Partner
Vincenzo Cardone
Felicio De Luca
Francesco Bassolino
Mattia Rusciano

STUDIO NIGRO ASSOCIATI

Dottori Commercialisti e Revisori Legali

Senior Associate
Giuseppina D'Alterio
Michele Sorrentino
Massimiliano Staiano
Ciro Ferdinando De Luca
Amelia Gerla
Roberto Capoluongo
Arturo Ferrara
Antonio Pesce

Junior Associate
Angela Rusciano
Marcello Cardea
Anita Panella

Circolare 3/2025

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Rideterminazione del valore di terreni e partecipazioni

Gentile cliente, con la presente desideriamo ricordarLe che il comma 30 della legge di Bilancio 2025 introduce a regime la possibilità di avvalersi della ***rideterminazione del costo di acquisto delle partecipazioni, negoziate e non negoziate, e dei terreni edificabili e con destinazione agricola.*** In particolare, possono formare oggetto di rivalutazione le partecipazioni (negoziate e non) possedute dal **1° gennaio di ciascun anno**, a condizione che, entro il termine del **30 novembre** del medesimo anno, si proceda al versamento di apposita **imposta sostitutiva che** passa dal **16% al 18%.** Analogamente, entro il **30 novembre di ciascun anno**, i contribuenti possano optare, mediante pagamento di un'imposta sostitutiva per la **rivalutazione dei terreni edificabili e con destinazione agricola** posseduti alla data del 1° gennaio dello stesso anno.

Premessa

La legge di **bilancio 2023** ha consentito di assumere, ai fini del **computo di plusvalenze e minusvalenze finanziarie,** anche riferite a titoli o partecipazioni negoziate in mercati regolamentari, ***il valore normale di tali titoli al 31 dicembre 2023, in luogo del loro costo o valore di acquisto (commi 107-109), dietro il versamento di un'imposta sostitutiva con aliquota al 16 per cento.***

Le predette disposizioni hanno inoltre esteso alla rideterminazione dei valori di acquisto delle partecipazioni negoziate e non negoziate in mercati regolamentati o in sistemi multilaterali di negoziazione e dei terreni edificabili e con destinazione agricola - posseduti alla data del 1° gennaio 2023 - le disposizioni in materia di rivalutazione, già previste in passato e più volte prorogate nel tempo, **stabilendo anche per tali operazioni un'imposta sostitutiva con aliquota al 16 per cento.** Entrambe le fattispecie di rivalutazione hanno formato oggetto di ulteriore proroga nell'ambito della legge di **bilancio 2024** (articolo 1, commi 52 e 53, della legge n. 213 del 2023).

In sostanza, le disposizioni in esame introducono a regime la possibilità di avvalersi della rideterminazione del costo di acquisto delle partecipazioni, negoziate e non negoziate, e dei terreni edificabili e con destinazione agricola.

Per tale motivo, la legge di Bilancio 2025 al **comma 30** si (ri)propone la novella dell'articolo 5 (Rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazioni) ovvero la determinazione del valore normale al 1° gennaio dell'anno di rivalutazione, **da assumere in luogo al costo di acquisto delle partecipazioni** e dell'articolo 7 (Rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola) della legge 28 dicembre 2001, n. 448.

Art.5 "Rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazioni" – Legge 28 dicembre 2001, n.448

Agli effetti della determinazione delle plusvalenze e delle minusvalenze di cui all'articolo 67, comma 1, lettere c) e c-bis), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, per i titoli, le quote o i diritti negoziati o non negoziati in mercati regolamentati o in sistemi multilaterali di negoziazione, posseduti alla data del **1° gennaio di ciascun anno,** può essere assunto, ***in luogo del costo o valore di acquisto, il valore normale a tale data, a condizione che lo stesso sia assoggettato, entro il 30 novembre del medesimo anno, a un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi secondo quanto disposto dal presente articolo.***

Per i titoli, le quote o i diritti **non negoziati in mercati regolamentati** o in sistemi multilaterali di negoziazione il ***valore normale è pari alla frazione del patrimonio netto della società,***

associazione o ente, determinato sulla base di una perizia giurata di stima, cui si applica l'articolo 64 del codice di procedura civile, redatta da soggetti iscritti all'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili o nel registro dei revisori legali.

