La rivalutazione degli immobili d'impresa nel DDL di bilancio 2027

Pietro Cumpostu, Dottore Commercialista Aggiornato 11 novembre 2026

IN SINTESI

Il disegno di legge di bilancio 2027 propone una nuova rivalutazione dei beni immobili d'impresa (art. 14 dell'A.C. 3174-bis, che inserirebbe l'art. 364-ter nel nuovo Testo unico delle imposte sui redditi). Il testo è all'esame della Camera in prima lettura e può cambiare con l'approvazione. Nel testo presentato la rivalutazione si esegue nel bilancio 2026, con un'imposta sostitutiva dell'8% sugli immobili ammortizzabili e del 4% su quelli non ammortizzabili, versata in un'unica soluzione; il saldo attivo è una riserva in sospensione d'imposta, affrancabile con un'ulteriore imposta del 10%. I maggiori valori sono riconosciuti dal 2029 e una vendita dell'immobile prima del 1° gennaio 2032 fa calcolare la plusvalenza sul costo ante rivalutazione. La convenienza va valutata sul caso, in particolare sugli ammortamenti dal 2029 e sull'orizzonte di possesso: chi vende l'immobile o l'azienda prima del 1° gennaio 2032 non ottiene il beneficio sulla plusvalenza e recupera la sostitutiva solo come credito d'imposta. Per gli alberghi non riapre la misura di settore prevista per il 2020 e il 2021: è generale, onerosa e limitata agli immobili. Per la famiglia che possiede un albergo, l'affitto dell'azienda e la vendita di quote, azienda o immobile sono conseguenze da valutare insieme alla scelta di rivalutare, prima di chiudere il bilancio 2026.

Parte prima – La rivalutazione degli immobili d'impresa: la disciplina generale

La proposta: art. 14 del DDL di bilancio 2027 e nuovo art. 364-ter del Testo unico

Il disegno di legge di bilancio per il triennio 2027-2029 è stato presentato alla Camera il 30 ottobre 2026 (A.C. 3174). Dopo lo stralcio di alcune disposizioni, il testo in esame è l'A.C. 3174-bis, assegnato alla Commissione V Bilancio in sede referente. All'11 novembre 2026 l'atto è in prima lettura alla Camera, nella fase delle audizioni, e non è stato approvato. L'art. 14 del disegno di legge inserirebbe l'art. 364-ter, «Rivalutazione dei beni immobili d'impresa», nel Testo unico delle imposte sui redditi approvato con il D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117, che si applica dal 1° gennaio 2027 (art. 377).

Nel testo presentato possono rivalutare le società di capitali e gli enti commerciali residenti indicati all'art. 82, comma 1, lettere a) e b), del nuovo Testo unico, e le società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate, che non adottano i principi contabili internazionali. Per chi adotta gli IAS/IFRS è previsto il riallineamento (art. 364-ter, comma 9).

Possono essere rivalutati i beni immobili risultanti dal bilancio in corso al 31 dicembre 2025, esclusi le aree fabbricabili e gli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Il comma 8 rinvia, in quanto compatibili, agli artt. 11, 13, 14 e 15 della L. 21 novembre 2000, n. 342, al D.M. 13 aprile 2001, n. 162, al D.M. 19 aprile 2002, n. 86 (art. 3 e art. 4) e all'art. 1, commi 475, 477 e 478, della L. 30 dicembre 2004, n. 311. È lo stesso schema delle rivalutazioni precedenti, con una differenza: l'art. 11 della L. 342/2000 impone di rivalutare tutti i beni della stessa categoria omogenea, mentre l'art. 364-ter consente di procedere «distintamente per ciascun bene», tenendo distinti immobili ammortizzabili e non ammortizzabili. Il trattamento autonomo del fabbricato e dell'area sottostante non è ancora oggetto di un chiarimento ufficiale.

Aliquote, saldo attivo e affrancamento

Il maggior valore iscritto «si considera riconosciuto» ai fini delle imposte sui redditi e dell'IRAP con il versamento di un'imposta sostitutiva:

- **8%** per gli immobili ammortizzabili, come i fabbricati;

- **4%** per gli immobili non ammortizzabili, come il terreno sottostante.

