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia. Sono sempre esclusi, invece, i titolari di reddito d'impresa: chi possiede un terreno o una partecipazione nell'ambito della propria attività imprenditoriale deve fare riferimento, se disponibile, alla diversa disciplina della rivalutazione dei beni d'impresa illustrata nei paragrafi precedenti, non a questa.

21% PER LE PARTECIPAZIONI, 18% CONFERMATO PER I TERRENI

La legge 30 dicembre 2025, n. 199 (legge di bilancio 2026), all'articolo 1, comma 144, ha ritoccato ulteriormente le aliquote, ma questa volta in modo differenziato. Per la rideterminazione del valore delle partecipazioni, quotate e non quotate, l'aliquota è salita dal 18% al 21%. Per la rideterminazione del valore dei terreni, edificabili e agricoli, l'aliquota è invece rimasta ferma al 18%. L'incremento sulle partecipazioni si applica alle rivalutazioni riferite al 1° gennaio 2026, da perfezionare con perizia e versamento entro il 30 novembre 2026.



BENE RIVALUTATO	ALIQUOTA FINO AL 2024	ALIQUOTA 2025	ALIQUOTA 2026
Partecipazioni (quotate e non quotate)	variabile secondo la proroga	18%	21%
Terreni edificabili e agricoli	variabile secondo la proroga	18%	18%

Un punto va tenuto ben presente per non commettere errori di calcolo, perché è la principale differenza rispetto alla tassazione ordinaria delle plusvalenze: l'imposta sostitutiva della rivalutazione si applica sull'intero valore risultante dalla perizia, non sulla sola plusvalenza. Chi rivaluta paga quindi l'imposta anche sulla parte di valore che coincide con il costo storico già sostenuto, e non solo sull'incremento di valore maturato nel tempo. È una caratteristica strutturale della rivalutazione, che la rende conveniente soprattutto quando il costo storico del bene è basso rispetto al suo valore attuale, come si vedrà nell'esempio più avanti.

CHI PUÒ REDIGERLA E CON QUALI CONTENUTI

La rivalutazione di terreni e partecipazioni richiede sempre una perizia giurata di stima, asseverata presso un notaio, un tribunale o un giudice di pace entro il 30 novembre dell'anno di riferimento. I professionisti abilitati a redigerla non sono gli stessi per le due categorie di beni: per le partecipazioni possono redigerla gli iscritti all'albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili o al registro dei revisori legali; per i terreni, gli iscritti agli albi degli ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari e periti industriali edili.

Per le partecipazioni non quotate, la perizia deve fare riferimento al patrimonio netto della società alla data del 1° gennaio dell'anno di rivalutazione, tenendo conto quindi dei beni, dei debiti e delle poste patrimoniali risultanti in quel momento, non del valore di mercato in senso stretto. Per le quote e i diritti effettivamente negoziati in mercati regolamentati o in sistemi multilaterali di negoziazione, invece, l'imposta si calcola non sul valore di perizia ma sul valore normale determinato ai sensi dell'articolo 9, comma 4, lettera a), del TUIR, cioè sulla media aritmetica dei prezzi rilevati nel mese di dicembre dell'anno precedente. Rientrano tra le partecipazioni rivalutabili non solo le azioni e le quote di s.r.l. o di società di persone, ma anche i diritti e i titoli attraverso cui si possono acquisire partecipazioni, come i diritti di opzione, i warrant e le obbligazioni convertibili in azioni.

SCADENZE E CODICI TRIBUTO

Il versamento dell'imposta sostitutiva va effettuato entro il 30 novembre dell'anno di riferimento tramite modello F24, utilizzando il codice tributo 8055 per le partecipazioni e il codice tributo 8056 per i terreni. È ammessa la rateizzazione in tre rate annuali di pari importo: sulle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo, calcolati a partire dalla medesima scadenza del 30 novembre. Il mancato pagamento di una rata successiva alla prima non fa perdere gli effetti della rivalutazione già perfezionata con il primo versamento, ma resta comunque un debito da recuperare secondo le ordinarie regole di riscossione.

Un aspetto chiarito dalla giurisprudenza più recente riguarda proprio l'irrevocabilità dell'opzione una volta versata la prima rata. La Corte di cassazione, con l'ordinanza 26 marzo 2026, n. 7360, ha negato al contribuente che abbia rideeterminato il valore di una partecipazione optando per il versamento rateale la possibilità di procedere a una nuova rideeterminazione della stessa partecipazione solo per sottrarsi al pagamento delle rate residue dell'imposta già liquidata: il perfezionamento dell'opzione, cioè il primo versamento, consolida definitivamente la procedura. Resta invece possibile rideterminare di nuovo il valore dello stesso bene negli anni successivi, anche per un importo inferiore rispetto a quello indicato in precedenza, scomputando dall'imposta dovuta quanto già versato con la rivalutazione precedente.