Per i titoli, le quote o i diritti **negoziati in mercati regolamentati** o in sistemi multilaterali di negoziazione, ***il valore normale alla data del 1° gennaio è determinato ai sensi dell'articolo 9, comma 4, lettera a), del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, con riferimento al mese di dicembre dell'anno precedente.***

Presupposto oggettivo

In linea generale, possono formare oggetto di rivalutazione le partecipazioni possedute dal 1° gennaio di ciascun anno, a condizione che, entro il termine del **30 novembre del medesimo anno**, si proceda al versamento di apposita imposta sostitutiva.
In particolare, la "rivalutazione" riguarda:

a) titoli, quote o diritti **non negoziati in mercati regolamentati** o nei sistemi multilaterali di negoziazione: il valore normale è pari alla frazione del patrimonio netto della società, associazione o ente, determinato sulla base di una perizia giurata di stima redatta da specifiche categorie di soggetti (iscritti nell'albo dei dottori commercialisti e/o nel registro dei revisori legali), cui si applica l'articolo 64 del codice di procedura civile;

b) titoli, quote o diritti **negoziati in mercati regolamentati** o nei sistemi multilaterali di negoziazione: il valore normale alla data del 1° gennaio è determinato ai sensi dell'articolo 9, comma 4, lettera a), del TUIR, con riferimento al mese di dicembre dell'anno precedente.

Osserva

A tal fine si ricorda che secondo quanto stabilito dall'articolo 9, comma 4, lettera a), del TUIR il **valore normale** è determinato per le azioni, obbligazioni e altri titoli negoziati in mercati regolamentati italiani o esteri, **in base alla media aritmetica dei prezzi rilevati nell'ultimo mese**.

La nuova valutazione

In particolare, il comma 30 al **punto n. 1)** novella il **comma 1** del citato articolo 5 della legge 28 dicembre 2001, n. 448, richiamando l'articolo 67, comma 1, lettere c) e c-bis) del TUIR (articolo 81, comma 1, lettere c) e c-bis), secondo l'attuale formulazione) con riguardo agli effetti che la rideterminazione del valore produce nel calcolo delle plusvalenze e delle minusvalenze di natura finanziaria relative a tali partecipazioni.

Osserva

L'articolo 67, comma 1, lettere c) e c-bis), TUIR definisce, rispettivamente, le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di partecipazioni qualificate nonché la cessione di diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni (lettera c) e le plusvalenze, diverse da quelle imponibili ai sensi della lettera c) (lettera c-bis).

In particolare, la **lettera c)** precisa che sono **partecipazioni qualificate** quelle che rappresentano, complessivamente, una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria superiore al 2 o al 20 per cento ovvero una partecipazione al capitale od al patrimonio superiore al 5 o al 25 per cento, secondo che si tratti di titoli negoziati in mercati regolamentati o di altre partecipazioni.

Per effetto delle modifiche sopra citate, con il **punto n. 2)** si dispone l'abrogazione del **comma 1-bis** dell'articolo 5, concernente le modalità di determinazione del **valore normale** delle partecipazioni

negoziate in mercati regolamentari ed introdotto dalla legge di bilancio 2023.

La nuova percentuale

Pertanto, il **punto n. 3),** sostituisce il **comma 2** del citato articolo 5, prevedendo che l'aliquota dell'imposta sostitutiva per la rivalutazione delle partecipazioni debba essere pari al **18 per cento** (anziché al 16 per cento, come era previsto nel testo del disegno di legge) e versata, entro il **30 novembre di ciascun anno.**

Il successivo **punto n. 4),** sostituisce il **comma 3** dell'articolo 5, prevedendo la possibilità di **rateizzare** il versamento dell'imposta sostitutiva fino ad un massimo di tre rate annuali, di pari importo, dovute a partire dalla predetta da partire dalla predetta data del 30 novembre.
Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3 per cento annuo, da versarsi contestualmente a ciascuna rata.

