Studio BBM Associati

POSSIBILE RIDETERMINARE IL COSTO STORICO DI TERRENI E PARTECIPAZIONI ENTRO IL 30 NOVEMBRE

Parte 1

N. 209 | 11 Novembre 2026 | Contabilità e bilancio

L’opzione per la rideterminazione del costo di acquisto di partecipazioni e terreni agricoli e edificabili, potenzialmente conveniente per l’imposizione sulle plusvalenze a seguito di cessione onerosa dei beni di cui trattasi, è stata introdotta a regime, con decorrenza 1° gennaio 2025, della legge di Bilancio 2025.

La norma richiamata offre la possibilità di opzione ai soggetti che non agiscono nell’esercizio dell’impresa, quali persone fisiche, società semplici, enti non commerciali e soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia, che, pertanto, possono avvalersi della possibilità di rideterminare il costo di acquisto delle partecipazioni e dei terreni edificabili e quelli con destinazione agricola.

Al fine dell’esercizio di tale opzione, per i beni posseduti al 1° gennaio dell’anno interessato, si deve procedere alla redazione di una perizia giurata di stima del valore e al versamento di un’imposta sostitutiva. La legge di Bilancio 2025 aveva elevato la misura dell’imposta al 18% del valore periziato. Esclusivamente con riferimento alla rideterminazione del costo delle partecipazioni, a decorrere dal periodo d’imposta in corso, la legge di Bilancio 2026 (legge n. 199/2025) ha innalzato al 21% l’aliquota per la determinazione dell’imposta.

Redazione e asseverazione della perizia, nonché il versamento in unica soluzione, ovvero della prima rata, va effettuato **entro il 30 novembre dell’anno**.

È possibile versare l’imposta sostitutiva in tre rate annuali di pari importo a decorrere dal 30 novembre. Le rate successive alla prima devono essere maggiorate degli interessi annui del 3% da versare contestualmente alla rata.

L’Agenzia delle entrate, con la risoluzione del 2015, ha chiarito che l’asseverazione, purché rispettosa del termine assegnato dalla legge, può avvenire anche successivamente alla data dell’atto di cessione senza che ciò comporti l’inefficacia dell’opzione. Ciò coerentemente con il costante orientamento espresso dalla Cassazione.

Per i beni posseduti al 1° gennaio 2026, il termine cade quindi lunedì 30 novembre.

Per la rideterminazione del costo dei terreni, la perizia giurata di stima può essere redatta da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili. I

soggetti abilitati alla redazione delle perizie con riferimento ai titoli e quote di società, sono individuati negli iscritti all’albo dei dottori commercialisti, dei ragionieri e periti commerciali, nonché negli iscritti nell’elenco dei revisori legali dei conti. La circolare del giugno 2023 dell’Agenzia delle Entrate ricorda che tra i soggetti abilitati alla redazione della perizia giurata, sia per le partecipazioni sia per i terreni, sono inclusi anche i periti regolarmente iscritti alle camere di commercio.

Il versamento dell’imposta in unica soluzione, ovvero della prima rata, dovrà essere assolto utilizzando il modello F24 indicando nella sezione erario il codice tributo “8055”, se si tratta della rivalutazione del costo di acquisto di quote di partecipazione non negoziate, il codice tributo “8056” per la rivalutazione dei terreni e il codice tributo “8057” per le partecipazioni negoziate nei mercati regolamentati.

L’anno di riferimento è il 2026. L’esercizio dell’opzione, da esporre nella dichiarazione dei redditi relativa all’anno d’imposta in cui ha avuto luogo la rideterminazione, consente di assumere, ai fini della determinazione delle plusvalenze, il costo emergente dalla relazione di stima in luogo del costo storico del bene. Procedendo in tal modo, pertanto, in caso di cessione a titolo oneroso del cespite interessato, la plusvalenza è data dalla differenza tra l’ammontare del corrispettivo di vendita dichiarato nel relativo atto notarile e il valore oggetto di perizia.

L’indicazione dei dati in dichiarazione costituisce mero adempimento formale la cui omissione, pertanto, non comporta l’inefficacia dell’opzione, ma la sola applicazione della sanzione da 250 a 2.000 euro come previsto dal del D. Lgs. Del 1997.

Sull’argomento, interessanti chiarimenti sono stati forniti dalle Entrate nella circolare del 22 gennaio 2021.

Nel BBM Aggiorna di domani si completerà la trattazione del tema iniziato oggi.

Lo Studio resta a completa disposizione.

Versione online: https://bbmassociati.it/newsletter/possibile-rideterminare-il-costo-storico-di-terreni-e-partecipazioni-entro-il-30-novembre-prima-parte/