COME INCIDE SULLA PLUSVALENZA IN CASO DI VENDITA

Sia per i terreni sia per le partecipazioni, la rideeterminazione del valore incide sul calcolo della plusvalenza tassabile ai sensi dell'articolo 67 del TUIR, la norma che disciplina i redditi diversi di natura finanziaria e fondiaria delle persone fisiche. Chi rivaluta può infatti sostituire, nel calcolo della plusvalenza da cessione, il costo o valore di acquisto originario con il valore risultante dalla perizia giurata, purché naturalmente sia stata versata (anche solo in parte, per la quota di competenza) l'imposta sostitutiva dovuta. In pratica, se il valore di perizia coincide con il prezzo di vendita, la plusva-



lenza tassabile si azzerà; se il prezzo di vendita supera il valore di perizia, la plusvalenza residua si calcola sulla sola differenza.

Per i terreni, va ricordato come funziona la tassazione ordinaria a cui la rivalutazione si sostituisce, perché è proprio dal confronto tra le due strade che nasce la convenienza a rivalutare. La plusvalenza da cessione di un terreno edificabile posseduto da un privato è tassata secondo le regole ordinarie dell'IRPEF, cioè cumulandosi con gli altri redditi del contribuente e scontando le aliquote progressive, salva la possibilità di chiedere, in dichiarazione dei redditi, la tassazione separata prevista dall'articolo 17 del TUIR. A differenza di quanto avviene per i terreni non edificabili e per i fabbricati, per i terreni edificabili non è ammessa l'imposta sostitutiva del 26% pagabile al notaio in sede di atto, prevista invece dall'articolo 1, comma 496, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, per le altre plusvalenze immobiliari: una differenza importante, perché rende la rivalutazione spesso più conveniente per i terreni edificabili proprio nei casi in cui l'IRPEF applicabile è quella dello scaglione più alto.

QUANDO CONVIENE RIVALUTARE UN TERRENO

Si consideri il caso di un contribuente che possiede un terreno edificabile acquistato anni fa per 40.000 euro, con un valore di perizia al 1° gennaio 2026 pari a 200.000 euro, in vista di una vendita allo stesso prezzo. Rivalutando, l'imposta sostitutiva dovuta è pari al 18% dell'intero valore di perizia, quindi 36.000 euro. Senza rivalutazione, la plusvalenza tassabile sarebbe pari alla differenza tra prezzo di vendita e costo storico, cioè 160.000 euro (200.000 meno 40.000), da tassare con le aliquote progressive IRPEF: ipotizzando che il contribuente rientri nell'ultimo scaglione, con aliquota marginale del 43%, l'imposta dovuta sulla plusvalenza sarebbe pari a 68.800 euro.

In questo caso la rivalutazione conviene nettamente, con un risparmio di quasi 33.000 euro, perché il costo storico del terreno (40.000 euro) è molto basso rispetto al suo valore attuale: la plusvalenza rappresenta l'80% del valore di perizia, una quota ampiamente superiore alla soglia di convenienza. Applicando lo stesso ragionamento della formula di convenienza utilizzata anche per le partecipazioni (il rapporto tra l'aliquota sostitutiva e l'aliquota marginale IRPEF, in questo caso 18% diviso 43%, pari a circa 0,419), la rivalutazione risulta conveniente ogni volta che la plusvalenza supera il 41,9% del valore di perizia: al di sotto di questa soglia, cioè quando il costo storico è relativamente vicino al valore attuale, conviene invece attendere la cessione e tassare la plusvalenza effettiva con le regole ordinarie. Il calcolo, come per le partecipazioni, va poi integrato considerando le addizionali regionale e comunale all'IRPEF, che aumentano leggermente il prelievo in caso di mancata rivalutazione, e il costo della perizia giurata, a carico del contribuente in ogni caso.

	CON RIVALUTAZIONE	SENZA RIVALUTAZIONE
Base imponibile	200.000 euro (valore di perizia)	160.000 euro (plusvalenza)
Aliquota	18% (imposta sostitutiva)	43% (aliquota marginale IRPEF)
Imposta dovuta	36.000 euro	68.800 euro

LE RISERVE IN SOSPENSIONE D'IMPOSTA

Accanto alla rivalutazione vera e propria, la legge di bilancio 2026 (art. 1, commi 44 e 45, della legge n. 199/2025) ripropone, per il secondo anno consecutivo dopo l'introduzione della legge di bilancio 2025, una procedura straordinaria di affrancamento delle riserve e dei fondi in sospensione d'imposta iscritti in bilancio, compresi i saldi attivi derivanti da precedenti rivalutazioni. Possono aderirvi i soggetti titolari di reddito d'impresa in contabilità ordinaria, incluse le imprese individuali, le società in nome collettivo e in accomandita semplice ed equiparate: un pubblico diverso, dunque, da quello della rivalutazione di terreni e partecipazioni, che riguarda invece i soggetti fuori dal regime d'impresa.

