AD MAXIMUM
AUDITING & CONSULTING S.R.L. SB
Società di revisione ed organizzazione aziendale

Piazzetta Modin, 12 - 35129 PADOVA Tel. 049 8933162 - P.IVA e C.F. 00007890288
info@admaximumsrl.it

CIRCOLARE N. 35 DEL 28.09.2026

LA RIVALUTAZIONE DI TERRENI / PARTECIPAZIONI ALL'1.1.2026

Con l'art. 1, comma 30, Legge n. 207/2024 (Finanziaria 2025) il Legislatore ha previsto **a regime** la possibilità di **rideterminare il costo di acquisto** di:

- **terreni** edificabili e agricoli posseduti a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi;
- **partecipazioni** (anche possedute a titolo di proprietà / usufrutto), comprese quelle negoziate in mercati regolamentati o sistemi multilaterali di negoziazione.

La rivalutazione interessa i **"beni" posseduti alla data dell'1.1 di ciascun anno**, non in regime d'impresa, da parte di persone fisiche, società semplici e associazioni professionali, nonché enti non commerciali.

L'art. 1, comma 144, Legge n. 199/2025 (Finanziaria 2026) ha aumentato, a decorrere dall'1.1.2026, dal 18% al **21%** l'imposta sostitutiva dovuta per la **rivalutazione delle partecipazioni**. Inoltre, l'art. 27, D.Lgs. n. 148/2026, c.d. "Decreto Omnibus", **per i titoli / quote o diritti non negoziati in mercati regolamentati emessi da imprese residenti in Stati a regime fiscale privilegiato** (c.d. Stati black list), individuati in base ai criteri di cui all'art. 47-bis, TUIR, ha aumentato l'aliquota **al 36%**.

È fissato al **30.11** il termine entro il quale effettuare:

- la **redazione / asseverazione della perizia** di stima;
- il **versamento dell'imposta sostitutiva** dovuta.

Di conseguenza, per la **rivalutazione all'1.1.2026**:

- la **redazione / asseverazione** della perizia di stima;
- il **versamento** dell'imposta sostitutiva (18% per i terreni / 21% per le partecipazioni / 36% per le partecipazioni in Stati black list);

vanno effettuati **entro il 30.11.2026**.

<table>
<tr><th rowspan="2">Tipologia bene</th><th colspan="3">Imposta sostitutiva rivalutazione</th></tr>
<tr><th>all'1.1.2024</th><th>all'1.1.2025</th><th>all'1.1.2026</th></tr>
<tr><td>Partecipazione qualificata</td><td rowspan="5">16%</td><td rowspan="5">18%</td><td rowspan="2">21%</td></tr>
<tr><td>Partecipazione non qualificata</td></tr>
<tr><td>Titoli / quote o diritti negoziati in mercati regolamentati / sistemi multilaterali di negoziazione</td></tr>
<tr><td>Titoli / quote o diritti non negoziati in mercati regolamentati emessi da imprese residenti in Stati black list</td><td>36%</td></tr>
<tr><td>Terreno (edificabile / agricolo)</td><td>18%</td></tr>
</table>

CARATTERISTICHE RIVALUTAZIONE TERRENI

La rivalutazione dei terreni presenta le seguenti caratteristiche:

- **rilevanza del valore (costo) rideterminato** ai fini del **calcolo della plusvalenza** ex art. 67, comma 1, lett. a) e b), TUIR;
- possibilità di **rivalutare i terreni già ceduti al momento del giuramento della perizia di stima**. Come specificato dall'Agenzia delle Entrate nella Risoluzione 27.5.2015, n. 53/E, non è sostenibile **l'inefficacia della rivalutazione** relativamente alla cessione di un terreno in data anteriore rispetto a quella in cui la perizia di stima è stata giurata.
  La questione è stata oggetto di un chiarimento anche nell'ambito dell'incontro di inizio 2018 (i chiarimenti forniti non sono stati ufficializzati in un documento di prassi da parte dell'Agenzia delle Entrate). In tale occasione, dopo aver:
  - evidenziato che la giurisprudenza ha riconosciuto la possibilità di assumere quale valore iniziale di un terreno quello determinato *"sulla base di una perizia giurata anche se asseverata in data successiva alla stipulazione, attesa l'assenza di limitazioni poste dalla legge a tal proposito"* (ordinanze Corte di Cassazione 14.5.2014, n. 1056; 28.11.2013, n. 26714; 17.10.2013, n. 23660, e 25.9.2017, n. 22249);
  - richiamato i chiarimenti contenuti nella citata Risoluzione n. 53/E;
  - ribadito la possibilità che la perizia giurata sia asseverata successivamente al rogito;