La stessa formula, riferita alla rivalutazione della L. 147/2013, è stata letta dall'Agenzia delle entrate (circolare 13/E del 4 giugno 2014, § 5) nel senso di escludere una rivalutazione soltanto civilistica: chi rivaluta in bilancio paga l'imposta sostitutiva.

Il saldo attivo, al netto dell'imposta sostitutiva, va imputato a capitale o accantonato in una riserva speciale ed è, ai fini fiscali, una riserva in sospensione d'imposta. Può essere affrancato, in tutto o in parte, con un'ulteriore imposta sostitutiva del **10%** (art. 364-ter, commi 3 e 4). Su un maggior valore di un milione di euro attribuito al fabbricato, quindi, la sostitutiva è di 80.000 euro e l'affrancamento dell'intero saldo attivo residuo, pari a 920.000 euro, costerebbe altri 92.000 euro. Il limite è il valore economico dell'immobile, previsto dal D.M. 162/2001: la perizia di stima è il documento che lo sostiene.

Il calendario: bilancio 2026, versamento con il saldo, effetti dal 2029

Per le società con esercizio coincidente con l'anno solare:

Momento	Data
Immobili che devono risultare in bilancio	Esercizio in corso al 31 dicembre 2025
Rivalutazione in bilancio e opzione fiscale	Bilancio 2026, approvato nel 2027 dopo l'entrata in vigore della legge
Versamento dell'8% o del 4% e, se scelto, del 10%	Unica soluzione, entro il termine del saldo delle imposte sui redditi 2026
Riconoscimento fiscale del maggior valore	Dal 2029 (terzo esercizio successivo)
Fine del periodo di sorveglianza	1° gennaio 2032 (inizio del sesto esercizio successivo)

Il versamento non è rateizzabile, come quello dell'assegnazione agevolata dei beni ai soci prevista dall'art. 13 dello stesso disegno di legge; gli importi possono essere compensati ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 33/2025 (art. 364-ter, comma 7).

Il periodo di sorveglianza fino al 1º gennaio 2032

Se l'immobile rivalutato è ceduto a titolo oneroso, assegnato ai soci, destinato a finalità estranee all'impresa o al consumo personale o familiare dell'imprenditore prima dell'inizio del sesto esercizio successivo a quello della rivalutazione (per le società solari, prima del 1°

gennaio 2032), la plusvalenza o la minusvalenza si calcola sul costo ante rivalutazione (art. 364-ter, comma 6). In questo caso l'imposta sostitutiva versata diventa un credito d'imposta della società e la riserva corrispondente si libera dal vincolo di sospensione (art. 3 del D.M. 86/2002, richiamato dal comma 8).

Nella prassi sulle rivalutazioni precedenti (circolare 13/E/2014) il *lease-back* dell'immobile durante il periodo di sorveglianza è un'operazione realizzativa, perché trasferisce la proprietà; il conferimento dell'azienda in regime di neutralità (art. 176 TUIR) non fa invece venir meno gli effetti della rivalutazione, che si trasferiscono alla società conferitaria.

Chi rivaluta: proprietà, leasing e affitto d'azienda

Rivaluta la società che ha l'immobile in bilancio come bene d'impresa al 31 dicembre 2025. Due casi richiedono attenzione:

- **leasing**: l'utilizzatore può rivalutare solo se ha riscattato l'immobile entro l'esercizio in corso al 31 dicembre 2025 (circolare 6/E del 1° marzo 2022, § 2.5, sulla base dell'art. 2, comma 3, del D.M. 162/2001);
- **affitto d'azienda in corso**: rivaluta chi deduce gli ammortamenti, cioè l'affittuario, salvo che il contratto deroghi all'art. 2561 c.c. e lasci gli ammortamenti al concedente (circolare 13/E/2014; circolare 6/E/2022, Parte II).

Ammortamenti e IMU

Ammortamenti. Fino al 2028 gli ammortamenti e il costo fiscale restano quelli ante rivalutazione; dal 2029 le quote di ammortamento del fabbricato si calcolano sul valore rivalutato. Nell'affitto d'azienda gli ammortamenti dei beni sono deducibili dall'affittuario, commisurati al costo originario risultante dalla contabilità del concedente (art. 102, comma 8, TUIR), salvo deroga all'art. 2561 c.c. che lasci gli ammortamenti al concedente.

