

Vendita di beni condominiali e Superbonus: quando scatta la plusvalenza imponibile

La vendita di un bene condominiale, come l'ex abitazione del portiere, all'interno di un edificio che ha beneficiato del Superbonus, può generare una plusvalenza imponibile. Chiarimenti su criteri di imputazione e tassazione della plusvalenza.

di [Matteo Peppucci](#) – 07.04.2026

L'Agenzia delle Entrate chiarisce che la vendita di un bene condominiale, come l'ex abitazione del portiere, può generare una plusvalenza imponibile ai fini IRPEF se l'edificio ha beneficiato del Superbonus e la cessione avviene entro dieci anni dalla conclusione degli interventi. La verifica dell'imponibilità non è unitaria per il condominio, ma va effettuata singolarmente per ciascun condomino, in base alla propria posizione soggettiva (successione, abitazione principale). La plusvalenza, se dovuta, è imputata pro quota secondo i millesimi ed è determinata secondo le regole dell'art. 68 TUIR, con specifiche limitazioni sul computo delle spese Superbonus.

La **vendita di un bene condominiale**, come l'ex abitazione del portiere, all'interno di un edificio che ha beneficiato del Superbonus, può generare una **plusvalenza imponibile**. Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate con la risposta 86/2027 del 27 marzo, dove si specifica **come verificare l'eventuale tassazione e in che modo determinare correttamente la plusvalenza**.

Il caso: vendita dell'alloggio del portiere

Un condominio composto da oltre cento unità ha realizzato interventi sulle parti comuni, in parte agevolati con Superbonus 110%, con opzione per lo sconto in fattura. Venuto meno il servizio di portineria, il condominio intende vendere l'alloggio del portiere, bene comune censito autonomamente al Catasto. L'amministratore chiede se la cessione generi plusvalenze imponibili in capo ai condòmini e come debbano essere determinate.

Quando la vendita genera una plusvalenza imponibile

Secondo l'Agenzia, la vendita dell'ex abitazione del portiere **rientra nella nuova fattispecie di plusvalenza immobiliare** introdotta per gli immobili interessati da interventi Superbonus, se la cessione avviene **entro dieci anni** dalla conclusione dei lavori agevolati sulle parti comuni.

Tuttavia, la tassazione **non è automatica**: occorre verificare, **per ciascun condomino**, se ricorrono le cause di esclusione previste dalla norma (immobile acquisito per successione o abitazione principale).

Verifica soggettiva e imputazione pro quota

L'ex abitazione del portiere è considerata **bene accessorio** rispetto alle singole unità immobiliari. Di conseguenza, il suo trattamento fiscale segue quello dell'unità principale di ciascun condomino.

Se, con riferimento alla propria unità, il condomino rientra in una causa di esclusione, **la quota di plusvalenza non è imponibile**. In caso contrario, la plusvalenza è tassabile **in proporzione ai millesimi di proprietà**.

Come si calcola la plusvalenza

La plusvalenza è data dalla differenza tra:

- la quota di corrispettivo spettante al singolo condomino;
- il costo fiscale della quota di bene ceduto, aumentato degli eventuali costi inerenti.

Se non è possibile individuare un costo storico di acquisto (tipico per i beni condominiali), è ammesso l'uso di una **perizia giurata** per determinare il valore iniziale. La rivalutazione ISTAT è consentita solo se l'immobile è posseduto da oltre cinque anni.

Incidenza delle spese Superbonus

Ai fini del calcolo della plusvalenza:

- **se la cessione avviene entro 5 anni** dalla fine dei lavori e si è fruito del Superbonus 110% con sconto/cessione, **le spese agevolate non rilevano** come costi;
- **se avviene tra 5 e 10 anni**, rileva **solo il 50%** delle spese Superbonus.

Queste regole incidono direttamente sull'ammontare della plusvalenza imponibile.

Tassazione della plusvalenza

La plusvalenza imponibile concorre al reddito del singolo condomino come **reddito diverso**. In alternativa all'IRPEF ordinaria, è possibile optare per l'**imposta sostitutiva del 26%**, se ricorrono le condizioni di legge, applicabile alle cessioni effettuate dal 1° gennaio 2024.

Plusvalenza Superbonus cessione bene condominiale: FAQ

1. La vendita dell'ex alloggio del portiere genera sempre una plusvalenza imponibile?

No. La plusvalenza è imponibile solo se la cessione avviene entro dieci anni dalla fine dei lavori Superbonus e solo per i condòmini che non rientrano nelle cause di esclusione previste dal TUIR.

2. La verifica dell'esenzione va fatta sul condominio o sui singoli condòmini?

Va effettuata singolarmente per ciascun condomino, in base alla situazione della propria unità immobiliare (successione o abitazione principale).

3. Come si ripartisce la plusvalenza tra i condòmini?

La plusvalenza è imputata pro quota, in proporzione ai millesimi di proprietà, ed è tassata solo in capo ai condòmini "plusvalenti".

4. Come si determina il costo fiscale se non esiste un prezzo di acquisto del bene condominiale?

È possibile utilizzare il valore risultante da una perizia giurata, eventualmente rivalutato ISTAT se l'immobile è detenuto da oltre cinque anni.

5. Le spese Superbonus aumentano sempre il costo e riducono la plusvalenza?

No. Se la vendita avviene entro cinque anni, le spese Superbonus 110% con sconto/cessione non si considerano; tra cinque e dieci anni rileva solo il 50% delle spese.

Leggi anche

[Vendita immobili donati e Superbonus: la plusvalenza è imponibile?](#)

[Lavori con Superbonus: la rivendita della casa non genera una plusvalenza](#)

[Analisi Fiscale e Legale della Plusvalenza da Superbonus](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*