  l'Agenzia ha sottolineato la necessità che la perizia sia comunque **redatta prima del rogito**, considerato l'obbligo di **indicare nello stesso il valore periziato del terreno**;

- **validità della rivalutazione** anche per i **terreni successivamente oggetto di esproprio**, a condizione che il contribuente opti per la tassazione ex art. 67, comma 1, lett. b), TUIR. Sul punto si rammenta che sono **soggette a ritenuta a titolo d'imposta del 20% le indennità di esproprio**, le cessioni volontarie nel corso di un procedimento espropriatorio nonché l'acquisizione coattiva conseguente ad un'occupazione di urgenza divenuta illegittima relativa ad aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche / infrastrutture urbane all'interno delle zone omogenee di tipo A, B, C e D ovvero a interventi di edilizia residenziale pubblica. Il contribuente può **optare per assoggettare la plusvalenza a tassazione ordinaria** in sede di dichiarazione dei redditi. In tal caso:
  - la plusvalenza è pari alla differenza tra quanto incassato a titolo di esproprio / occupazione acquisitiva e il costo di acquisto del terreno aumentato di ogni altro costo inerente. Come specificato dall'Agenzia nella Circolare 6.11.2002, n. 81/E il **valore del terreno rivalutato può essere assunto quale** "**costo di acquisto**" per la determinazione della plusvalenza nel caso in cui il contribuente scelga la tassazione ordinaria;
  - la ritenuta subita si considera a titolo di acconto. Ancorché il contribuente intenda optare per tale modalità di tassazione non viene meno l'obbligo in capo all'Ente erogante di operare la ritenuta alla fonte del 20% prevista dall'art. 11, Legge n. 413/91.
    È verosimile che con la predetta opzione il contribuente risulti a credito nei confronti dell'Erario (la plusvalenza conseguita risulta ridotta se non addirittura "annullata" dalla rivalutazione);
- **validità del valore rivalutato quale valore minimo** di riferimento ai fini delle **imposte di registro e ipocatastali**;
- possibilità di **rivalutare i terreni posseduti in comunione pro indiviso** anche da parte di alcuni comproprietari. Il singolo comproprietario, dopo aver determinato mediante la perizia di stima il valore dell'intera area, deve applicare l'imposta sostitutiva (18%) alla parte di tale valore corrispondente alla propria quota;
- per un **terreno identificato da una particella**, **in parte edificabile e in parte agricolo**, è possibile **limitare la rivalutazione alla sola parte edificabile**, senza dover procedere con il frazionamento della stessa. A tal fine, come chiarito dall'Agenzia nella citata Circolare n. 81/E, nella perizia di stima va richiamato lo strumento urbanistico che individua tali destinazioni. Nella Risposta 14.10.2021, n. 704 l'Agenzia ha precisato che ai fini della rivalutazione parziale (della sola parte edificabile) di aree ricomprese nella medesima particella per le quali gli strumenti urbanistici prevedono destinazioni differenziate, è necessario che **nella perizia di stima sia individuato** con esattezza e che venga fatto riferimento allo **strumento urbanistico che lo delimita** (non è necessario il preventivo frazionamento della particella);

- **riconoscimento della rivalutazione per la determinazione della plusvalenza** nel caso in cui **il corrispettivo della cessione** risulti **inferiore al** "**nuovo**" **costo** a condizione che lo stesso costituisca il "valore normale minimo di riferimento" anche ai fini delle imposte di registro e ipocatastali come di seguito specificato. Con la Risposta 18.1.2023, n. 69 l'Agenzia ha recepito l'orientamento giurisprudenziale riconoscendo la **natura "non reale"** dell'atto di **cessione di cubatura**. Considerato che **gli atti di trasferimento, costituzione / modifica di diritti edificatori** comunque denominati di cui all'art. 5, comma 3, DL n. 70/2011 non sono assimilabili ad un diritto reale, in quanto non *"**godono del medesimo regime pubblicitario dei diritti reali su beni immobili**"*, è verosimile che sia venuto meno anche la possibilità di rivalutare la cubatura applicando quanto disposto per i terreni. A tal fine, va inoltre considerato che dalla cessione della cubatura **si realizza un reddito diverso** di cui alla lett. l) del comma 1 del citato art. 67.

