Studio BBM Associati

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

Parte 2

N. 210 | 12 Novembre 2026 | Contabilità e bilancio

Nel BBM aggiorna di oggi si completa la trattazione del tema iniziato ieri.

Irretrattabilità dell'opzione di rivalutazione terreni e quote societarie.

Una volta esercitata l'opzione per la rideterminazione del costo storico, resa efficace dal pagamento dell'imposta sostitutiva in unica soluzione o della prima rata, non è più possibile tornare indietro.

Ciò è stato ribadito e confermato dalla Suprema Corte in più di una occasione. Non è consentito al contribuente che voglia ripensarci richiedere il rimborso dell'imposta versata, o omettere il pagamento delle rate successive alla prima poiché, pur non trattandosi di una scelta obbligatoria, «l'opzione per la rideterminazione del costo o valore di acquisto della partecipazione costituisce manifestazione unilaterale di volontà e non si risolve, pertanto, in mera enunciazione di un fatto o in dichiarazione di scienza».

Proprio perché espressione di volontà negoziale, a tale opzione sono applicabili non i principi generali sulla correzione dell'errore in dichiarazione, bensì quelli sulla normale irretrattabilità della manifestazione di volontà negoziale unilaterale pervenuta a conoscenza della controparte. Pertanto, comporta l'inefficacia dell'opzione l'omesso pagamento dell'unica o prima rata entro il prossimo 30 novembre. L'omesso pagamento delle rate successive, invece, non comporta decadenza dall'opzione, ma dà luogo al recupero coattivo degli importi ancora dovuti, a meno che non venga sanata la posizione avvalendosi del ravvedimento operoso.

Precedenti rideterminazioni di valore e beni rivalutati caduti in successione

In caso di precedente rivalutazione dei beni ancora nel possesso del contribuente alla data del 1° gennaio di quest'anno, ovvero nel caso in cui l'ultima perizia giurata rechi un valore inferiore rispetto a quello della perizia precedente, è possibile scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta l'importo già versato ovvero, in alternativa, chiederne il rimborso computando i termini di decadenza dal versamento più recente.

Caso di particolare interesse è quello del bene ereditato del quale si intende rideterminare il costo e per il quale il de cuius avesse già in passato esercitato la medesima opzione. Al riguardo, la Suprema Corte, confermando un piuttosto recente orientamento, con l'ordinanza di luglio 2025, ha chiarito che «gli eredi del contribuente che ha effettuato la rivalutazione non hanno diritto al rimborso, allorquando abbiano proceduto ad una seconda rivalutazione e al versamento dell'imposta, posto che non sono divenuti titolari del diritto al rimborso di quanto versato con la prima rivalutazione da parte del de cuius, che sorge eventualmente solo a seguito di una seconda rivalutazione operata dallo stesso contribuente che si trovi ancora nel possesso del bene; conseguentemente, con la seconda rivalutazione sorge una nuova obbligazione tributaria, che determina un nuovo presupposto impositivo».

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-seconda-parte/