

Cuneo, li 14 Luglio 2025

Egr.

CLIENTE

Prot. n. 27/25/FISC

DONAZIONI “A CARO PREZZO”: NUOVE PLUSVALENZE PER I TERRENI

Con il c.d. Decreto “Revisione IRPEF - IRES”, sono state modificate le modalità di determinazione della plusvalenza conseguita a seguito della cessione a titolo oneroso di terreni pervenuti per donazione.

Fino al 30 dicembre 2024, per calcolare la plusvalenza si assumeva come prezzo di acquisto il **valore indicato nell’atto di donazione**, aumentato dell’eventuale imposta di donazione e degli altri costi connessi. Con la nuova normativa, per le cessioni effettuate **dal 31 dicembre 2024 in poi**, si assume invece come prezzo di acquisto quello **effettivamente sostenuto** dal donante, anch’esso **aumentato dell’imposta sulle donazioni** (se dovuta) e degli **altri costi** successivi inerenti.



Questa modifica può comportare una plusvalenza maggiore e quindi un **carico fiscale più elevato in fase di vendita**.

ESEMPIO

Nel 2024 un genitore ha donato al figlio un terreno edificabile (valore dichiarato nell’atto di donazione € 180.000; non dovuta imposta sulle donazioni in quanto rientrante nella franchigia di € 1.000.000). Il terreno donato è stato acquistato nel 2001 a € 80.000 (+ imposta di registro € 12.000, ipocatastali € 100 e rogito notarile € 1.400).

Nel mese di giugno 2025 il figlio venderà il terreno a terzi al prezzo concordato di € 200.000.

Costo acquisto terreno	€ 80.000 +
Costi inerenti acquisto (12.000 + 100 + 1.400)	€ 13.500 =
Costo sostenuto dal donante	€ 93.500
Costo sostenuto dal donante rivalutato ISTAT	€ 105.000
La plusvalenza conseguita dalla cessione è così determinata:	
Corrispettivo percepito	€ 200.000 -
Costo sostenuto dal donante rivalutato ISTAT	€ 105.000 =
Plusvalenza conseguita	€ 95.000

Lo Studio rimane a disposizione per ulteriori informazioni.