

Luca Lunelli  
dottore commercialista e tributarista in Udine

Novità in tema di rateazione delle  
plusvalenze e garanzie del contribuente in  
sede di accertamento

## I. Rateazione plusvalenze (non PEX) nel reddito d'impresa

- **riferimento normativo**: L. 30.12.2025, n. 199, art. 1, co. 42-43 → riscrive il comma 4 dell'art. 86 del T.U.II.RR..
- **decorrenza**: applicazione alle plusvalenze realizzate dal p.i. successivo a quello in corso al 31.12.2025 (art. 1, co. 43); per i soggetti c.d. «solari», dal 2026.

### 1.1. Disciplina previgente (art. 86, co. 4, vigente fino al 31.12.2025)

**Le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso o per effetto del risarcimento a fronte di perdita o danneggiamento (art. 86, co. 1, lett. a) e b)) possono essere tassate, su scelta del contribuente, in quote costanti nell'esercizio stesso e nei successivi, ma non oltre il quarto.**

La condizione per fruire della rateizzazione era il possesso di beni per un periodo non inferiore a tre anni (o a due per le società sportive professionistiche) o l'iscrizione delle partecipazioni (sprovviste dei requisiti PEX) nell'attivo immobilizzato negli ultimi tre bilanci.

*Ratio*: evitare la tassazione immediata di componenti che – per la loro natura – maturano nel lungo periodo. Agevolare le dismissioni non meramente speculative.

# I. Rateazione plusvalenze (non PEX) nel reddito d'impresa

## 1.2. La disciplina applicabile dal 1° gennaio 2026 («nuovo» co. 4 art. 86)

Le plusvalenze derivanti dalla **cessione a titolo oneroso di beni strumentali materiali, immateriali e su immobilizzazioni finanziarie non PEX** [art. 86, co. 1, lett. a) del T.U.II.RR.] o da risarcimento, anche in forma assicurativa, per la perdita o il danneggiamento dei beni [cfr., art. 86, co. 1, lett. b) del T.U.II.RR.], **concorrono a formare il reddito imponibile, ai fini IRES, per l'intero ammontare nell'esercizio in cui sono state realizzate** (indipendentemente dall'epoca di acquisto o di entrata in funzione del bene).

### **Esempio:**

- la cessione di un bene strumentale acquistato il 20.09.2022 e rivenduto il 28.12.2025, continuerà ad essere assoggettata alle “vecchie” regole e dunque con possibilità di frazionare la plusvalenza su cinque esercizi, essendo verificato il periodo di possesso triennale; per converso,
- qualora lo stesso bene venga ceduto dopo l'1.1.2026, si dovrà tassare l'intero importo della plusvalenza nel p.i. 2026 (anche perché non è stata prevista una disciplina transitoria).

**Conseguenze:** il principio di tassazione immediata diventa la regola a prescindere dal fatto che certi componenti reddituali, per loro natura, maturano nel lungo periodo accentuando, di fatto, il divario tra imponibile fiscale e capacità contributiva effettiva.

## I. Rateazione plusvalenze (non PEX) nel reddito d'impresa

**L'assenza di una disciplina transitoria pone in termini stringenti la necessità di individuare correttamente il momento di realizzo della plusvalenza:** in proposito, si ritiene di dover fare riferimento alle regole di cui all'**art. 109, co. 2, del T.U.II.RR.:** secondo cui *«i corrispettivi delle cessioni si considerano conseguiti, e le spese di acquisizione dei beni si considerano sostenute, alla data della consegna o spedizione per i beni mobili e della stipulazione dell'atto per gli immobili e per le aziende, ovvero, se diversa e successiva, alla data in cui si verifica l'effetto traslativo o costitutivo della proprietà o di altro diritto reale. Non si tiene conto delle clausole di riserva della proprietà. La locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti è assimilata alla vendita con riserva di proprietà».*

**N.B.:** le nuove regole

- **non** si applicano alle plusvalenze derivanti dal trasferimento di partecipazioni dotate dei requisiti PEX (disciplinate dall'art. 87 del T.U.II.RR.);
- **non** riguardano i plusvalori derivanti dall'autoconsumo dei beni aziendali, dalla loro assegnazione ai soci o dalla destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa, ipotesi in cui già nella disciplina previgente il provento è interamente imponibile nell'esercizio di competenza;
- **non** impattano la disciplina IRAP, dato che in tal caso la tassazione avviene già per intero nell'esercizio del realizzo.

## I. Rateazione plusvalenze (non PEX) nel reddito d'impresa

Le **plusvalenze realizzate attraverso la cessione di azienda o rami aziendali mantengono il periodo massimo di rateazione ante novella**, cioè concorrono a formare il reddito per l'intero ammontare nell'esercizio di realizzazione o, se l'azienda è stata posseduta per un periodo non inferiore a tre anni, possono essere rateizzate a scelta del contribuente in quote costanti nell'esercizio stesso e nei successivi, ma non oltre il quarto (5 esercizi totali).

