

Normativa e prassi

Il condominio non è un'abitazione, si illumina solo con Iva ordinaria

L'aliquota agevolata è prevista nelle uniche ipotesi di impiego dell'energia nelle case o in analoghe strutture a carattere collettivo caratterizzate dal requisito della "residenzialità"



Alla fornitura di energia elettrica necessaria per il funzionamento delle parti comuni dei condomini deve essere applicata l'aliquota Iva ordinaria; questo 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 per cento.

È la precisazione contenuta nella [consulenza giuridica n. 3/2018](#).

Il chiarimento è stato sollecitato da un'associazione convinta che, nel caso in cui il condominio abbia natura "prevalentemente residenziale", le spese per l'illuminazione comune, il cancello elettrico, l'impianto citofonico, l'ascensore, e altro ancora, debbano essere assoggettate a Iva con aliquota del 10% per il semplice motivo che *"ciascuna unità immobiliare, sia essa destinata ad uso domestico sia con destinazione diversa, è dotata di autonomo contatore"*. Il condominio, nel caso prospettato, non utilizza l'energia per l'esercizio di imprese o per effettuare prestazioni di servizi soggette a Iva.

L'Agenzia delle entrate comincia dalla lettura della norma (numero 103, della Tabella A, parte III, allegata al Dpr 633/1972): inequivocabile, è agevolata esclusivamente la fornitura di "energia elettrica per uso domestico". Poi, rammenta che in alcuni documenti di prassi ha spiegato dettagliatamente il concetto. Ad esempio, con la circolare 82/1999 e la risoluzione 150/2004, ha 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"*.

In pratica, 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.

Inoltre, sostiene l'Amministrazione, non si può escludere che il condominio possa un giorno effettuare prestazioni di servizi rilevanti ai fini Iva, come ad esempio, locare i locali comuni a uso commerciale.

r.fo.

pubblicato Martedì 4 Dicembre 2018
