

RIDETERMINAZIONE DEL COSTO FISCALE DEI TERRENI E DELLE PARTECIPAZIONI

La c.d. “Legge di Bilancio 2025” introduce a “regime” la rideterminazione del costo fiscale dei terreni e delle partecipazioni

Informativa n. 3/2025

Riferimenti normativi Legge 30/12/2024 n. 207, Gazzetta Ufficiale n. 305 del 31/12/2024, c.d. “Legge di Bilancio 2025”



Con la presente Informativa viene esaminata la disposizione introdotta dalla c.d. “Legge di Bilancio 2025” che consentirà d’ora in poi di rideterminare il costo fiscale dei terreni e delle partecipazioni, anche quotate.

Viene, infatti, messa a “regime” la rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni detenute in società, quotate in mercati regolamentati e sistemi multilaterali di negoziazione e non quotate, e dei terreni sia agricoli che edificabili.

In particolare, le persone fisiche al di fuori del regime d’impresa, le società semplici, gli enti non commerciali e i soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia, **ogni anno** potranno rivalutare il costo o il valore di acquisto delle partecipazioni e dei terreni posseduti all’inizio di ciascun anno (1/01/2025, ipotizzando la rivalutazione nell’anno 2025).

Per optare per questo regime, occorrerà che, entro il 30/11 di ciascun anno (30/11/2025, ipotizzando la rivalutazione nell’anno 2025), si dia corso a quanto segue:

- un professionista abilitato rediga e asseveri la perizia di stima della partecipazione o del terreno;
- il contribuente versi l’imposta sostitutiva per l’intero suo ammontare ovvero, in caso di rateizzazione, almeno limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari importo.

È prevista l’applicazione di un’unica aliquota del 18%, in luogo di quella del 16% in vigore nel 2024, sul valore di perizia, ad eccezione delle società per azioni quotate in mercati regolamentati e sistemi multilaterali di negoziazione il cui valore sarà determinato prendendo a riferimento la media dei prezzi rilevati nel mese di dicembre dell’anno precedente (2024, ipotizzando la rivalutazione nell’anno 2025), sia dei terreni che delle partecipazioni.

La prima rata o unica rata dovrà essere versata entro il 30/11 dell’anno di rivalutazione (30/11/2025, ipotizzando la rivalutazione nell’anno 2025) e le successive entro il 30/11 dell’anno successivo (30/11/2026, ipotizzando la rivalutazione nell’anno 2025) e il 30/11 del secondo anno successivo (30/11/2027, ipotizzando la rivalutazione nell’anno 2025).

Per chi opta per il pagamento rateale, sulle rate successive alla prima, saranno dovuti gli interessi in misura pari al 3% annuo a partire dal 30/11 (30/11/2025, ipotizzando la rivalutazione nell’anno 2025) dell’anno di rideterminazione dei valori.

Si precisa, altresì, che qualora il contribuente intenda procedere con un’ulteriore rivalutazione delle partecipazioni possedute:

- non sarà tenuto al versamento delle rate ancora pendenti per la precedente rivalutazione;
- potrà scomputare l’imposta sostitutiva già versata dall’imposta dovuta per la nuova rivalutazione o in alternativa chiedere a rimborso, entro 48 mesi dalla data in cui si verifica la duplicazione del versamento, l’imposta sostitutiva pagata in passato.

Infine, si ricorda che:

- la rivalutazione ha come effetto la rideterminazione del valore fiscale ai soli fini della determinazione del capital gain;
- in caso di cessione del terreno a un valore inferiore a quello rivalutato è necessario indicare in tale atto il valore (maggiore) rivalutato al fine di assolvere sullo stesso l’imposta di registro e le imposte ipotecarie-catastali.