Viene mantenuto il regime previgente anche per le plusvalenze derivanti dalla cessione dei diritti all'utilizzo esclusivo della prestazione dell'atleta per le società sportive professionistiche (cioè rateazione in quote costanti nell'esercizio e nei successivi, ma non oltre il quarto a condizione che i relativi diritti siano stati posseduti per un periodo non inferiore a due anni e nei limiti della parte proporzionalmente corrispondente al corrispettivo eventualmente conseguito in denaro).

La norma prevede espressamente che **la scelta di rateizzare la plusvalenza** (oramai nelle sole ipotesi residuali di c.s.) **debba 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.

## I. Rateazione plusvalenze (non PEX) nel reddito d'impresa

### 1.3. Riflessi sul calcolo dell'acconto dovuto (art. 1, co. 43, Il periodo)

Al fine di assicurare un allineamento nella transizione alla nuova normativa, è stato previsto che nella **determinazione dell'acconto dovuto per il periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2025** si assume, quale imposta del periodo precedente, quella che sarebbe determinata applicando le nuove disposizioni. Di fatto, si dovrà rideterminare «virtualmente» l'imposta del 2025 considerando le plusvalenze realizzate (diverse da quelle relative ad aziende e diritti di utilizzazione delle prestazioni sportive) come integralmente imponibili ai soli fini del calcolo dell'acconto 2026 con il metodo storico (si chiama: «anticipo del gettito»).

Problema: *quid juris*, nel caso in cui il p.i. 2025, sia interessato da una rateazione nata precedentemente ad es. nel 2023? La scarsa dottrina sul (recente) tema, ritiene che «*ai soli fini della determinazione dell'acconto, risulta irrilevante il momento di formazione della plusvalenza, ma assume invece rilievo l'incidenza della prima o di una rata diversa dalla prima della plusvalenza assoggettata a tassazione*» (cfr., Liburdi-Sironi, *Le plusvalenze perdono il beneficio della rateazione*, in «Il Fisco», 4/2026, p. 291).



## II. Novità su garanzie del contribuente in sede di accertamento

- **riferimento normativo**: art. 12, co. 1, L. 212/2000 come novellato dall'art. 13-bis, co. 1, del D.L. 17.06.2025, n. 84, conv. dalla L. 30.07.2025, n. 108
- **decorrenza**: dalle autorizzazioni rilasciate e P.V.C. redatti dal 2.08.2025 (sono fatti salvi gli atti provvedimenti adottati prima di tale data; art. 13-bis, co. 2)

### 1.1. Verifiche fiscali in azienda

L'accesso consiste nel potere riconosciuto alla G.d.F. e all'A.E., ex artt. 33, co. 1, del D.P.R. 600/1973 e 52, co. 1, del D.P.R. 633/1972, di "accedere" ad un determinato luogo ove il contribuente esercita un'attività commerciale, agricola, artistica o professionale, anche senza il consenso del soggetto che ne ha la disponibilità, al fine di eseguirvi un controllo fiscale. L'**art. 12 della L. 212/2000** prevede che:

- tutti gli accessi, ispezioni e verifiche fiscali nei locali destinati all'esercizio di attività commerciali, industriali, agricole, artistiche o professionali **sono effettuati sulla base di esigenze effettive di indagine e controllo sul luogo**. Essi si svolgono, salvo casi eccezionali e urgenti adeguatamente documentati, durante l'orario ordinario di esercizio delle attività e con modalità tali da arrecare la minore turbativa possibile allo svolgimento delle attività stesse, nonché alle relazioni commerciali o professionali del contribuente;
- **quando viene iniziata la verifica, il contribuente ha diritto di essere informato delle ragioni che l'abbiano giustificata e dell'oggetto che la riguarda**, della facoltà di farsi assistere da un professionista abilitato alla difesa dinanzi agli organi di giustizia tributaria, nonché dei diritti e degli obblighi che vanno riconosciuti al contribuente in occasione delle verifiche.

## II. Novità su garanzie del contribuente in sede di accertamento

### 1.2. Le sentenze CEDU

**La CEDU, con sentenza 6.02.2025 - causa n. 36617** e altre (**ITALGOMME PNEUMATICI SRL**), ha ritenuto che le disposizioni della normativa italiana in materia di accessi, ispezioni e verifiche fiscali – come pure la loro «applicazione pratica e giurisprudenziale» hanno un contenuto eccessivamente ampio e generico, tale da privare il contribuente delle garanzie necessarie contro l'arbitrarietà e la discrezionalità dell'attività amministrativa; presentando, dunque, significative difformità rispetto ai principi stabiliti dall'art 8 della Convenzione CEDU (*contra*, Cass. Pen., 512/2026, vd. oltre).

A distanza di 10 mesi, la **CEDU – con sentenza 11.12.2025 – causa 32539/18** e altre (**AGRISUD**) – ha ribadito che l'ordinamento italiano (in particolare gli artt. 33 del D.P.R. 600/1973 e 52 del D.P.R. 633/1972) non offre garanzie sufficienti a presidio delle verifiche fiscali invasive effettuate dall'A.E. e dalla GDF, attribuendo alle autorità un potere illimitato, non circoscritto da criteri trasparenti né da limiti oggettivi in termini di portata e finalità.

