Sistemassociati

**AREA SITO:** **BLOG**

**CATEGORIA:** **NOVITA' FISCALI**

**TITOLO:** **Nuova rivalutazione per i beni immobili nel Ddl di Bilancio per il 2027**

**DATA:** 9 novembre 2026

**AUTORE:** dott. Tobia Cavedon



Il Disegno di Legge di Bilancio 2027 introduce una nuova opportunità di rivalutazione degli immobili d'impresa, con riconoscimento fiscale dei maggiori valori mediante il versamento di un'imposta sostitutiva del 4% o dell'8%. La misura, attualmente all'esame del Parlamento, potrebbe consentire alle società di aggiornare il valore contabile del proprio patrimonio immobiliare, con effetti fiscali differiti e specifici vincoli da considerare. La disposizione non è ancora definitiva e potrà essere modificata nel corso dell'iter parlamentare.

**RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA: LE NOVITÀ DELLA LEGGE DI BILANCIO 2027**

La disposizione, prevista dall'articolo 14 del Ddl, ripropone il regime facoltativo che consente alle imprese interessate di adeguare il valore contabile degli immobili, ottenendo anche il riconoscimento fiscale dei maggiori valori attraverso il pagamento di un'imposta sostitutiva. L'intervento presenta particolare interesse per le società che detengono fabbricati acquisiti in esercizi precedenti, il cui valore contabile risulta significativamente inferiore al valore economico attuale.

La convenienza dell'operazione richiede, tuttavia, un'attenta valutazione degli effetti patrimoniali, del costo fiscale e delle tempistiche previste per il riconoscimento dei nuovi valori.

L'articolo 14, prevede l'introduzione dell'articolo 364-ter nel nuovo Testo Unico delle imposte sui redditi, di cui al D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117.

La disciplina richiama inoltre, per quanto compatibili, le disposizioni della Legge 21 novembre 2000, n. 342 e dei relativi regolamenti attuativi.

Secondo il testo attualmente disponibile, la rivalutazione è destinata:

- alle società di capitali e agli enti commerciali residenti, e
- alle società in nome collettivo, in accomandita semplice e ai soggetti equiparati

che adottano i principi contabili nazionali.

Per le imprese che adottano i principi contabili internazionali IAS/IFRS è prevista una specifica disciplina di riallineamento dei valori fiscali a quelli contabili, distinta dalla rivalutazione propriamente detta.

Via Luigi Dalla Via, 3b
36015 Schio VI
Tel. 0445.500860
info@sistemassociati.it
www.sistemassociati.it

**OGGETTO DELLA RIVALUTAZIONE**

La misura riguarda gli immobili risultanti dal bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2025.
Sono potenzialmente interessati gli immobili strumentali e gli altri immobili patrimoniali dell'impresa, purché rientrino nell'ambito oggettivo previsto dalla disposizione.
Restano espressamente esclusi:

- Le aree fabbricabili;
- Gli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Una caratteristica significativa del nuovo regime è rappresentata dalla possibilità di effettuare la rivalutazione distintamente per ciascun immobile, senza dover necessariamente procedere alla rivalutazione dell'intera categoria di beni; la scelta può quindi essere circoscritta agli immobili per i quali l'operazione risulta maggiormente conveniente.

**IMPOSTE SOSTITUTIVE**

L'aspetto centrale della disciplina proposta riguarda il riconoscimento fiscale dei maggiori valori attribuiti agli immobili.
Il disegno di legge prevede due aliquote differenziate:

- **8% per gli immobili ammortizzabili**, quali, in linea generale, i fabbricati strumentali soggetti ad ammortamento;
- **4% per gli immobili non ammortizzabili**, secondo la classificazione contabile e fiscale applicabile.

L'imposta è sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, dell'imposta sul reddito delle società e dell'IRAP.

**RILEVANZA FISCALE DEI MAGGIORI VALORI**

Il maggior valore assume rilevanza ai fini delle imposte sui redditi e dell'IRAP **a decorrere dal terzo esercizio successivo a quello in cui viene effettuata la rivalutazione**.
Per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare, nell'ipotesi di rivalutazione effettuata nel bilancio 2026, il riconoscimento fiscale decorrerebbe pertanto dal periodo d'imposta 2029.
Da tale esercizio i maggiori ammortamenti riferibili ai valori rivalutati assumono rilevanza fiscale, nei limiti e secondo le regole ordinarie di deducibilità.
La differenza temporale tra iscrizione contabile e riconoscimento fiscale richiede attenzione anche ai fini della corretta rilevazione delle imposte differite.