CARATTERISTICHE RIVALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI

La rivalutazione delle partecipazioni presenta le seguenti caratteristiche:

- **rilevanza del valore (costo) rideterminato** ai fini del **calcolo della plusvalenza** ex art. 67, comma 1, lett. c) e c-bis), TUIR;
- **irrilevanza della minusvalenza** derivante dalla cessione di una partecipazione rivalutata;
- possibilità di effettuare una **rivalutazione parziale**. In merito va evidenziato che l'Agenzia nella Circolare 22.1.2021, n. 1/E, ha esaminato il caso di un soggetto che, dopo aver parzialmente rivalutato le partecipazioni in anni precedenti, intendeva effettuare una nuova rivalutazione parziale delle restanti partecipazioni, il cui valore non era stato ancora rivalutato.
  Poiché, in assenza di acquisti di altre partecipazioni, in caso di cessione si considera ceduta per prima la partecipazione rivalutata (in base al metodo LIFO), l'Agenzia ha specificato che, qualora sia applicato il regime dichiarativo, devono essere **rivalutate in ordine cronologico per prime le ultime partecipazioni ricevute / acquistate** e pertanto "quelle già precedentemente rivalutate, senza poter procedere ad una rideterminazione parziale di quelle il cui valore non era stato rideterminato".
  È comunque consentito effettuare una nuova rivalutazione dell'intera partecipazione posseduta, scomputando l'imposta sostitutiva versata in precedenza, ovvero richiedere il rimborso della stessa;
- **impossibilità di utilizzare il valore rivalutato** in caso di **recesso** "**tipico**", ossia qualora la società provveda alla liquidazione della quota al socio (il reddito conseguito è qualificato, infatti, reddito di capitale e non reddito diverso). Tale interpretazione è stata ribadita dall'Agenzia anche nell'ambito della Risposta 5.8.2020, n. 242;
- **possibilità di rivalutazione** anche in caso di cessione della **partecipazione prima del giuramento della perizia di stima**, qualora il contribuente applichi il regime dichiarativo (ossia, provveda autonomamente all'adempimento degli oneri fiscali).

Merita inoltre considerare che:

- con riferimento ad un **socio che**, **dopo aver rivalutato le proprie partecipazioni**, **ha ceduto le stesse**

"**solo alcuni giorni prima del pagamento dei dividendi**, peraltro già deliberati, e al prezzo corrispondente ai dividendi stessi. Il suddetto corrispettivo era stato versato dalla cessionaria appena ricevuti i dividendi"

la Corte di Cassazione nell'ordinanza 6.11.2020, n. 24839 **non ha ritenuto elusiva** tale operazione in quanto

"la denunciata sospetta tempistica delle cessioni dei pacchetti azionari poco prima della distribuzione dei dividendi, e con pagamento dei corrispettivi al momento della distribuzione ai cessionari dei dividendi medesimi, può costituire una scelta, anche singolare, ma di certo non collegabile assiomaticamente ... ad un esclusivo intento elusivo dell'intera operazione di cessione delle partecipazioni societarie";

- con riferimento ad una **partecipazione acquistata da un coniuge in regime di comunione**, nella citata Circolare n. 1/E, dopo aver evidenziato che gli acquisti effettuati dai coniugi, anche separatamente, "diventano comuni ope legis ed il coniuge che non ha partecipato all'acquisto ne risulterà pertanto comproprietario", l'Agenzia ha specificato che:
  - in caso di **rivalutazione dell'intera quota** di partecipazione, entrambi i coniugi devono **versare l'imposta sostitutiva per la quota a ciascuno imputabile**;
  - **ciascun coniuge** può rivalutare la **quota allo stesso riferibile**;

- nella Risposta 15.6.2026, n. 123, l'Agenzia delle Entrate ha esaminato i riflessi fiscali della rivalutazione all'1.1.2026 delle quote di una associazione professionale successivamente trasformata in una STP, nella forma di srl. In applicazione del regime di neutralità fiscale ex art. 177-bis, TUIR e di continuità dei valori fiscali, le partecipazioni possedute dai soci della STP "**conserveranno il medesimo costo fiscalmente riconosciuto delle partecipazioni possedute nella trasformanda** associazione professionale" e pertanto anche la loro rivalutazione effettuata con riferimento all'1.1.2026.

