



**STUDIO ASSOCIATO
ZANOVELLO
& PARTNERS**

Associazione Professionale tra
Dottori Commercialisti e Esperti Contabili

**AI SIGG. CLIENTI
LORO SEDI**

Circolare clienti n. 5/2026

OGGETTO: RIVALUTAZIONE PARTECIPAZIONI E TERRENI: 21% DAL 2026

La legge di Bilancio 2026 (L. 199/2025, art. 1, comma 144) ha introdotto una differenziazione delle aliquote dell'imposta sostitutiva applicabile alla rideterminazione del valore di partecipazioni e terreni posseduti da soggetti non in regime d'impresa, ponendo fine all'allineamento in vigore dal 2016 delle due.

Ricordiamo che l'agevolazione consente di sostituire al costo storico di terreni edificabili, partecipazioni quotate e non, il valore risultante da una perizia di stima con lo scopo di ridurre o azzerare la plusvalenza emergente in caso di cessione.

Possono beneficiare della rivalutazione esclusivamente le persone fisiche (per le operazioni non rientranti nel regime di impresa), le società semplici ed altre a queste equiparate nonché gli enti non commerciali.

I beni, per poter essere rivalutati, devono essere posseduti al 1° gennaio 2026.

Gli adempimenti, confermati, sono:

- redazione di una perizia di stima da cui emerga il valore del bene da rivalutare;
- il versamento dell'imposta sostitutiva calcolata sul valore rivalutato che emerge dalla perizia.

Per l'anno 2026 il termine ultimo per gli adempimenti è il 30 novembre 2026.

A decorrere dal 2026:

- le partecipazioni (titoli, quote o diritti, quotati e non): aliquota aumentata dal 18% al 21% sul valore di perizia o di mercato;
- i terreni edificabili e agricoli: aliquota confermata al 18% sul valore peritale.

Partecipazioni

L'aumento dell'aliquota al 21% incide sensibilmente sui calcoli di convenienza:

- il punto di equilibrio si verifica quando il 26% sulla plusvalenza ordinaria equivale al 21% sul valore di mercato;
- in termini pratici, l'affrancamento risulta conveniente se il costo fiscale è inferiore al 19,23% del valore di perizia (plusvalenza superiore all'80,77% del valore).

Per le partecipazioni non negoziate serve considerare anche:

- il costo della perizia che può ridurre la convenienza;
- la possibilità che tale costo se sostenuto dal contribuente sia deducibile dalla plusvalenza ordinaria in caso di cessione.

Terreni

Per i terreni la convenienza resta invariata rispetto al 2025 essendo rimasta l'aliquota al 18% anche se i calcoli risultano meno standardizzati:



**STUDIO ASSOCIATO
ZANOVELLO
& PARTNERS**

Associazione Professionale tra
Dottori Commercialisti e Esperti Contabili

- i terreni non edificabili (ceduti entro 5 anni e non ricevuti per successione): la plusvalenza di equilibrio è pari al 225% del costo storico assumendo l'opzione per l'imposta del 26%;
- i terreni edificabili: la valutazione è più complessa per effetto:
 - della tassazione separata;
 - della rivalutazione Istat del costo storico.

Distinti saluti.

Padova, 19/01/2026

Studio Associato Zanolello & Partners

L'ELABORAZIONE DEI TESTI, ANCHE SE CURATA E REVISIONATA, NON PUO' COMPORTARE SPECIFICHE RESPONSABILITA' PER EVENTUALI ERRORI O INESATTEZZE E NON PUO' ESSERE CONSIDERATA CONSULENZA SPECIFICA