**CESSIONE ANTICIPATA**

Qualora il bene venga ceduto, assegnato ai soci o destinato a finalità estranee all'impresa prima dell'inizio del sesto esercizio successivo a quello della rivalutazione, la plusvalenza o minusvalenza fiscale deve essere determinata facendo riferimento al costo del bene precedente alla rivalutazione.
Per una società con esercizio coincidente con l'anno solare che rivaluti l'immobile nel 2026, tale limitazione opererebbe, secondo la formulazione proposta, per le operazioni effettuate prima del 1° gennaio 2032.

**IL SALDO ATTIVO DI RIVALUTAZIONE E L'AFFRANCAMENTO DELLA RISERVA**

Il saldo attivo derivante dalla rivalutazione deve essere imputato al capitale sociale oppure accantonato in un'apposita riserva. Ai fini fiscali, tale riserva è qualificata come riserva in sospensione d'imposta.
Il disegno di legge prevede la possibilità di affrancare, integralmente o parzialmente, il saldo attivo mediante il versamento di un'ulteriore **imposta sostitutiva del 10%**.

La decisione di procedere all'affrancamento deve essere valutata separatamente rispetto alla rivalutazione degli immobili, considerando le prospettive di utilizzo delle riserve e gli eventuali effetti fiscali della loro distribuzione.

**ADEMPIMENTI E MODALITÀ DI VERSAMENTO**

La rivalutazione, secondo la disciplina proposta, deve essere effettuata nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2025, purché il relativo termine di approvazione scada dopo l'entrata in vigore della disposizione. L'operazione deve essere adeguatamente documentata e annotata nell'inventario e nella nota integrativa.

Le imposte sostitutive relative alla rivalutazione e all'eventuale affrancamento della riserva devono essere versate in un'unica soluzione, anche mediante compensazione, entro il termine previsto per il saldo delle imposte sui redditi del periodo d'imposta nel quale viene effettuata la rivalutazione.

**LE VALUTAZIONI DI CONVENIENZA PER LE IMPRESE**

La rivalutazione degli immobili rappresenta un'operazione che può incidere sia sulla rappresentazione patrimoniale della società sia sulla futura determinazione del reddito imponibile.

Tra i principali elementi da considerare rientrano:

- L'effettiva differenza tra valore contabile e valore economicamente attribuibile agli immobili;
- Il costo dell'imposta sostitutiva rispetto ai benefici fiscali attesi;
- Il differimento temporale del riconoscimento fiscale e dei maggiori ammortamenti;
- Le prospettive di mantenimento o di cessione degli immobili;
- Gli effetti sulla struttura del patrimonio netto e sulla disponibilità delle riserve;
- L'eventuale convenienza dell'affrancamento del saldo attivo.

Per gli immobili ammortizzabili, l'analisi deve considerare il possibile beneficio derivante dalle maggiori quote di ammortamento fiscalmente deducibili.

Per quelli non ammortizzabili, invece, assume particolare rilievo la possibilità di valorizzare il maggior costo fiscalmente riconosciuto in occasione di una futura cessione, tenendo conto del periodo di osservazione stabilito dalla legge.

L'operazione non deve quindi essere valutata esclusivamente in funzione delle aliquote agevolate, ma attraverso un'analisi complessiva dei benefici attesi e dell'impegno finanziario richiesto.

**CONCLUSIONI**

La rivalutazione degli immobili d'impresa prevista dal disegno di legge di Bilancio 2027 potrebbe rappresentare un'opportunità di interesse per le società caratterizzate da un patrimonio immobiliare significativo e da valori contabili non più rappresentativi delle attuali condizioni economiche.

Le aliquote sostitutive del 4% e dell'8% costituiscono un elemento potenzialmente favorevole, ma la convenienza effettiva dipende dalla tipologia degli immobili, dalle prospettive di utilizzo e dalle tempistiche di riconoscimento fiscale.

In attesa della conclusione dell'iter parlamentare, appare opportuno avviare una ricognizione del patrimonio immobiliare aziendale, individuando i beni potenzialmente interessati e valutando preventivamente gli effetti economici, patrimoniali e tributari dell'operazione.

Sistemassociati

Lo Studio resta a disposizione per approfondire le disposizioni in esame e supportare imprese e società nella valutazione delle opportunità e delle implicazioni fiscali connesse alla rivalutazione degli immobili aziendali.

SEGUICI SU LinkedIn

Se desideri ricevere gratuitamente tutti i nostri post di approfondimento, SEGUICI SU LINKEDIN:
**aprire il link:** **https://www.linkedin.com/company/sistemassociati**
**cliccare: "segui"**