IMU. Per i fabbricati iscritti in catasto la base imponibile IMU si determina sulla rendita catastale (L. 160/2019, art. 1, comma 745; Dipartimento delle finanze): la rivalutazione dei valori di bilancio non modifica la rendita e quindi non modifica l'IMU. Solo per i fabbricati del gruppo D non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, la base è il valore contabile aggiornato con i coefficienti ministeriali (comma 746, primo periodo, della L. 160/2019; coefficienti 2026): in questo caso un aumento del costo iscritto può incidere sull'imposta.

L'affitto d'azienda dopo la rivalutazione: canoni, sorveglianza e imposte indirette

Il trattamento dei canoni dipende da chi concede l'azienda:

- **persona fisica che affitta l'unica azienda**: i canoni sono redditi diversi (art. 67, comma 1, lettera h), TUIR, con la determinazione dell'art. 71 TUIR) e, in caso di successiva vendita, la plusvalenza è anch'essa reddito diverso;
- **società, o persona fisica che affitta un'azienda che non è l'unica**: i canoni concorrono al reddito d'impresa.

Affitto dopo una rivalutazione. L'affitto d'azienda non compare fra le operazioni che, durante il periodo di sorveglianza, fanno calcolare la plusvalenza sul costo ante rivalutazione (art. 364-ter, comma 6, e art. 3 del D.M. 86/2002). È una lettura del testo e non una posizione espressa della prassi; l'affitto non trasferisce la proprietà e, su questa base, non fa venir meno la rivalutazione. Una cessione dell'immobile o dell'azienda da parte del concedente durante il periodo di sorveglianza resta soggetta al comma 6.

Imposte indirette. L'affitto d'azienda è una prestazione di servizi, di regola soggetta a IVA, e non una cessione d'azienda esclusa dal campo dell'IVA (art. 2, comma 3, lettera b), D.P.R. 633/1972). Ai fini del registro si applica, di regola, l'imposta proporzionale del 3% (art. 9 della Tariffa, parte I, D.P.R. 131/1986); se il valore dell'azienda è costituito per più del 50% dal valore normale di fabbricati, si applicano le regole della locazione di fabbricati, se meno favorevoli (art. 35, comma 10-quater, D.L. 223/2006; art. 10, comma 1, n. 8), D.P.R. 633/1972; art. 5 della Tariffa, parte I).

La vendita dopo la rivalutazione: quote, azienda o immobile

Le tre forme di vendita hanno effetti diversi sulle imposte e sulla rivalutazione:

Operazione	Imposte indirette	Imposte dirette e rivalutazione
Cessione di quote	Fuori dal campo dell'IVA; registro di regola in misura fissa (art. 11 della Tariffa, parte I, D.P.R. 131/1986)	Socio persona fisica: plusvalenza tassata con l'imposta sostitutiva del 26% (art. 67, comma 1, lettere c) e c-bis), TUIR); socio società: esenzione del 95% se ricorrono le condizioni dell'art. 87 TUIR. Non c'è cessione dei beni rivalutati: valori

Operazione	Imposte indirette	Imposte dirette e rivalutazione
		e sorveglianza restano nella società
Cessione d'azienda	Fuori dal campo dell'IVA (art. 2, comma 3, lettera b), D.P.R. 633/1972); registro proporzionale, di regola 3% sull'azienda (art. 2 della Tariffa, parte I, D.P.R. 131/1986) e, sulla componente immobiliare, registro 9% (art. 1 della Tariffa, parte I), ipotecaria 2% e catastale 1%, secondo il riparto dell'art. 23, comma 4, del D.P.R. 131/1986 (testo in vigore dal 1° gennaio 2025). Le ipocatastali 3%+1% previste per le cessioni di fabbricati strumentali nel campo IVA non si applicano, perché l'operazione è fuori campo	Cessione dei beni rivalutati: entro il periodo di sorveglianza plusvalenza sul costo ante rivalutazione, con credito per la sostitutiva; dopo, sul costo rivalutato
Cessione del solo immobile	Per i fabbricati strumentali di cui all'art. 10, comma 1, n. 8-ter), D.P.R. 633/1972: di regola esente da IVA, salvo opzione o cessione entro cinque anni da parte dell'impresa costruttrice o ristrutturatrice. Sia in esenzione sia in imponibilità, il registro è di regola in misura fissa (200 euro), per l'alternatività IVA/registro (art. 40 del D.P.R. 131/1986) — il n. 8-ter non è fra le esenzioni escluse — e le imposte ipotecaria e catastale sono del 3% e dell'1% (art. 1-bis della Tariffa allegata al D.Lgs. 347/1990 e art. 10, comma 1, del relativo testo unico, «anche se assoggettati all'IVA»; art. 35, comma 10-bis, del D.L. 223/2006). In caso di opzione per l'imponibilità opera il *reverse charge* (art. 17, sesto comma, lett. a-bis), D.P.R. 633/1972). Il regime non si confonde con quello dei fabbricati abitativi esenti ex n. 8-bis (registro 9%, o 2% «prima casa», ipotecaria 2% e catastale 1%)	Plusvalenza nel reddito d'impresa (art. 86 TUIR), con la stessa alternativa, dentro o fuori il periodo di sorveglianza