RIVALUTAZIONE PARTECIPAZIONI NEGOZIATE

Come sopra accennato, la rivalutazione è applicabile anche alle **partecipazioni negoziate**.

Il **valore normale all'1.1** va determinato, ai sensi dell'art. 9, comma 4, lett. a), TUIR sulla base della **media aritmetica dei prezzi del mese di dicembre** dell'anno precedente.

Nella Risposta all'Interrogazione parlamentare 18.1.2023, n. 5-00248 il MEF ha chiarito che:

- il valore dei titoli / quote / diritti quotati in un mercato regolamentato è un **valore "*reso pubblico dal mercato*"** e quindi **non è necessaria la redazione della perizia giurata di stima**.
  In base alla citata disposizione il valore sul quale calcolare e versare l'imposta sostitutiva è quello derivante dalla media aritmetica dei prezzi rilevati con riferimento a dicembre 2025.
  Pertanto, **tenuto conto della pubblicità dei valori di quotazione**, nel caso in cui i titoli sono detenuti in **regime di risparmio amministrato**, il contribuente **non è tenuto a produrre nessuna documentazione relativa ai criteri di determinazione del valore delle partecipazioni** cui si è fatto riferimento per la **rideterminazione del costo fiscale** delle stesse.
  Il venir meno della necessità di disporre della perizia giurata di stima è stato riconosciuto anche dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 26.6.2023, n. 16/E avendo specificato che "*il contribuente predispone e conserva un apposito prospetto nel quale sono indicati per ciascun titolo, quota o diritto il cui costo o valore di acquisto è stato «rideterminato», i prezzi rilevati nel relativo mercato o sistema multilaterale di negoziazione nel mese di dicembre* [2025]*, nonché la relativa media aritmetica*";
- il **versamento dell'imposta sostitutiva**, analogamente per la rideterminazione del valore delle partecipazioni non quotate, **va effettuato dal contribuente**;
- possono avvalersi della rivalutazione anche i contribuenti che **optano per il risparmio gestito**. Nella citata Circolare n. 16/E, l'Agenzia specifica altresì che alla fattispecie in esame (rideterminazione valore titoli negoziati) trovano applicazione "*per quanto compatibili*" i **chiarimenti già forniti** con riferimento alla rideterminazione del valore dei titoli non negoziati.

Quanto sopra accennato in merito alla rivalutazione delle partecipazioni **non è applicabile** ai fini della determinazione ex art. 68, comma 2-bis, TUIR delle plus / minusvalenze realizzate da società / enti **non residenti** privi di stabile organizzazione in Italia.

REDAZIONE PERIZIA GIURATA DI STIMA

La perizia di stima può essere effettuata da uno dei seguenti soggetti.

Bene oggetto di rivalutazione	Soggetto che può redigere la perizia
Partecipazioni	• dottore commercialista / esperto contabile • revisore legale dei conti • perito iscritto alla CCIAA ex RD n. 2011/34
Terreni	• ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario e perito industriale edile • perito iscritto alla CCIAA ex RD n. 2011/34

Per le partecipazioni la perizia va riferita all'intero patrimonio sociale. Il valore della partecipazione all'1.1.2026 va individuato con riguardo alla frazione di patrimonio netto della società / associazione. Ai fini dell'asseverazione la perizia può essere presentata presso un Tribunale / Giudice di pace / notaio. La perizia ed i dati dell'estensore della stessa devono essere conservati dal contribuente ed esibiti / trasmessi all'Ufficio in caso di richiesta.