La perizia di stima

Il **punto n. 5),** nel modificare l'ultimo periodo del **comma 4** dell'articolo 5, stabilisce che, in ogni caso, la **redazione e il giuramento** della perizia giurata debbano essere effettuati entro il **30 novembre di ciascun anno.**

Ai sensi dell'articolo 5, **comma 4,** il valore periziato è riferito **all'intero patrimonio sociale.**

Osserva

La perizia, unitamente ai dati identificativi dell'estensore della perizia e al codice fiscale della società periziata, nonché alle ricevute di versamento dell'imposta sostitutiva, sono conservati dal contribuente ed esibiti o trasmessi a richiesta dell'Amministrazione finanziaria.

Al fine di rendere la disciplina relativa alla rivalutazione applicabile "a regime", il **punto n. 6)** modifica il **comma 5** dell'articolo 5 facendo riferimento alla data del 1° gennaio di ogni anno (anziché al 1° gennaio

2002, come prevedeva il testo previgente).

In particolare, il comma 5 dispone che se la relazione giurata di stima è predisposta per conto della stessa società o dell'ente nel quale la partecipazione è posseduta, **la relativa spesa è deducibile dal reddito d'impresa in quote costanti nell'esercizio in cui è stata sostenuta e nei quattro successivi.**

Osserva

Se la relazione giurata di stima è predisposta per conto di tutti o di alcuni dei possessori dei titoli, quote o diritti alla data del 1° gennaio di ogni anno ***la relativa spesa è portata in aumento del valore di acquisto della partecipazione in proporzione al costo effettivamente sostenuto da ciascuno dei possessori.***

Il **punto n. 7),** aggiorna i riferimenti normativi al testo unico delle imposte sui redditi prevedendo in particolare che l'assunzione del valore così definito, quale valore di acquisto, **non consente il realizzo di minusvalenze utilizzabili ai sensi del comma 5 dell'articolo 68 del TUIR** [commi 3 e 5 dell'articolo 82, nella vigente versione].

Osserva

In generale, l'articolo 68, comma 5, del TUIR, dispone che le plusvalenze derivanti dalla cessione, a titolo oneroso, di partecipazioni qualificate, di azioni e di ogni altra partecipazione al capitale o al patrimonio di società debbano essere sommate algebricamente alle relative minusvalenze.
Laddove l'ammontare complessivo delle minusvalenze sia superiore a quello delle plusvalenze, l'eccedenza può essere portata in deduzione, fino a concorrenza, delle medesime plusvalenze relative ai successivi quattro periodi d'imposta, a condizione che tale eccedenza di minusvalenze sia indicata in dichiarazione.
Per espressa previsione dell'articolo 5, comma 6, della legge n. 448 del 2001, in caso di rivalutazione delle partecipazioni non è possibile applicare tale disposizione circa l'utilizzo in compensazione delle minusvalenze.

Il successivo **punto n. 8)** sempre al fine di rendere permanente la normativa in questione modifica il comma 7 il quale adesso stabilisce che per i titoli, le quote o i diritti non negoziati nei mercati regolamentati (nel testo previgente, posseduti alla data del 1° gennaio 2002) per i quali il contribuente si è avvalso della facoltà di **rideterminazione dei valori di acquisto** di partecipazioni **gli intermediari** abilitati all'applicazione dell'imposta sostitutiva a norma degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 21 novembre 1997, n. 461 ***tengono conto del nuovo valore, in luogo di quello del costo o del valore di acquisto, soltanto se prima della realizzazione delle plusvalenze e delle minusvalenze ricevono copia della perizia, unitamente ai dati identificativi dell'estensore della perizia stessa e al codice fiscale della società periziata.***

Il **punto n. 9)** introduce un comma aggiuntivo all'articolo 5 (comma 7- bis), ai sensi del quale si **preclude** la facoltà di procedere con la rivalutazione delle partecipazioni detenute da società o enti commerciali ***non residenti nel territorio dello Stato e privi di stabile organizzazione e che soddisfano i presupposti per fruire del regime della cd. "participation exemption – PEX"*** (articolo 68, comma 2-bis, del TUIR).