Cessione delle quote e rivalutazione. L'art. 364-ter, comma 6, riguarda la cessione dei «beni rivalutati». La cessione delle quote non trasferisce i beni della società, che restano iscritti con i valori rivalutati e con il periodo di sorveglianza residuo. Che la cessione delle quote non faccia decadere la rivalutazione è una valutazione sul testo della norma e non una posizione espressa della prassi.

Quando conviene rivalutare e quando no

La convenienza va valutata sul caso: pesano, fra l'altro, gli ammortamenti dal 2029, l'aliquota della sostitutiva e l'orizzonte di possesso. Dal 2029 gli ammortamenti sul valore rivalutato riducono IRES e IRAP; dopo il periodo di sorveglianza una cessione dell'immobile o dell'azienda genera una plusvalenza minore. Il confronto si fa sui flussi: la sostitutiva si paga nel 2027, il risparmio sugli ammortamenti matura dal 2029. Pesano anche la riserva in sospensione, che va affrancata al 10% o tenuta vincolata, e il costo della perizia.

La convenienza si riduce o viene meno nei casi seguenti:

- **vendita entro il 2031**: chi prevede di vendere l'immobile o l'azienda entro il 2031 non ottiene il beneficio sulla plusvalenza e recupera la sostitutiva solo come credito d'imposta;
- **affitto d'azienda senza deroga all'art. 2561 c.c.**: dal 2029 il beneficio va all'affittuario.

Dal 1º gennaio 2027: nuova numerazione

Dal 1° gennaio 2027 il D.P.R. 917/1986 è sostituito dal nuovo Testo unico (D.Lgs. 117/2026): la rivalutazione si iscrive nel bilancio 2026, ma i suoi effetti fiscali maturano dal 2029, sotto il nuovo testo. L'art. 82 del nuovo Testo unico corrisponde all'art. 73 TUIR previgente e l'art. 76 all'art. 67 TUIR previgente. Le altre norme citate in questa guida, per gli esercizi dal 2027, si leggono così, secondo le note di provenienza del D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117: art. 71 TUIR previgente, ora art. 80; art. 86, ora art. 95; art. 87, ora art. 96; art. 102, ora art. 111 (che assorbe anche l'art. 102-bis); art. 176, che conserva lo stesso numero (art. 176 del nuovo testo).

Parte seconda – La rivalutazione nel settore alberghiero

I precedenti: le rivalutazioni del 2020 e del 2021

L'art. 6-bis del D.L. 23/2020 ha consentito ai soggetti operanti nei settori alberghiero e termale una rivalutazione senza imposta sostitutiva nei bilanci 2020 e 2021, estesa dall'art. 5-bis del D.L. 41/2021 agli immobili alberghieri locati o concessi in affitto d'azienda. L'art. 110 del D.L. 104/2020 ha previsto una rivalutazione generale con imposta sostitutiva del 3% e sorveglianza fino all'inizio del quarto esercizio successivo. Una rivalutazione generale dei beni d'impresa era stata riaperta anche dalla L. 160/2019 (art. 1, commi 696 e seguenti),

con imposta sostitutiva del 12% sui beni ammortizzabili e del 10% sui non ammortizzabili (art. 1, comma 699).