Merita evidenziare che con l'ordinanza 30.5.2018, n. 13636 la Corte di Cassazione ha stabilito che l'Agenzia delle Entrate **può accertare il valore della perizia giurata di stima** utilizzata al fine della rivalutazione di una partecipazione e verificare *"se lo stesso corrisponda o meno alla realtà".* Nella fattispecie esaminata dai Giudici è stato contestato il valore della perizia materialmente redatta dal contribuente e sottoscritta dal professionista *"per mera compiacenza"*, posta la sussistenza di elementi oggettivi e soggettivi di inattendibilità.

Costo perizia	**Rivalutazione partecipazioni**	• **Predisposta per conto della società** è **deducibile** in quote costanti nell'esercizio e nei 4 successivi; • **predisposta per conto dei soci incrementa il costo rivalutato**.
	Rivalutazione terreni	Se sostenuto e rimasto a carico del contribuente incrementa il costo rivalutato.

MANCATO GIURAMENTO DELLA PERIZIA

Come specificato dall'Agenzia nella Risposta 28.12.2018, n. 153

"la sussistenza della perizia giurata di stima … costituisce requisito essenziale, la cui mancanza non consente il perfezionamento della procedura" (tale obbligo non può essere disatteso dal contribuente).

L'imposta sostitutiva dovuta va versata tramite il mod. F24 alternativamente:

- in unica soluzione entro il 30.11.2026;
- in 3 rate annuali di pari importo, a decorrere dal 30.11.2026 applicando, alle rate successive alla prima gli interessi nella misura del 3%:

  - 1° rata → entro il 30.11.2026;
  - 2° rata → entro il 30.11.2027 + interessi del 3% calcolati dal 30.11.2026;
  - 3° rata → entro il 30.11.2028 + interessi del 3% calcolati dal 30.11.2026.

L'imposta sostitutiva (36%) relativa alle partecipazioni black list non può essere oggetto di rateizzazione.

A tal fine vanno utilizzati i seguenti codici tributo.

8055	Rivalutazione partecipazioni non negoziate nei mercati regolmentati
8056	Rivalutazione terreni
8057	Rivalutazione partecipazioni negoziate nei mercati regolamentati

RIVALUTAZIONE TERRENO / PARTECIPAZIONE GIÀ RIVALUTATA

È possibile effettuare una **nuova rivalutazione** per i terreni / partecipazioni già oggetto di una precedente rivalutazione. A tal fine il contribuente deve:

- disporre di una **nuova perizia di stima asseverata entro il 30.11.2026**
- calcolare **l'imposta sostitutiva dovuta sul "nuovo" valore al 30.11.2026**.

Ai sensi dell'art. 7, comma 2, lett. ee) e ff), DL n. 70/2011 è possibile alternativamente:

1. **detrarre** dall'imposta dovuta per la nuova rivalutazione l'imposta sostitutiva **già versata**;
2. **chiedere il rimborso** dell'imposta sostitutiva già pagata. In tal caso

***"il termine di decadenza per la richiesta** … **decorre dalla data del versamento dell'intera imposta o della prima rata** relativa all'ultima rideterminazione effettuata".*

L'importo richiesto a **rimborso non può eccedere quanto dovuto** a titolo di imposta sostitutiva per la nuova rivalutazione.

AD MAXIMUM

Tenendo presente quanto sopra, il **soggetto che ha già rivalutato** un terreno / partecipazione, ad esempio, all'1.1.2024 e che intende **usufruire della rivalutazione all'1.1.2026** può (in alternativa):

- **scomputare** dall'imposta dovuta per la nuova rivalutazione **quanto versato** per la precedente rivalutazione in un'**unica soluzione**;
- **scomputare quanto versato** come prima e seconda rata (viene meno l'obbligo di versare la terza rata);
- versare l'imposta dovuta sulla nuova rivalutazione e **richiedere il rimborso di quanto versato per la precedente rivalutazione** ex art. 38, DPR n. 602/73.
  Nella citata Circolare n. 47/E l'Agenzia ha chiarito che il termine di decadenza di **48 mesi decorre** dal momento in cui "*si verifica la duplicazione del versamento*" ossia dalla **data di versamento dell'imposta riferita all'ultima rivalutazione** effettuata (unica soluzione / prima rata).

