

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

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.

Redazione del rendiconto condominiale di cui all’art. 1130-bis codice civile. La sintesi tra rendiconto economico e rendiconto finanziario rappresenta il bilancio, che deve contenere (tra l’altro) il registro cronologico dei movimenti di cassa, risolvendosi, dunque, in un sistema misto cassa-competenza

Il rendiconto condominiale ex art. 1130-bis c.c. è unitario e si compone di tre documenti inscindibili; vige un sistema misto cassa-competenza e il controllo di validità è guidato

dal principio di prevalenza della sostanza sulla forma. Questi i principi espressi dalla sentenza n. 25446 del 16 settembre 2025, della Suprema Corte di Cassazione, Sezione II civile. Più nel dettaglio, nel recente arresto dei Giudici di legittimità statuito che alla luce della Legge 220/2012 “Riforma del condominio”, il rendiconto non può più essere redatto per sola cassa (ossia con la sola indicazione delle entrate e degli esborsi effettuati nell’anno), ma deve essere redatto anche per competenza, in quanto quest’ultima modalità contabile prevede che ci sia l’indicazione specifica degli impegni di spesa: sia quelli realizzati nell’anno, pagati nello stesso anno e di competenza del medesimo anno; sia quelli non pagati ma di competenza dello stesso anno (che pertanto rappresentano debiti); sia l’indicazione specifica delle quote ordinarie e straordinarie previste e deliberate e incassate nell’anno; sia quelle previste e deliberate nell’anno, pertanto di competenza dello stesso, ma non incassate nell’anno (quindi rappresentanti i crediti nella situazione patrimoniale).

Installazione, modifica e manutenzione di ascensori: dal Fisco una guida all'applicazione delle diverse aliquote IVA

L'Agenzia delle entrate, con una risposta ad istanza di consulenza giuridica, la numero 18 del 24 luglio 2019, ha fornito importanti chiarimenti in merito alla corretta

all'applicazione delle diverse aliquote IVA da applicare all'installazione e alla manutenzione di ascensori in edifici esistenti a prevalente destinazione abitativa, alcune delle quali finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche. Di seguito, in sintesi, i chiarimenti forniti.