In sintesi

1. Il contesto normativo della rivalutazione

Nel corso degli anni, la rivalutazione delle partecipazioni societarie è stata una misura fiscale adottata per favorire l'adeguamento dei valori fiscali di tali partecipazioni ai valori di mercato. In passato, la rivalutazione era stata prevista in modo limitato e temporaneo, ma la Legge di Bilancio 2025 introduce una **stabilizzazione** di questa misura, eliminando il vincolo temporale e consentendo una scelta annuale, sempre con un'imposta sostitutiva.

2. La rivalutazione delle partecipazioni

Partecipazioni negoziate in mercati regolamentati: Per le **partecipazioni negoziate in mercati regolamentati** (come le azioni quotate in Borsa), la rivalutazione avviene attraverso il **valore di mercato** determinato sulla base dei prezzi medi di negoziazione di dicembre dell'anno precedente. In altre

parole, il valore della partecipazione da rivalutare sarà il prezzo medio di scambio nel mese di dicembre dell'anno precedente, che viene utilizzato come base per il calcolo del valore rivalutato.

Partecipazioni non negoziate: per le **partecipazioni non negoziate** in mercati regolamentati, il valore da attribuire viene determinato tramite una **perizia di stima** redatta da un **professionista abilitato** (ad esempio un perito o un revisore legale). Quindi, l'imprenditore o l'investitore deve avvalersi di un esperto esterno per determinare il valore corrente delle proprie quote.

3. L'imposta sostitutiva

La principale novità della Legge di Bilancio 2025 riguarda l'introduzione di un'**imposta sostitutiva** per la rivalutazione delle partecipazioni:

- l'aliquota dell'imposta sostitutiva è fissata **al 18%** (aliquota ridotta rispetto alle precedenti versioni della normativa fiscale);
- l'imposta sostitutiva si applica sul **valore rivalutato** delle partecipazioni (per quelle negoziate, il valore medio di mercato di dicembre; per quelle non negoziate, il valore risultante dalla perizia);
- il pagamento dell'imposta deve avvenire **entro il 30 novembre dell'anno di esercizio** della rivalutazione, con la possibilità di pagare in **tre rate annuali** (questo fa parte delle opzioni per chi desidera spalmare il pagamento su più periodi). Il tasso di interesse per la rateizzazione è fissato al **3%** annuo.

4. Soggetti ammissibili

Possono avvalersi della rivalutazione:

- **Persone fisiche non esercenti attività d'impresa**;
- **Società semplici e enti non commerciali;**
- **Soggetti passivi di imposta** che detengono partecipazioni a titolo personale (non legate a un'attività imprenditoriale).

Sono **esclusi dalla rivalutazione**:

- **Soggetti che detengono partecipazioni nell'ambito di un'attività di impresa**. Quindi, le partecipazioni che rientrano in un'attività imprenditoriale non possono essere oggetto di questa misura.

5. Adempimenti e scadenze

- **Adempimento per la rivalutazione**: Una volta scelta la rivalutazione, il contribuente dovrà **autoliquidare l'imposta sostitutiva** tramite il modello F24;
- **Termini**: Come detto, il versamento va effettuato entro il 30 novembre dell'anno in cui si esercita l'opzione per la rivalutazione.

