



STUDIO CASTELLUCCIA

Spett.le Cliente

Desideriamo informarla che l'Agenzia delle Entrate, con la Risposta n.3 del 4/12/2018 (<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/nsilib/insi/normativa+e+prassi/risposte+agli+interpelli/risposte+alle+istanze+di+consulenza+giuridica/archivio/risposte+alle+istanze+di+consulenza+giuridica/risposte+istanze+consulenza+giuridica+2018/dicembre+2018+risposte+istanze+consulenza+giuridica/risposta+n+3+del+04122018/Risposte+alle+istanze+di+consulenza+giuridica+n+3+del+2018.pdf>), ha fornito chiarimenti sulla corretta aliquota IVA da applicare alle forniture di energia elettrica per il funzionamento delle parti comuni dei condomini.

Più dettagliatamente, l'A.d.E. ha specificato che alle forniture di energia elettrica necessarie per il funzionamento delle parti comuni dei condomini deve essere applicata l'aliquota IVA ordinaria (22%) perché gli ambienti in argomento non possono essere destinati ad abitazione e quindi non può essere soddisfatto il requisito dell'uso domestico richiesto dalla norma per poter applicare l'aliquota agevolata al 10%.

A richiedere il chiarimento è stata un'associazione secondo la quale nel caso in cui il condominio avesse naturaprevalentemente residenziale, le spese per l'illuminazione comune, il cancello elettrico, l'impianto citofonico, l'ascensore, e altro ancora, dovevano essere assoggettate a IVA con aliquota del 10% in quanto ciascuna unità immobiliare, sia essa destinata ad uso domestico sia con destinazione diversa, è dotata di autonomo contatore.

Diversamente, come specificato dall'Agenzia delle Entrate, secondo la normativa attuale (vedasi n.103 della Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972; <https://def.finanze.it/DocTribFrontend/getAttoNormativoDetail.do?ACTION=getSomario&id={75A4827C-3766-4ECC-9C45-00C8D6CDC552}>) è agevolata esclusivamente la fornitura di energia elettrica per uso domestico. Inoltre, con la Circolare del Ministero delle Finanze n.82/E del 7/4/1999 (<http://fire-italia.org/wp-content/uploads/2014/04/Circolare-Ministero-delle-Finanze-n.pdf>) e con la Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n.150/E del 15/12/2004 (http://www.finanzaefisco.it/agenziaentrate/cir_ris_2004/ris150-04.htm) era stato precisato 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.

Pertanto l'uso domestico circoscrive l'agevolazione alle sole ipotesi di impiego dell'energia nelle abitazioni familiari o in strutture simili a carattere collettivo caratterizzate dal requisito della residenzialità, con esclusione dei casi in cui le stesse somministrazioni vengano erogate in strutture non residenziali, sia pubbliche che private, non potendo escludersi, peraltro, che il condominio possa un giorno effettuare prestazioni di servizi rilevanti ai fini Iva, come ad esempio, locare i locali comuni a uso commerciale.

Alla luce di quanto esposto, la informiamo che, a partire dalla prossima (fatturazione Gennaio 2019) gli enti provvederanno a fatturare il punto di prelievo menzionato all'oggetto secondo quanto sopra indicato, ovvero con l'applicazione dell'aliquota IVA ordinaria del 22%.

Cordiali saluti
Studio Castelluccia