L'immobile nella società di gestione o nella struttura propco/opco

Chi rivaluta dipende da dove è iscritto l'immobile alberghiero:

- **immobile nella società di gestione**: rivaluta la società che gestisce l'albergo;
- **struttura propco/opco**: rivaluta la società immobiliare proprietaria, che loca l'immobile alla società operativa e continua ad ammortizzarlo; la società operativa non rivaluta l'immobile altrui.

Gli alberghi iscritti in catasto rientrano di regola nella categoria D/2: la base imponibile IMU è la rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per 65. Quando la gestione è affidata a un operatore con un affitto d'azienda, negli alberghi la soglia del 50% del valore dell'azienda costituito da fabbricati è frequente: il riparto del canone ai fini del registro va esaminato sul contratto.

Il mercato: i dati del primo semestre 2026

Secondo Cushman & Wakefield (Market Beat Italy H1 2026), nel primo semestre 2026 il capitale estero ha rappresentato il 67% del volume degli investimenti alberghieri in Italia e le acquisizioni sotto i 25 milioni di euro sono state il 74% delle transazioni. Il dato riguarda il semestre, non l'intero anno. Gli esercizi alberghieri rilevati dall'Istat nel 2024 sono 32.943 (Annuario statistico italiano 2025, cap. 19).

Parte terza – Gli alberghi di famiglia: rivalutare, poi affittare o vendere

Se dopo la rivalutazione la famiglia affitta l'azienda

L'affitto dell'azienda consente alla famiglia di conservare la proprietà e di affidare la gestione a un operatore, senza far venir meno la rivalutazione, secondo la lettura del testo indicata nella parte prima. Se la società rivaluta nel bilancio 2026 e poi affitta l'azienda senza deroga all'art. 2561 c.c., dal 2029 l'ammortamento del maggior valore è dedotto dall'affittuario, mentre l'imposta sostitutiva è stata pagata dalla società concedente. La clausola sugli ammortamenti va quindi decisa insieme alla rivalutazione.

Se dopo la rivalutazione la famiglia vende: prima o dopo il 2032

Per la famiglia contano la forma e i tempi della vendita, secondo la tabella della parte prima. Prima del 1° gennaio 2032 la cessione dell'azienda o del solo immobile fa calcolare la plusvalenza sul costo ante rivalutazione, con credito per la sostitutiva; dopo, sul costo rivalutato. La rivalutazione non aumenta il costo fiscale delle quote in capo ai soci: incide sul prezzo, attraverso un patrimonio netto più alto, ammortamenti futuri maggiori e una plusvalenza latente minore sull'immobile dopo il 2031.

Per l'acquirente estero sorveglianza e costo fiscale dell'immobile non cambiano; cambiano i profili internazionali della cessione delle quote o dell'azienda (convenzioni contro le doppie imposizioni, eventuale stabile organizzazione, esenzione delle plusvalenze), da esaminare sul singolo caso.

Escrow e prezzo differito

Nelle cessioni di quote o d'azienda una parte del prezzo è spesso depositata presso un terzo, a garanzia delle dichiarazioni e garanzie del venditore. L'escrow è un contratto atipico (art. 1322, comma 2, c.c.), riconducibile caso per caso al deposito o al mandato; l'escrow agent può essere una società fiduciaria. Per il venditore persona fisica la plusvalenza sulle quote si realizza al perfezionamento della cessione, anche in presenza di *earn-out* (Cass., Sez. V, 14 giugno 2025, n. 15944), e si tassa per cassa. Sulle somme in escrow non c'è una prassi specifica dell'Agenzia delle entrate: secondo un'interpretazione non confermata dalla prassi, finché restano vincolate e non sono nella disponibilità del venditore non sono percepite e si tassano allo svincolo.

Cosa fare in pratica e rischi: decidere prima del bilancio 2026

1. **Verificare dove è l'immobile**: società di gestione o immobiliare, bilancio al 31 dicembre 2025, leasing non riscattato.
2. **Stimare il valore**: perizia dell'immobile, distinguendo fabbricato e terreno, e confronto con il costo fiscale residuo.
3. **Decidere se rivalutare e cosa fare dopo** (continuare a gestire, affittare o vendere), con l'orizzonte temporale della famiglia.
4. **Coordinare la rivalutazione con l'affitto**: chi ammortizza e riparto del canone ai fini del registro.
5. **Verificare il testo approvato** prima di chiudere il bilancio 2026: aliquote, termini, versamento in unica soluzione e durata della sorveglianza possono cambiare in Commissione, in Assemblea e al Senato.