Possono essere affrancate, in tutto o in parte, le riserve in sospensione d'imposta esistenti nel bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2024 che residuano al termine dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2025, indipendentemente dalla legge che le ha originariamente istituite. L'affrancamento comporta il pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi (IRES o IRPEF, a seconda del soggetto) e dell'IRAP nella misura del 10%, da liquidare nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2025 e da versare obbligatoriamente in quattro rate di pari importo, allineate alle scadenze del saldo delle imposte sui redditi degli anni successivi. Restano applicabili le modalità attuative fissate dal decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 27 giugno 2025, che aveva dato attuazione alla prima edizione della misura.

L'effetto pratico dell'affrancamento è liberare la riserva dal vincolo di sospensione d'imposta, trasformandola in una riserva liberamente distribuibile ai soci. Senza affrancamento, la distribuzione di queste riserve resta possibile ma genera comunque un carico fiscale in capo alla società o ai soci, anche se attenuato dal riconoscimento di un credito d'imposta pari all'imposta sostitutiva già versata al momento della rivalutazione originaria, come previsto dall'articolo 4, comma 2, del decreto ministeriale n. 86/2002. Sul calcolo della base imponibile dell'affrancamento si registra peraltro un contrasto interpretativo non ancora del tutto risolto: l'Agenzia delle entrate ritiene che vada considerato l'intero importo iscritto a riserva, comprensivo dell'imposta sostitutiva di rivalutazione già versata, mentre la Corte di cassazione, con la sentenza n. 32204 del 2019, ha affermato che l'imposta sostitutiva dell'affrancamento debba applicarsi al solo saldo attivo netto, cioè al netto dell'imposta di rivalutazione, per evitare di tassare anche una quota di patrimonio non effettivamente distribuibile.

LA DISCIPLINA A PARTE CON ALIQUOTA AL 36%

Va segnalato, per completezza, che la disciplina generale di rivalutazione delle partecipazioni appena descritta non è l'unica in vigore. Per le partecipazioni non quotate in società residenti in Stati o territori a fiscalità privilegiata secondo i criteri dell'articolo 47-bis del TUIR, il decreto legislativo 7 agosto 2026, n. 148, ha introdotto un'aliquota specifica e più elevata, pari al 36%, senza possibilità di rateizzazione. Si tratta di una disciplina a parte, pensata per disincentivare l'uso della rivalutazione ordinaria su titoli collegati a giurisdizioni a bassa tassazione, e riguarda una platea più ristretta rispetto a quella generale trattata in questo articolo: chi possiede partecipazioni potenzialmente riconducibili a Paesi a fiscalità privilegiata deve quindi verificare separatamente, con il proprio consulente, se ricade in questo regime più oneroso prima di procedere con la perizia e il versamento.

COSA VERIFICARE PRIMA DI RIVALUTARE

Chi valuta oggi una rivalutazione deve innanzitutto capire in quale delle due discipline rientra. Le imprese che vorrebbero rivalutare immobili strumentali, impianti o altri beni iscritti in bilancio devono verificare se esiste una finestra normativa aperta, dato che la disciplina dei beni d'impresa non è strutturale e, alla data di redazione di questo articolo, non risulta riaperta dopo la legge di bilancio 2022: conviene monitorare ogni nuova legge di bilancio per capire se il legislatore la riproponga, magari con riferimento a un bilancio più recente. Chi invece possiede terreni edificabili o agricoli, oppure partecipazioni non quotate, fuori dal regime d'impresa, può utilizzare ogni anno la disciplina stabilizzata dalla legge di bilancio 2025, verificando con il proprio consulente la convenienza economica dell'operazione con il confronto tra l'imposta sostitutiva sull'intero valore di perizia e l'imposta che si pagherebbe sulla sola plusvalenza in caso di cessione senza rivalutazione.

In entrambi i casi, occorre pianificare per tempo la perizia giurata, che richiede l'intervento di un professionista abilitato ed è un adempimento che, per essere completato entro il 30 novembre, va avviato con adeguato anticipo, soprattutto quando riguarda partecipazioni non quotate il cui valore di patrimonio netto richiede una vera e propria valutazione aziendale. Va infine tenuto presente, per chi opta per la rateizzazione, che il primo versamento rende l'opzione irrevocabile per quel bene, come chiarito dalla Cassazione nel 2026: prima di versare la prima rata conviene quindi avere già maturato la decisione definitiva di procedere, senza contare sulla possibilità di tornare indietro ripetendo la rivalutazione per accorciare i pagamenti residui.





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 (28/09/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*