CESSIONE TERRENO AD UN CORRISPETTIVO INFERIORE AL VALORE DI PERIZIA

Con riferimento ad un **terreno ceduto ad un corrispettivo** (desumibile dall'atto) **inferiore al valore risultante dalla perizia** di stima giurata redatta in sede di rivalutazione del valore (costo) dello stesso, l'Agenzia delle Entrate nella Risoluzione 27.5.2015, n. 53/E rammenta che:

- il valore rivalutato assume rilevanza non solo per il calcolo della plusvalenza imponibile ai fini IRPEF in capo al cedente ma anche per le imposte indirette dovute per l'acquisto del terreno ex art. 7, comma 6, Legge n. 448/2001;
- nella Circolare 1.2.2002, n. 15/E è stato precisato che nel caso in cui nell'atto di cessione **il cedente intenda indicare un valore del terreno inferiore a quello di perizia**

*"**ai fini delle imposte di trasferimento** valgono le regole sulla determinazione della base imponibile dettate dalle singole leggi d'imposta e **per il calcolo della plusvalenza** deve essere assunto, quale valore iniziale di riferimento, il costo o il valore di acquisto del terreno, secondo gli ordinari criteri indicati dall'articolo 82 [ora 68] del TUIR";*

- nella Risoluzione 22.10.2010, n. 111/E è stata riconosciuta la **possibilità di rideterminare al ribasso il valore del terreno**, da assumere quale "**valore minimo di riferimento**" sia per le imposte dirette che indirette, **solo a condizione che sia predisposta una nuova perizia** giurata di stima;
- nella Circolare 15.2.2013, n. 1/E, confermando gli orientamenti precedenti, è stato ribadito che per **poter considerare il minor valore del terreno** (rispetto a quello periziato) **per il calcolo della plusvalenza, è necessario che lo stesso costituisca il** "**valore normale minimo di riferimento**" **anche ai fini delle imposte di registro e ipocatastali**. Da ciò consegue che:
  - se il contribuente intende **utilizzare il valore rideterminato per il calcolo della plusvalenza, nell'atto di cessione va indicato detto valore** anche se il corrispettivo è inferiore. In tal caso anche le imposte indirette sono calcolate sul valore periziato;
  - se **nell'atto di cessione** è indicato un **corrispettivo inferiore al valore periziato la plusvalenza va determinata** considerando il valore (costo) d'acquisto **senza tener conto della rivalutazione**. In tal caso quindi viene meno l'efficacia della rivalutazione.

In considerazione del fatto che le precedenti interpretazioni sono giustificate da *"esigenze di speditezza e semplificazione dell'attività di controllo del valore normale ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale"*, l'Agenzia **restringe i casi di inefficacia della rivalutazione a seguito dell'indicazione** nell'atto di cessione di un **valore inferiore a quello periziato**, precisando che la stessa **non opera se**:

- lo **scostamento** del valore indicato nell'atto rispetto a quello periziato è

*"**poco significativo** e tale da doversi imputare ad un mero errore più che alla volontà di conseguire un indebito vantaggio fiscale mediante una apprezzabile sottrazione a tassazione di base imponibile, ai fini dell'imposizione indiretta";*

- nell'atto di cessione il contribuente, pur indicando un valore significativamente inferiore rispetto a quello periziato, *"**abbia comunque fatto menzione nello stesso atto della intervenuta rideterminazione del valore del terreno**"*. Tale segnalazione, infatti, secondo l'Agenzia, consente il "normale" svolgimento dell'attività di controllo.

In tali situazioni, **sia per il calcolo della plusvalenza ai fini IRPEF che per la determinazione delle imposte di registro / ipocatastali** va assunto quale "valore minimo di riferimento" il **valore rivalutato risultante dalla perizia** di stima giurata.

ADVISION

Sul punto, merita segnalare che:

- nella sentenza n. 27.3.2015, n. 134/01/15, la CTR Sardegna ha sostenuto che **la cessione** di un'area edificabile **ad un prezzo inferiore** a quello di perizia **non determina l'inefficacia** della rivalutazione e non comporta l'emersione di plusvalenza;
- nella sentenza 28.6.2016, n. 3836/1/16 la CTR Lombardia ha ribadito che **nessuna norma prevede l'inefficacia** della rivalutazione nel caso in cui il corrispettivo sia inferiore al valore peritato.