L'attività di escrow agent descritta in questa guida, cioè la custodia di somme o titoli fino al verificarsi delle condizioni previste dal contratto di cessione, può essere svolta da Fidirevisa Italia s.r.l., società fiduciaria del Gruppo Fidinam con sede a Milano, autorizzata dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy.

Domande frequenti

La rivalutazione degli immobili del 2027 è già legge?

No. All'11 novembre 2026 è una proposta: l'art. 14 del disegno di legge di bilancio (A.C. 3174-bis), che inserirebbe l'art. 364-ter nel nuovo Testo unico delle imposte sui redditi, è all'esame della Camera in prima lettura. Aliquote, termini e periodo di sorveglianza possono cambiare in sede di approvazione.

Quanto costa rivalutare un immobile d'impresa?

Nel testo presentato l'imposta sostitutiva è dell'8% del maggior valore per gli immobili ammortizzabili, come il fabbricato, e del 4% per quelli non ammortizzabili, come il terreno. Il saldo attivo può essere affrancato con un'ulteriore imposta del 10%. Il versamento è in un'unica soluzione, entro il termine del saldo delle imposte sui redditi 2026, senza rate. Al costo delle imposte si aggiunge la perizia di stima.

Entro quando decidere se rivalutare l'immobile?

Per le società con esercizio solare la rivalutazione si esegue nel bilancio 2026, sugli immobili risultanti dal bilancio in corso al 31 dicembre 2025. La scelta va quindi fatta prima di approvare il bilancio 2026, verificando il testo della legge approvata.

Da quando si vedono i benefici fiscali della rivalutazione?

Nel testo presentato il maggior valore è riconosciuto dal terzo esercizio successivo a quello della rivalutazione, cioè, in generale, dal 2029. Fino ad allora ammortamenti e costo fiscale restano quelli ante rivalutazione.

Quando conviene rivalutare l'immobile d'impresa?

La convenienza va valutata sul caso: dal 2029 gli ammortamenti sul valore rivalutato riducono IRES e IRAP e, dopo il periodo di sorveglianza, una cessione genera una plusvalenza minore. Il confronto si fa sui flussi: la sostitutiva si paga nel 2027, il risparmio sugli ammortamenti matura dal 2029. Chi prevede di vendere l'immobile o l'azienda entro il 2031 non ottiene il beneficio sulla plusvalenza e recupera la sostitutiva solo come credito d'imposta.

Se rivaluto e vendo prima del 2032 perdo il beneficio?

Sì, per la plusvalenza. Se l'immobile o l'azienda sono ceduti prima dell'inizio del sesto esercizio successivo alla rivalutazione (per le società solari, prima del 1° gennaio 2032), la plusvalenza si calcola sul costo ante rivalutazione. L'imposta sostitutiva versata diventa un credito d'imposta della società (art. 3 del D.M. 86/2002).

Se vendo le quote, la rivalutazione decade?

Il testo del comma 6 riguarda la cessione dei «beni rivalutati» e la cessione delle quote non trasferisce i beni, che restano alla società con i valori rivalutati e il periodo di sorveglianza residuo. Che la rivalutazione non decada è una valutazione sul testo e non una posizione espressa della prassi. La rivalutazione non aumenta il costo fiscale delle quote dei soci.

Si può rivalutare con affitto d'azienda o leasing?

In affitto d'azienda rivaluta chi deduce gli ammortamenti: l'affittuario, salvo deroga contrattuale all'art. 2561 c.c. che li lasci al concedente (circolare 6/E/2022). In leasing l'utilizzatore può rivalutare solo se ha riscattato l'immobile entro l'esercizio in corso

al 31 dicembre 2025. Se la società rivaluta e poi affitta l'azienda senza deroga, dal 2029 gli ammortamenti sul maggior valore spettano all'affittuario. Che un affitto successivo non faccia venir meno la rivalutazione è una lettura del testo, non una posizione espressa della prassi.

Meglio vendere le quote, l'azienda o solo l'immobile?