Infine, la **CEDU – con la sentenza 8.01.2026 – causa 40607 (Ferrieri e Bonassisa)** ha nuovamente condannato lo Stato Italiano: l'attuale normativa in tema di accesso ai dati bancari (conti, movimenti, operazioni) per finalità di verifica fiscale attribuisce alle autorità fiscali un potere sproporzionato, privo di garanzie procedurali effettive e di un controllo giurisdizionale preventivo; misure incompatibili con il diritto al rispetto della vita privata e del domicilio garantito ex art. 8 CEDU.

Si tratta di sentenze (**ITALGOMME** e **FERRIERI**) adottate ex art. 46 CEDU per cui lo Stato italiano è vincolato non solo a porre rimedio alla singola violazione ma ad adottare misure generali e strutturali per adeguare la propria normativa e prassi amministrativa ai principi affermati dalla CEDU.



## II. Novità su garanzie del contribuente in sede di accertamento

### 1.3. La reazione del Legislatore italiano

Con l'**art. 13-bis del D.L. 84/2025** - inserito in fase di conversione dalla L. 108/2025 (G.U. 1.08.2025) - è stato modificato l'**art. 12, co. 1, della L. 212/2000** disponendo l'obbligo per **gli atti di autorizzazione e per i PVC di indicare e motivare, espressamente e adeguatamente, "le circostanze e le condizioni che hanno giustificato l'accesso"** presso i locali destinati all'esercizio di attività commerciali, industriali, agricole, artistiche o professionali. Viene richiesta quindi una **motivazione specifica** sorretta da una giustificazione sulle "circostanze e le condizioni" alla base dell'accesso presso la sede in cui si svolge l'attività economica del contribuente.

Si tratta di un primo (condivisibile) intervento, quantunque **non risolutivo** e connotato da **diversi profili di criticità** (cfr., in proposito, documento CNDCEC 12.11.2025) poichè

- risulta totalmente emarginata la possibilità di ricorrere all'autorità giurisdizionale fin dall'avvio della verifica fiscale, indipendentemente dall'emissione di un avviso di accertamento. Di conseguenza, il contribuente dovrà attendere la conclusione dell'istruttoria per contestare eventuali violazioni;
- il nuovo obbligo di motivazione non prevede alcuna specifica conseguenza in caso di mancato rispetto;
- l'adeguatezza della motivazione dell'atto istruttorio in relazione alle circostanze e ragioni che hanno giustificato l'accesso resta difficile da far valere dal contribuente.

## II. Novità su garanzie del contribuente in sede di accertamento

Alcune **riflessioni minime** sugli atti impositivi emessi in base a verifiche arbitrarie: è vero che non sono previste sanzioni specifiche per il mancato rispetto delle prescrizioni disposte dal (novellato) art. 12, co. 1, della L. 212/2000, **ma**

- a. l'art. 7-bis della L. 212/2000 dispone (dal 18.01.2024) che «*gli atti dell'A.F. impugnabili dinanzi agli organi di giurisdizione tributaria sono annullabili per violazione di legge, ivi incluse le norme... sul procedimento e sulla validità degli atti*». In tal caso, l'annullabilità discenderebbe dalla violazione dell'art. 12, co. 1, della L. 212/2000, dell'art. 14 Cost. (inviolabilità del domicilio) e dell'art. 8 CEDU;
- b. le prove acquisite «in difetto», potrebbero essere considerate inutilizzabili in applicazione dell'art. 7-quinquies della L. 212/2000 secondo cui «*non sono utilizzabili ai fini dell'accertamento amministrativo o giudiziale del tributo gli elementi di prova acquisiti... in violazione di legge*» e le norme violate sarebbero l'art. 14 Cost., e il combinato disposto dell'art. 7 della Carta UE e dell'art. 8 CEDU.

## II. Novità su garanzie del contribuente in sede di accertamento

### 1.4. La (prima) reazione della giurisprudenza di legittimità

Secondo la Sezione penale della Suprema Corte, la violazione di carattere sistemico dell'ordinamento italiano individuata dalla Sentenza "Italgomme" non implica una generale illegittimità ed inutilizzabilità, in sede penale, di tutti gli atti compiuti dall'Amministrazione finanziaria nell'ambito delle verifiche fiscali e dei documenti acquisiti prima dell'introduzione di misure appropriate da parte dello Stato italiano al fine di adeguare la propria legislazione e la propria prassi alle conclusioni della Corte EDU (cfr., **Cass. Pen., sez. III, sent. 8.01.2026, n. 512**). Nel caso specifico, la S.C. ritiene non ammessa una «interpretazione estensiva» dell'art. 191 c.p.p. (principio di inutilizzabilità delle prove illegittimamente acquisite) che includa nell'area dei divieti gli elementi raccolti nell'ispezione in violazione della CEDU secondo la sentenza «ITALGOMME» trattandosi di disciplina eccezionale e rimessa alle scelte discrezionali del Legislatore; richiama inoltre la citata modifica all'art. 12 della L. 212/2000 da parte del D.L. 84/2025 che ha modificato lo Statuto proprio per tenere conto delle indicazioni della Corte di Strasburgo.