Inoltre la Corte di Cassazione:

- nell'ordinanza 13.10.2017, n. 24141 ha sancito che non sussiste

"alcun vincolo ai fini della determinazione del corrispettivo nella successiva vendita dell'immobile, ***non potendo*** *in particolare* ***ritenersi che il valore del cespite come rideterminato ... costituisca valore legale inderogabile*** *e condizione ostativa alla facoltà per il contribuente di alienare il bene ad un prezzo inferiore, dovendo pertanto* ***escludersi la decadenza*** *dal beneficio e la facoltà per l'Agenzia di accertare la plusvalenza secondo gli ordinari criteri ex artt. 67 e 68 TUIR, con riferimento cioè al costo di acquisto del terreno";*

- nell'ordinanza 20.7.2018, n. 19378 ha sancito che la scelta di rideterminare il valore del terreno

"non determina alcun vincolo nella successiva vendita e ***non limita*** *pertanto* ***la facoltà di alienare il bene ad un prezzo inferiore****, sicché, in questa ipotesi, deve* ***escludersi la decadenza*** *del contribuente dal beneficio e la possibilità per l'Amministrazione finanziaria di accertare la plusvalenza secondo gli ordinari criteri".*

Poiché il valore di perizia costituisce il valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, di registro, ipocatastali, l'eventuale cessione ad un prezzo inferiore non dà diritto al recupero di minusvalenze e

*"****non determina*** *... nessuna* ***decadenza dal beneficio****, sicché all'Ufficio è comunque impedito riprendere il calcolo delle plusvalenze secondo il criterio previsto dagli artt. 67 e 68 del TUIR, partendo cioè dal vecchio valore di acquisto".*

La questione in esame è stata "risolta" dalla stessa Corte a Sezioni Unite, con le sentenze 31.1.2020, n. 2321 e 2322, nelle quali dopo aver evidenziato che

"l'indicazione del valore del bene inferiore ***non può produrre effetti pregiudizievoli per il contribuente alienante che decida di trasferire il cespite a prezzo inferiore,*** *nè autorizzare l'Amministrazione finanziaria a calcolare la plusvalenza secondo i criteri ordinari previsti dall'art. 68 TUIR sulla base del vecchio valore di acquisto",*

ha fissato il seguente **principio di diritto**:

*"****l'indicazione nell'atto di vendita*** *dell'immobile,* ***di un corrispettivo inferiore*** *rispetto al valore del cespite in precedenza rideterminato dal contribuente ...* ***non determina la decadenza*** *del contribuente* ***dal beneficio*** *correlato al pregresso versamento dell'imposta sostitutiva, nè la possibilità per l'Amministrazione finanziaria di accertare la plusvalenza secondo il valore storico del bene".*

Tale orientamento è stato "recepito" dall'Agenzia nell'ambito della citata Circolare n. 1/E precisando

"che non è ravvisabile alcun aggancio normativo da cui poter desumere l'esistenza di un obbligo del contribuente di allegazione del valore normale minimo di riferimento periziato e/o di fissazione del corrispettivo nel medesimo valore".

La stessa Agenzia conclude evidenziando comunque che

"in capo all'Amministrazione permane il potere di compiere le opportune verifiche per evitare l'occultamento della base imponibile con riguardo alle imposte sui trasferimenti".

INDICAZIONE RIVALUTAZIONE NELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI

I dati relativi alla rivalutazione dei terreni/partecipazioni all'1.1.2026 devono essere indicati nella dichiarazione dei redditi, rispettivamente nei quadri RM e RT del mod. REDDITI 2027.

ADMAIORA

L'**omessa indicazione** dei dati della rivalutazione, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 4.8.2004, n. 35/E, **non pregiudica** gli effetti della stessa, che rimane pertanto valida.

La rivalutazione risulta, infatti, **perfezionata con il versamento** dell'intero importo/prima rata dell'imposta sostitutiva. Al contribuente sarà comunque comminata la **sanzione da € 250 a € 2.000** ex art. 8, comma 1, D.Lgs. n. 471/97.

AD MAXIMUM