Dipende da chi vende e da quando. La cessione delle quote sconta di regola il registro in misura fissa e, per il socio persona fisica, l'imposta sostitutiva del 26%; per il socio società può spettare l'esenzione del 95% (art. 87 TUIR). La cessione dell'azienda e quella dell'immobile sono cessioni dei beni rivalutati e, prima del 2032, fanno calcolare la plusvalenza sul costo ante rivalutazione. Le imposte indirette sono diverse nei tre casi.

La rivalutazione fa aumentare l'IMU dell'albergo?

Per gli alberghi iscritti in catasto no: la base IMU è la rendita catastale, che la rivalutazione di bilancio non modifica (Dipartimento delle finanze). Solo per i fabbricati del gruppo D non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, per i quali la base è il valore contabile aggiornato con i coefficienti ministeriali (comma 746, primo periodo, della L. 160/2019), un aumento del costo iscritto può incidere sull'imposta.

Chi compra alberghi in Italia?

Secondo Cushman & Wakefield (Market Beat Italy H1 2026), nel primo semestre 2026 il capitale estero ha rappresentato il 67% del volume degli investimenti alberghieri e le acquisizioni sotto i 25 milioni di euro il 74% delle transazioni. I dati riguardano il semestre, non l'intero anno.

Le stesse domande sono raccolte anche nella pagina di domande frequenti sulla rivalutazione degli immobili d'impresa.

Fonti normative

Disegno di legge di bilancio 2027

- A.C. 3174-bis, Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2027 e bilancio pluriennale per il triennio 2027-2029 – scheda Camera dei deputati
- A.C. 3174-bis, testo del disegno di legge, art. 14 (nuovo art. 364-ter) – Camera dei deputati

Normativa

- D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117 – Normattiva: art. 377; art. 80, art. 95, art. 96, art. 111, art. 176
- L. 21 novembre 2000, n. 342 – Normattiva
- D.M. 13 aprile 2001, n. 162 – Normattiva
- D.M. 19 aprile 2002, n. 86, art. 3 – Normattiva; art. 4
- L. 30 dicembre 2004, n. 311 – Normattiva
- L. 27 dicembre 2013, n. 147 – Normattiva
- L. 27 dicembre 2019, n. 160 – Normattiva; art. 1, comma 699 – Gazzetta Ufficiale; art. 1, commi 745 e 746 – Gazzetta Ufficiale
- Art. 6-bis D.L. 8 aprile 2020, n. 23 – Normattiva
- Art. 5-bis D.L. 22 marzo 2021, n. 41 – Normattiva
- Art. 110 D.L. 14 agosto 2020, n. 104 – Normattiva
- TUIR (D.P.R. 917/1986), testo vigente all'11 novembre 2026: art. 67, art. 71, art. 86, art. 87, art. 102, art. 176 – Normattiva
- D.P.R. 633/1972: art. 2, art. 10, art. 17 – Normattiva
- D.P.R. 131/1986: art. 23, art. 40; Tariffa, parte I: art. 1, art. 2, art. 5, art. 9, art. 11 – Normattiva
- D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 (testo unico e Tariffa delle imposte ipotecaria e catastale) – Normattiva
- Art. 35 D.L. 4 luglio 2006, n. 223 – Normattiva
- D.Lgs. 24 marzo 2025, n. 33 – Normattiva

- Codice civile: art. 1322, art. 2561 – Normattiva

Prassi e giurisprudenza

- Circolare dell'Agenzia delle entrate 13/E del 4 giugno 2014
- Circolare dell'Agenzia delle entrate 6/E del 1° marzo 2022
- Dipartimento delle finanze, IMU: base imponibile
- Dipartimento delle finanze, coefficienti IMU 2026 per i fabbricati a valore contabile
- Cass., Sez. V, 14 giugno 2025, n. 15944 – ItalgiureWeb

Dati di mercato

- Cushman & Wakefield, Market Beat Italy H1 2026 – Hospitality Net
- Istat, Annuario statistico italiano 2025, cap. 19 «Turismo»

Aggiornato a novembre 2026, sul testo del disegno di legge di bilancio 2027-2029 (A.C. 3174-bis) all'11 novembre 2026.

Domande frequenti dedicate

Rivalutazione immobili d'impresa 2027: domande frequenti

Altre guide

Tutte le guide operative

Domande frequenti

Pietro Cumpostu, Dottore Commercialista, Partner — Fidinam & Associati Multidisciplinare S.t.A. s.r.l.