STUDIO ASSOCIATO ZANOVELLO & PARTNERS
Associazione Professionale tra
Dottori Commercialisti e Esperti Contabili

AI SIGG. CLIENTI
LORO SEDI

Circolare clienti n. 41/2026

OGGETTO: RIVALUTAZIONE BENI IMMOBILI NEL BILANCIO 2026

Il Ddl. di bilancio 2027 ripropone la **rivalutazione dei beni immobili** delle imprese, con un testo che riprende quasi integralmente quello delle rivalutazioni effettuate dopo il 2000. La disciplina è inserita nel nuovo art. 364-ter del Testo Unico delle imposte sui redditi (D.Lgs. n. 117/2026). Trattandosi di un disegno di legge, le misure descritte potranno subire modifiche nel corso dell'iter parlamentare.

Con riferimento all'ambito di applicazione, possono rivalutare gli immobili le **società di capitali** e gli enti commerciali residenti, le **snc, le sas** ed equiparate. La rivalutazione riguarda i beni immobili risultanti dal bilancio in corso al **31 dicembre 2025**, a esclusione delle aree fabbricabili e degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa (c.d. immobili merce). Sono esclusi i soggetti che redigono il bilancio secondo gli IAS/IFRS, per i quali è prevista un'apposita disciplina di riallineamento mediante richiamo all'art. 14, comma 1, L. n. 342/2000.

La rivalutazione deve essere eseguita nel **bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2026** (per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare), può essere adottata **distintamente per ciascun bene** e deve essere annotata nell'inventario e nella nota integrativa. Le caratteristiche principali sono sintetizzate nella tabella che segue:

Elemento	Disciplina prevista
Imposta sostitutiva	**8%** per gli immobili ammortizzabili e **4%** per gli immobili non ammortizzabili, sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP; si computa in diminuzione del saldo attivo di rivalutazione
Versamento	In un'unica soluzione, anche in compensazione, entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi relative al periodo in cui la rivalutazione è eseguita
Riconoscimento fiscale	Dal **terzo esercizio successivo** a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita
Plusvalenze e minusvalenze	Se il bene è ceduto, assegnato ai soci o destinato a finalità estranee all'impresa prima dell'inizio del **sesto esercizio successivo**, rileva il costo ante rivalutazione
Saldo attivo	Imputato a capitale o accantonato in apposita riserva, che costituisce **riserva in sospensione d'imposta**
Affrancamento del saldo	Facoltativo, in tutto o in parte, con imposta sostitutiva del **10%**, versata entro lo stesso termine dell'imposta sulla rivalutazione

Si segnala che la norma utilizza la stessa formulazione della L. n. 147/2013, secondo cui i maggiori valori "si considerano" riconosciuti con il versamento dell'imposta sostitutiva: si tratta quindi di una rivalutazione effettuata in sede **contabile** che deve necessariamente assumere **valenza fiscale**, come chiarito dalla Circolare n. 13/E del 4 giugno 2014 dell'Agenzia delle Entrate.

In merito al vincolo delle **categorie omogenee**, la possibilità di rivalutare distintamente ciascun bene comporta che, come già per la rivalutazione ex art. 110 del DL n. 104/2020, non occorre rispettare tale vincolo, previsto invece da precedenti leggi di rivalutazione. Si pone quindi il tema delle **aree sottostanti ai fabbricati**, per le quali si applica lo scorporo ai fini dell'ammortamento: si potrebbe ipotizzare la piena libertà di rivalutare il solo fabbricato o la sola area,

qualora il valore inespresso dell'immobile sia insito nel terreno. Sul punto, in assenza di modifiche al testo, sarebbe opportuno un **chiarimento ufficiale** dell'Agenzia delle Entrate.
Distinti saluti.

Padova, 09/11/2026

Studio Associato Zanovello & 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