



Lunedì 12/01/2026

Rivalutazione Partecipazioni e Terreni 2026: guida e analisi di convenienza

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Il panorama fiscale italiano del 2026 si apre con una certezza attesa da oltre vent'anni: la rivalutazione delle partecipazioni e dei terreni non è più una misura "eccezionale" legata a proroghe annuali dell'ultimo minuto.

Con la Legge di Bilancio 2025 (L. 207/2024), l'istituto è entrato stabilmente nel nostro ordinamento come regime a regime, offrendo ai contribuenti una base solida per la pianificazione fiscale.

Tuttavia, la stabilità normativa si accompagna a un nuovo scenario di costi: la Legge di Bilancio 2026 (L. 199/2025) ha infatti ritoccato al rialzo le aliquote, rendendo l'analisi di convenienza ancora più cruciale per professionisti e investitori.

1. Dalla provvisorietà al regime strutturale

Per due decenni, la rideterminazione del costo fiscale di quote societarie e terreni (introdotti dagli articoli 5 e 7 della L. 448/2001) è stata una "finestra" temporanea. Questo carattere di urgenza alimentava spesso il timore di contestazioni per abuso del diritto.

Oggi, il quadro è mutato radicalmente. Essendo diventata una scelta strutturale esercitabile ogni anno (con riferimento ai beni posseduti al 1° gennaio), la rivalutazione è pienamente integrata nel concetto di legittimo risparmio d'imposta (art. 10-bis dello Statuto del Contribuente). Non si tratta più di un'agevolazione straordinaria, ma di un'opzione ordinaria di tassazione delle plusvalenze alternative al regime dei redditi diversi.

2. Le nuove aliquote 2026 per Quote e Terreni

La novità più rilevante per l'anno in corso riguarda il costo dell'operazione. Se nel 2024 l'aliquota era fissata al 16% e nel 2025 al 18%, il 2026 introduce una distinzione netta:

Tipologia di bene

Aliquota Imposta Sostitutiva 2026

Partecipazioni (qualificate e non, quotate e non)

21%

Terreni (Agricoli ed edificabili)



18%

L'innalzamento al 21% per le partecipazioni riduce il differenziale rispetto alla tassazione ordinaria sulle plusvalenze (che resta al 26%). Questo significa che il vantaggio fiscale non è più scontato, ma va calcolato con estrema precisione.

3. Ambito soggettivo: chi può accedere?

La platea dei beneficiari rimane quella consolidata dalla prassi (Circolare 28/E/2008). Possono optare per la rivalutazione i soggetti che detengono i beni al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa:

- Persone fisiche;
- Società semplici e associazioni equiparate;
- Enti non commerciali (per i beni non relativi all'attività d'impresa);
- Soggetti non residenti senza stabile organizzazione in Italia.

4. L'iter operativo: perizia e versamenti

Il cuore della procedura resta la perizia giurata di stima. Per le partecipazioni in società non quotate, il valore deve essere riferito alla frazione di patrimonio netto detenuta al 1° gennaio 2026.

Scadenze e adempimenti

- Redazione e asseverazione: la perizia deve essere asseverata presso un Tribunale, un Giudice di Pace o un Notaio. Sebbene la giurisprudenza consenta l'asseverazione anche post-cessione, è prudente completarla entro i termini di versamento.
- Versamento F24: il termine per il pagamento dell'imposta (o della prima rata) è fissato al 30 novembre 2026.
- Rateizzazione: è possibile dividere l'importo in tre rate annuali di pari importo. Sulla seconda e terza rata sono dovuti gli interessi del 3% annuo.

Nota Bene: il codice tributo da utilizzare nel Modello F24 è l'8055 per le partecipazioni e l'8056 per i terreni.

5. Profili interpretativi: recesso e minusvalenze

Un punto fermo della disciplina riguarda gli effetti della rivalutazione. Il valore periziato sostituisce il costo storico "sterilizzando" la plusvalenza. Tuttavia, l'operazione non può generare minusvalenze deducibili: se il prezzo di vendita è inferiore al valore di perizia, la perdita non è fiscalmente rilevante.

Inoltre, la prassi (Circolare 16/E/2005) conferma che il valore rivalutato è inutilizzabile per i redditi di capitale. Pertanto, non rileva in caso di recesso tipico (liquidazione della quota da parte della società), mentre è pienamente efficace nel recesso atipico (cessione della quota ad altri soci o terzi).



6. Considerazioni finali: quando conviene davvero?

Con l'aliquota al 21%, la rivalutazione delle partecipazioni richiede un'analisi costi-benefici più severa. Non bisogna dimenticare che l'imposta sostitutiva si paga sull'intero valore del bene e non solo sul guadagno (plusvalenza).

La sfida per i commercialisti nel 2026 sarà proprio questa: guidare il cliente attraverso simulazioni puntuali, considerando anche i costi della perizia e le tempistiche di un eventuale passaggio generazionale.

Per agevolare il lavoro del Commercialista abbiamo pubblicato:

- Calcolo convenienza rivalutazione terreni e partecipazioni 2026 - versione Excel e CloudIl pacchetto software è IN PROMOZIONE FINO ALL'8 FEBBRAIO!
- Calcolo convenienza rivalutazione terreni 2026 - versione Excel e CloudCalcolo convenienza rivalutazione partecipazioni 2026 - versione Excel e Cloud