



Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone Fisiche,
Lavoratori Autonomi ed Enti non
Commerciali

Risposta n. 3

**OGGETTO: Chiarimenti sulla corretta aliquota IVA applicabile alla fornitura di energia elettrica per il funzionamento delle parti comuni dei condomini
Consulenza giuridica fornita ai sensi dell'articolo 5 della legge 27 luglio 2000, n.212**

QUESITO

L'Associazione ALFA chiede di sapere se alla fornitura di energia elettrica necessaria per il funzionamento delle parti comuni dei condomini (illuminazione comune, cancello elettrico, impianto citofonico, ascensori, etc.), e non delle singole unità immobiliari, possa essere applicata l'aliquota IVA del 10 per cento, ai sensi della disposizione di cui al n. 103) della tabella A, parte III, allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.

In particolare, l'Associazione chiede di sapere se la predetta aliquota agevolata possa applicarsi nell'ipotesi in cui il condominio abbia natura "prevalentemente residenziale", ossia qualora nel condominio siano presenti anche unità immobiliari con destinazione diversa (uffici, studi professionali, negozi, etc.).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Associazione istante ritiene che la fornitura di energia elettrica "per le sole parti comuni del condominio (scale, viali, ascensori, etc.)" debba essere

assoggettata ad IVA con l'applicazione dell'aliquota del 10 per cento, ai sensi del n. 103) della tabella A, parte III, allegata al DPR n. 633 del 1972.

Tale soluzione troverebbe ragione nella circostanza che "ciascuna unità immobiliare, sia essa destinata ad uso domestico sia con destinazione diversa, è dotata di autonomo contatore". A parere dell'associazione istante, quindi, il consumo di energia destinata ad usi diversi (uffici, negozi, etc.) è rilevabile direttamente dai predetti contatori.

La somministrazione in parola è, a parere dell'istante, resa nei confronti di un Ente, il condominio, che non utilizza l'energia per l'esercizio di imprese o per effettuare prestazioni di servizi, rilevanti ai fini IVA.

L'associazione istante è dell'avviso, inoltre, che l'applicazione dell'aliquota IVA ordinaria all'intero condominio, nell'ipotesi in cui siano presenti nel complesso condominiale anche unità immobiliari con destinazione diversa dall'uso residenziale, determinerebbe un evidente pregiudizio agli interessi economici dei singoli condòmini aventi diritto alla ridotta aliquota IVA.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il numero 103) della Tabella A, Parte III, allegata al DPR n. 633 del 1972, prevede, fra l'altro, l'applicazione dell'aliquota IVA del 10 per cento alla fornitura di "energia elettrica per uso domestico".

Al riguardo occorre innanzitutto far riferimento alla circolare 23 novembre 1998, n. 273/E, che ha chiarito, per quanto di interesse, che "l'uso domestico non si realizza con la destinazione ad ambienti diversi da quelli familiari".

Inoltre, in merito all'ambito applicativo di tale disposizione, la circolare n. 82/E del 7 aprile 1999 e la risoluzione n. 150/E del 15 dicembre 2004 hanno chiarito che "l'uso domestico si realizza nelle somministrazioni rese nei confronti di soggetti che, in qualità di consumatori finali, impiegano l'energia elettrica o termica nella propria abitazione, a carattere familiare o in analoghe strutture a

carattere collettivo *e che non utilizzano l'energia nell'esercizio di imprese* o per effettuare prestazioni di servizi rilevanti ai fini IVA, anche se in regime di esenzione”.

In sostanza, il riferimento all'espressione “uso domestico” limita l'agevolazione alle sole ipotesi di impiego dell'energia nelle abitazioni familiari o in analoghe strutture a carattere collettivo caratterizzate dal requisito della “residenzialità”, con esclusione delle ipotesi in cui le medesime somministrazioni vengano erogate in strutture “non residenziali”, sia pubbliche che private (cfr. circolare n. 82/E del 1999).

Tutto ciò premesso, con riferimento alla fattispecie in esame, si osserva che nel condominio la prestazione di fornitura di energia elettrica è fatturata distintamente ad ogni unità immobiliare (sia che abbia destinazione residenziale, sia che abbia destinazione diversa, come uffici, studi professionali, negozi), e che la fornitura di energia elettrica necessaria per il funzionamento delle parti comuni dei condomini è fatturata anch'essa direttamente allo stesso condominio.

Con riferimento al quesito posto dall'Associazione istante, quindi, si ritiene che le parti comuni dei condomini non soddisfino il requisito di uso domestico previsto dalla citata norma ed interpretato dalle citate circolari come impiego per la propria abitazione.

La fornitura di energia elettrica necessaria per il funzionamento delle parti comuni dei condomini, pertanto, non soddisfa il requisito dell'uso domestico, in quanto è finalizzata ad essere impiegata esclusivamente in luoghi diversi dall'abitazione.

In altri termini, la circostanza che le parti comuni di un edificio non possano essere destinati all'abitazione, a carattere familiare o collettivo, non consente di soddisfare il requisito dell'uso domestico richiesto dalla disposizione agevolativa di cui al numero 103) della Tabella A, Parte III, allegata al DPR n. 633 del 1972.

Inoltre, non appare condivisibile l'affermazione, sostenuta dall'istante, che la somministrazione in esame non possa essere utilizzata, da parte del condominio, per effettuare prestazioni di servizi rilevanti ai fini IVA.

Tale circostanza, infatti, potrebbe verificarsi nei casi in cui i condomini effettuino prestazioni di servizi rilevanti ai fini IVA (ad esempio, locazione del campo da tennis, di locali condominiali ad uso commerciale, di parti comuni del condominio per fini pubblicitari).

Per quanto sopra, si ritiene che alla fornitura di energia elettrica necessaria per il funzionamento delle parti comuni dei condomini debba essere applicata l'aliquota ordinaria sull'intera fornitura.

IL DIRETTORE CENTRALE
Firmato digitalmente