Cessione dell’alloggio del portiere dopo interventi Superbonus: la verifica delle cause di esclusione dalla tassazione della plusvalenza va effettuata per ciascun condomino con riferimento alla propria unità immobiliare; in assenza, la plusvalenza è imponibile pro quota e determinata ai sensi dell’articolo 68 TUIR, con esclusione o limitazione dei costi Superbonus in base al quinquennio

Risposta ad interpello – Agenzia delle Entrate – n. 86 del 27 marzo 2026 – Oggetto: IMPOSTE SUI REDDITI – IRPEF (Imposta sul reddito delle persone fisiche) – Redditi diversi – Plusvalenze immobiliari – Modifiche alla disciplina delle plusvalenze in caso di cessione a titolo oneroso di beni immobili (articolo 1, commi da 64 a 67, della L. 30/12/2023, n. 213 – Legge di Bilancio 2024) – Cessione infra-decennale di immobili oggetto di interventi

da Superbonus – Interventi eseguiti sulle parti comuni – Cause di esclusione dalla nuova plusvalenza – Plusvalenza da cessione di bene condominiale – Alloggio del portiere – Interventi agevolati ai sensi dell'art. 119 del D.L. 19/05/2020, n. 34, conv., con mod., dalla L. 17/07/2020, n. 77 – Verifica soggettiva delle cause di esclusione – Determinazione del costo fiscale – Ripartizione *pro quota* in base ai millesimi – Perizia giurata in assenza di costo storico – Artt. 67 e 68 del DPR 22/12/1986, n. 917 (TUIR).



L'istanza di interpello è stata presentata da un condominio che, a seguito della cessazione del servizio di portierato, intende procedere alla cessione a titolo oneroso dell'alloggio del portiere, bene comune censito autonomamente e già concesso in uso al dipendente. L'edificio è stato interessato da interventi edilizi agevolati sia ai sensi dell'articolo 119 del decreto Rilancio (Superbonus) sia dell'articolo 16-*bis* TUIR, con ampia applicazione dello sconto in fattura. Il quesito riguarda, da un lato, la sussistenza della nuova fattispecie di plusvalenza immobiliare introdotta dalla legge di bilancio 2024 (**in *"Finanza & Fisco" n. 40/2023, pag. 2470***) con l'aggiunta della lettera b-*bis)* al comma 1 dell'art. 67 del TUIR) e, dall'altro, i criteri di determinazione del

relativo reddito imponibile in capo ai singoli condòmini.

L'Agenzia delle entrate chiarisce in via preliminare che la cessione dell'alloggio del portiere, in quanto bene condominiale accessorio alle singole unità immobiliari, genera un provento che deve essere imputato *pro quota* ai condòmini in base ai millesimi di proprietà. Ne deriva un principio centrale: la verifica delle eventuali cause di esclusione dalla tassazione previste dall'articolo 67 TUIR (immobile acquisito per successione o adibito ad abitazione principale per la maggior parte del periodo rilevante) **deve essere effettuata con riferimento alla posizione soggettiva di ciascun condomino, in relazione alla propria unità immobiliare**. Se tali condizioni risultano soddisfatte, la cessione del bene comune non genera redditi imponibili per quel singolo partecipante; diversamente, la plusvalenza concorre alla formazione dei redditi diversi.

Per i condòmini "*plusvalenti*", i tecnici di via Giorgione confermano che la plusvalenza deve essere determinata ai sensi dell'articolo 68 TUIR, come differenza tra il corrispettivo percepito e il costo fiscale del bene, aumentato degli eventuali costi inerenti. Tuttavia, in ambito condominiale, il costo di acquisto dell'alloggio del portiere non è normalmente individuabile in modo autonomo, in quanto incorporato nel prezzo originariamente sostenuto per l'acquisto delle singole unità immobiliari. In tali ipotesi, l'Agenzia ammette la possibilità di determinare il costo fiscale mediante il valore risultante da una perizia giurata, da ripartire pro quota tra i condòmini, eventualmente rivalutato secondo gli indici ISTAT ove ne ricorrano i presupposti temporali.

Un ulteriore profilo di rilievo riguarda l'impatto degli interventi Superbonus sulla determinazione della plusvalenza. In applicazione dell'articolo 68, comma 1, TUIR, l'Agenzia ribadisce che:

- se la cessione interviene entro cinque anni dalla conclusione degli interventi agevolati e si è fruito del Superbonus con opzione per sconto o cessione, le relative spese non rilevano tra i costi inerenti;
- se la cessione avviene oltre il quinquennio, tali spese rilevano nella misura del 50 per cento.

La **risposta** consolida quindi un'impostazione nella quale la fiscalità della cessione del bene comune segue quella delle singole unità immobiliari cui è accessorio, imponendo una verifica individuale della posizione fiscale di ciascun condomino e offrendo, al contempo, un criterio operativo per la determinazione del costo in assenza di un valore storico autonomo.

Sotto il profilo applicativo, il **documento prassi** impone una gestione analitica della vendita del bene condominiale, con segmentazione del trattamento fiscale tra i diversi partecipanti al condominio in base alla rispettiva posizione soggettiva. Sul piano pratico, ciò comporta la necessità di verificare, **per ciascun condomino, titolo di acquisto dell'unità, periodo di utilizzo quale abitazione principale, regime di fruizione dell'agevolazione edilizia e incidenza temporale del quinquennio e del decennio dalla conclusione degli interventi**. La principale criticità riguarda proprio la ricostruzione del **costo fiscalmente attribuibile all'alloggio del portiere,** che l'Agenzia delle entrate risolve con l'apertura alla perizia giurata, ma senza definire criteri standardizzati di imputazione, lasciando quindi margini di incertezza nella concreta quantificazione del valore iniziale e nella successiva ripartizione pro quota tra i condòmini.

Vedi anche:

Le plusvalenze immobiliari da cessione di immobili per i quali si è goduto del beneficio del *Superbonus*

I chiarimenti sulla nuova fattispecie di plusvalenza imponibile in caso di cessione *infra-decennale* di immobili oggetto di interventi da *Superbonus*

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 13 E del 13 giugno 2024: «*IMPOSTE SUI REDDITI – IRPEF (Imposta sul reddito delle persone fisiche) – Redditi diversi – Plusvalenze immobiliari – Modifiche alla disciplina delle plusvalenze in caso di cessione a titolo oneroso di beni immobili (articolo 1, commi da 64 a 67, della L. 30/12/2023, n. 213 – Legge di Bilancio 2024) – Cessioni di beni immobili in relazione ai quali il cedente abbia fruito delle detrazioni d'imposta cd. "Superbonus" – Interventi eseguiti sulla singola unità – Interventi eseguiti sulle parti comuni – Cause di esclusione dalla nuova plusvalenza – Decorso di 10 anni dalla conclusione dei lavori – Provenienza ereditaria – Utilizzo come abitazione principale del bene oggetto di vendita – Modalità di calcolo della plusvalenza – Computo dei costi inerenti alle specifiche fattispecie di plusvalenze da Superbonus – Incidenza della rivalutazione Istat nella determinazione del costo di acquisto – Modifiche agli artt. 67 e 68 del D.P.R. 22/12/1986, n. 917 (TUIR) – Adeguamento della rendita catastale delle unità immobiliari ai miglioramenti conseguiti per effetto degli interventi ammessi al Superbonus – Misure in materia di variazione dello stato dei beni (articolo 1, commi 86 e 87, della legge Bilancio 2024)*»