

“Doppio binario” per le plusvalenze nel reddito d’impresa

di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Convegno di aggiornamento

Novità fiscali Legge di Bilancio 2026

Scopri di più

A partire dalle **plusvalenze realizzate dal prossimo 1° gennaio 2026**, la rateizzazione prevista dall'[art. 86, comma 4, TUIR](#), è variabile in **funzione dell’oggetto del trasferimento**. Infatti, l’art. 15 del DDL della Legge di bilancio 2026, attualmente all’esame delle Camere, introduce un “doppio binario” in relazione al periodo di possesso del bene e al frazionamento della plusvalenza. In particolare, sarà necessario distinguere tra:

- **cessione di singoli beni strumentali**, per i quali la rateizzazione della plusvalenza sarà ridotta a un massimo di 3 periodi d’imposta (in luogo degli attuali 5), a condizione che il bene sia **posseduto da almeno 5 anni** (in luogo degli attuali 3). Queste nuove condizioni si applicano anche alle **plusvalenze derivanti dalla cessione di beni che costituiscono immobilizzazioni finanziarie** (diverse da quelle PEX), a condizione che tali beni **siano stati iscritti come tali negli ultimi 5 bilanci**. Anche in questo caso, la rateazione è **limitata all’esercizio di realizzo e ai 2 successivi** (per un massimo di 3 anni);
- **cessione d’azienda, o ramo d’azienda**, le cui modalità di tassazione frazionata della plusvalenza rimangono immutate, ossia in **5 periodi d’imposta** a condizione che l’azienda sia **posseduta da almeno 3 anni**.

Non sono previste modifiche per quanto riguarda le altre regole sottostanti alla **tassazione delle plusvalenze** previste nell'[art. 86, TUIR](#). In primo luogo, la rateizzazione della plusvalenza è consentita esclusivamente per le plusvalenze derivanti da **cessione a titolo oneroso di beni strumentali** ([art. 86, comma 1, lett. a\), TUIR](#)) e da risarcimento, anche in forma assicurativa, per la perdita o il danneggiamento di beni ([art. 86, comma 1, lett. b\), TUIR](#)). Sono invece **escluse dalla rateizzazione le plusvalenze derivanti dall’assegnazione ai soci o dalla destinazione a finalità estranee all’esercizio dell’impresa**, che devono concorrere integralmente al reddito dell’esercizio di realizzo. Il computo del periodo (triennale fino al 31 dicembre 2025, quinquennale dal 2026) varia in funzione della tipologia di bene, distinguendo tra i beni mobili, per i quali si deve aver riguardo al periodo tra la data di consegna del bene all’impresa acquirente (risultante dal DDT) fino alla data di consegna al nuovo acquirente, mentre per i beni immobili rileva la data di stipula del rogito notarile. **Per i beni in leasing**, rileva la **data di**

stipula del contratto di locazione finanziaria, comprendendo quindi sia il periodo di utilizzo in leasing sia quello successivo al riscatto ([risoluzione n. 379/E/2007](#)).

Per quanto riguarda la **cessione d'azienda**, le cui regole non sono oggetto di modifica, **la verifica del possesso triennale deve verificarsi a partire dalla data di acquisizione o costituzione del complesso aziendale, indipendentemente dalla data di acquisto dei singoli beni** che lo compongono; è computabile anche il periodo in cui l'azienda è stata concessa in affitto o usufrutto ([circolare n. 320/E/1997](#)). Per le **operazioni straordinarie in neutralità fiscale** (fusioni, scissioni, conferimenti d'azienda), il periodo di possesso maturato in capo al dante causa (conferente, società fusa o scissa) **si somma a quello dell'avente causa**.

Dal punto di vista procedurale, la norma ribadisce che la **scelta di rateizzare la plusvalenza deve obbligatoriamente risultare dalla dichiarazione dei redditi**; in caso di omessa presentazione di questa, la plusvalenza **concorre a formare il reddito per l'intero ammontare nell'esercizio di realizzazione**. Infine, per assicurare un allineamento nella transizione alla nuova normativa, il Legislatore ha previsto che, nella **determinazione dell'acconto dovuto per il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2025**, l'imposta del periodo precedente debba essere **assunta simulando l'applicazione delle nuove disposizioni**. Ciò garantisce che i soggetti IRES e IRPEF imprenditori **tengano immediatamente conto dell'accelerazione fiscale indotta dalla riduzione del periodo di rateazione**.