

BANDI, AGEVOLAZIONI, BONUS, CONTRIBUTI A FONDO PERDUTO

di **SABATINO PIZZANO**

Rivalutazione quote e terreni 2025, l'imposta sostitutiva sale al 18%

La legge di Bilancio 2025 introduce il regime fiscale permanente che prevede sia vantaggi che maggiori costi, con aumenti nell'aliquota per affrancare le plusvalenze latenti e nuove modalità di rivalutazione.

L'approvazione definitiva della possibilità di affrancare le plusvalenze latenti nel valore di mercato delle partecipazioni, sia quotate che non, e dei terreni, edificabili e non, rappresenta una delle principali novità introdotte con il Bilancio 2025. Tuttavia, l'aumento dell'aliquota sostitutiva dal 16% al 18% modifica sensibilmente il quadro di convenienza fiscale per coloro che intendono sfruttare questa opportunità.

La nuova normativa si applica **dal 1.01.2025** e interessa proprietari e titolari di diritti reali su titoli e aree non posseduti in regime d'impresa, offrendo una valida alternativa rispetto all'imposizione ordinaria al momento della cessione o di altri atti realizzativi.

Il **calcolo della convenienza** tra il regime sostitutivo e quello ordinario varia a seconda della tipologia di bene.

Per i terreni edificabili, la normativa prevede che la plusvalenza possa essere determinata incrementando il costo iniziale con l'indice Istat, mentre **per le partecipazioni** si effettua un confronto tra l'imposta ordinaria al 26% e quella sostitutiva al 18%, calcolata sul valore di mercato.

Oltre al maggiore costo dell'aliquota, vanno considerati anche gli **oneri relativi alla perizia giurata**, necessaria per i terreni e per le partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati. Se il costo della perizia è a carico del contribuente, può essere dedotto dalla plusvalenza, a condizione che questa superi il valore asseverato.

La legge di Bilancio 2025 introduce inoltre un importante elemento di stabilità: non sarà più necessario attendere proroghe annuali per accedere alla rivalutazione, poiché questa diventa **permanente**. I beni posseduti al 1.01 di ogni anno potranno essere rivalutati con una perizia giurata e il pagamento dell'imposta sostitutiva, o della prima rata, entro il 30.11 dello stesso anno. Le altre 2 rate saranno versabili entro il 30.11 dei 2 anni successivi, con un tasso di interesse del 3% annuo.

Per le partecipazioni quotate, il valore di riferimento sarà determinato dalla media aritmetica dei prezzi rilevati nel mese di dicembre dell'anno precedente. La legge delega per la riforma fiscale prevedeva un sistema di aliquote differenziate in base al periodo di possesso del bene, ma la legge di Bilancio 2025 conferma l'applicazione di un'aliquota unica al **18%**.

Rimangono esclusi dalla possibilità di rideterminazione fiscale i soggetti esteri che detengono partecipazioni qualificate in società italiane, beneficiando già di regimi speciali, come previsto dall'art. 1, c. 59 della legge di Bilancio 2024. Tuttavia, la normativa consente di rideterminare il costo fiscale per beni già rivalutati in passato, scomputando dall'imposta dovuta quella eventualmente già versata in occasione di precedenti rivalutazioni, come chiarito dalla circolare n. 16/E/2023.

Questa evoluzione normativa rappresenta **un'opportunità interessante, ma richiede una valutazione attenta** dei costi e dei benefici per individuare la strategia fiscale più favorevole in relazione alla specifica situazione patrimoniale.