Art.7 Rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola – Legge 28 dicembre 2001, n.448

Il comma 30 alla lettera b) novella l'articolo 7 della legge n. 448 del 2001 relativamente alla disciplina applicabile alla rideterminazione del **costo di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola**, modificando, altresì, i riferimenti normativi al TUIR. Nello specifico, il punto n. 1) sostituisce il **comma 1** dell'articolo 7, al fine di disciplinare a regime la rivalutazione dei terreni.
In tal senso, si prevede che, entro il 30 novembre di ciascun anno, i contribuenti possano **optare**, mediante pagamento di **un'imposta sostitutiva**, per la **rivalutazione** dei **terreni edificabili e con destinazione agricola** posseduti alla data del 1° gennaio dello stesso anno, ai fini della determinazione delle plusvalenze di cui all'articolo 67, comma 1, lettere a) e b) del TUIR.

Osserva

Per effetto di tale opzione, nella determinazione delle plusvalenze, si considera il valore del terreno al 1° gennaio dell'anno di esercizio dell'opzione, in luogo al costo o il valore d'acquisto dello stesso.

Anche in tal caso, il valore deve risultare da una perizia di stima giurata, cui si applica l'articolo 64 del codice di procedura civile, redatta da determinate categorie di soggetti (iscritti negli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili).

Partner
Vincenzo Cardone
Felicio De Luca
Francesco Bassolino
Mattia Rusciano

STUDIO NIGRO ASSOCIATI

Dottori Commercialisti e Revisori Legali

Senior Associate
Giuseppina D'Alterio
Michele Sorrentino
Massimiliano Staiano
Ciro Ferdinando De Luca
Amelia Gerla
Roberto Capoluongo
Arturo Ferrara
Antonio Pesce

Junior Associate
Angela Rusciano
Marcello Cardea
Anita Panella

Osserva

A tal fine si ricorda che ai sensi dell'articolo **67, comma 1, lettere a) e b), del TUIR**, si considerano redditi diversi:

- le plusvalenze realizzate mediante la lottizzazione di terreni, o l'esecuzione di opere intese a renderli edificabili, e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni e degli edifici;
- le plusvalenze realizzate mediante cessione, a titolo oneroso, di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione.

Analogamente come per le rivalutazioni delle partecipazioni

I. L'aliquota dell'imposta sostitutiva per la rivalutazione dei terreni debba essere pari, a seguito della modifica introdotta nel corso dell'esame parlamentare, al 18 per cento e versata entro il 30 novembre dell'anno di esercizio dell'opzione.

II. È sempre prevista la possibilità di rateizzare il versamento dell'imposta sostitutiva fino ad un massimo di tre rate annuali, di pari importo, dovute a partire dalla predetta data del 30 novembre. Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3 per cento annuo, da versarsi contestualmente a ciascuna rata.

III. La perizia, unitamente ai dati identificativi dell'estensore della perizia e al codice fiscale del titolare del bene periziato, nonché alle ricevute di versamento dell'imposta sostitutiva, è conservata dal contribuente ed esibita o trasmessa a richiesta dell'amministrazione finanziaria. In ogni caso la redazione ed il giuramento della perizia devono essere effettuati entro lo stesso termine del 30 novembre,

Partner
Vincenzo Cardone
Felicio De Luca
Francesco Bassolino
Mattia Rusciano

STUDIO NIGRO ASSOCIATI

Dottori Commercialisti e Revisori Legali

Senior Associate
Giuseppina D'Alterio
Michele Sorrentino
Massimiliano Staiano
Ciro Ferdinando De Luca
Amelia Gerla
Roberto Capoluongo
Arturo Ferrara
Antonio Pesce

Junior Associate
Angela Rusciano
Marcello Cardea
Anita Panella

IV. Allo stesso modo, il costo per la relazione giurata di stima non può essere portato in aumento del valore di acquisto del terreno edificabile e con destinazione agricola nella misura in cui non solo sia stato effettivamente sostenuto ma sia anche rimasto a carico del contribuente.

Osserva

Pertanto, con il **nuovo comma 5 dell'articolo 7** l'aumento del valore di acquisto del terreno edificabile e con destinazione agricola del costo per la relazione giurata di stima è ammesso sempre nella misura in cui è stato effettivamente sostenuto dal contribuente.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

Napoli, 12 marzo 2025