

Risposta n. 142

OGGETTO: Aliquota IVA applicabile alla fornitura di energia elettrica per il funzionamento delle parti comuni di condomini composti esclusivamente da unità immobiliari residenziali

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

Il Condominio ALFA (di seguito, anche "istante"), nella persona dell'amministratore *pro tempore*, è composto da xx unità immobiliari ad uso residenziale, divise in sei scale e box pertinenziali alle unità immobiliari ad uso residenziale e 3 negozi.

L'istante rappresenta che i citati negozi sono ubicati all'interno delle mura dell'edificio, ma sono completamente indipendenti negli accessi (lato strada), nei servizi (riscaldamento) e nelle utenze (energia elettrica) e godono di un sistema di illuminazione e riscaldamento autonomi, esclusi dai riparti delle spese condominiali.

In considerazione del fatto che le uniche 3 unità immobiliari ad uso commerciale sono totalmente autonome e non collegate ad alcun servizio né parte comune del condominio (né alle scale, né ai box, né agli ascensori, ecc.), risulta che ALFA è, dal punto di vista del consumo di energia elettrica e gas, un condominio "esclusivamente

residenziale".

Esponde che i contatori (POD) per la fornitura di energia elettrica dei servizi comuni sono ben divisi e risultano articolati in relazione a ciascuna scala, contrassegnate dalla lettera "D" alla lettera "M", al sistema antincendio, alle parti comuni antistanti i box (luci e cancelli carrai) e alla Centrale Termica e Tecnologica.

Tanto premesso, l'istante chiede un parere sulla aliquota IVA applicabile al consumo di elettricità per il funzionamento delle parti comuni di un condominio "esclusivamente residenziale".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Richiamato il n. 103), della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 e la prassi esistente in materia, l'istante ritiene che è possibile applicare l'aliquota IVA ridotta del 10 per cento nella ipotesi di somministrazione di energia elettrica per il funzionamento delle parti comuni di condomini "esclusivamente residenziali", ossia composti da abitazioni che utilizzano l'energia esclusivamente per "uso domestico".

Le parti comuni completano da un punto di vista funzionale e strutturale le singole proprietà individuali quali elementi essenziali alla loro destinazione e utilizzazione e vengono usufruite dai condomini per finalità strettamente domestiche.

Ne discende, a parere dell'istante, che il tipo di utilità tratta dai condòmini dalle parti comuni è la medesima tratta dalle parti di proprietà esclusiva.

Pertanto, laddove il Condominio sia composto esclusivamente da unità immobiliari residenziali, ossia abitazioni che utilizzano l'energia esclusivamente a "uso domestico", e sia quindi possibile determinare con certezza che l'energia verrà impiegata per soli usi domestici, deve trovare necessariamente applicazione l'aliquota IVA del 10 per cento alla cessione di energia elettrica necessaria per il funzionamento delle parti comuni, ai sensi della disposizione di cui al citato n. 103), della Tabella A,

Parte III, allegata al D.P.R. n. 633 del 1972.

Alla luce di quanto delineato, l'istante intende chiedere alla società di fornitura di energia elettrica l'applicazione dell'aliquota IVA del 10 per cento sul consumo di energia elettrica delle parti e servizi comuni.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Per quanto concerne la nozione di forniture di energia elettrica per "*uso domestico*" di cui al primo periodo del n. 103) della tabella A, parte III, allegata al d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, è stato più volte precisato che tale presupposto si realizza nei confronti di soggetti che, quali consumatori finali, impiegano l'energia elettrica nella propria abitazione privata a carattere familiare o in analoghe strutture a carattere collettivo caratterizzate dal requisito di residenzialità, e non la utilizzano nell'esercizio di imprese o per effettuare prestazioni di servizi rilevanti ai fini dell'IVA, anche se in regime di esenzione (*cf.* circ. 29/10/1977, n. 59, circ. 07/04/1999, n. 82, ris. 28/01/2008, n. 21/E, ris. 01/04/2010, n. 28/E, ris. 19/01/2017, n. 8/E).

L'espressione "*uso domestico*" è stata interpretata più restrittivamente con riguardo, però, alle utenze a utilizzazione promiscua, imponendo l'applicazione dell'aliquota ordinaria sull'intera fornitura nei casi in cui non sia possibile determinare il quantitativo effettivamente impiegato per usi domestici agevolati, per mancanza di distinti contatori (*cf.* circolare n. 82/E del 7 aprile 1999), in ossequio al principio generale secondo cui la disciplina ordinaria può essere derogata da quella speciale solo nell'ipotesi in cui siano individuati i presupposti previsti da quest'ultima.

In numerosi precedenti, pubblici e non, è stato posto l'accento sulla necessità di criteri oggettivi per la determinazione del consumo di energia riferibile all'*uso domestico* (*cf.* risoluzione n. 150/E del 15 dicembre 2004, con la quale si è ammessa la determinazione dei consumi soggetti ad aliquota agevolata "per sottrazione" rispetto a quanto contabilizzato dal contatore centrale, sulla base dei consumi misurati da

distinti contatori solo per la parte di energia-calore destinata ad usi diversi), ritenendo ostativi alla concessione dell'aliquota IVA agevolata eventuali soluzioni tecniche che adottino criteri di ripartizione presuntivi (come, ad esempio, la suddivisione in proporzione al valore della proprietà - cfr. risoluzione n. 28/E del 1° aprile 2010).

Sulla base della prassi richiamata, pertanto, prevale una posizione favorevole al riconoscimento dell'aliquota ridotta in contesti esclusivamente residenziali.

La qualificazione come "*uso domestico*" o "*promiscuo*" delle parti condominiali è coerente, peraltro, con la disciplina civilistica di riferimento, in ragione della peculiare relazione di accessorietà esistente tra le parti comuni dell'edificio e le unità immobiliari, di cui all'articolo 1117 e seguenti del codice civile, che non consente di considerare tali parti come distinte e autonome rispetto alle proprietà dei condòmini.

Ciò in quanto il diritto di condominio rappresenta una forma di comunione che si costituisce *ipso iure et facto* sulle parti comuni dell'edificio, in cui coesiste una proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, ecc.) ed una comproprietà sui beni comuni dell'immobile, per cui le parti comuni condominiali non offrono alcuna utilità autonoma e compiuta, ma la loro utilizzazione oggettiva e il loro godimento soggettivo sono unicamente strumentali all'utilizzazione o al godimento delle parti individuali.

Inoltre, sotto il profilo della soggettività giuridica, il condominio si qualifica come un mero ente di gestione delle parti comuni per conto dei condòmini limitatamente all'amministrazione e al buon uso della cosa comune senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino (cfr. risoluzione 10 agosto 2012, n. 84/E).

Sulla base di quanto illustrato si ritiene che l'*aliquota IVA ridotta di cui al citato n. 103 si applica alle forniture di energia elettrica di condomini composti "esclusivamente" da unità immobiliari residenziali, ossia da abitazioni private che utilizzano l'energia esclusivamente a "uso domestico" per il consumo finale,*

Con riferimento al caso di specie, l'istante riferisce che le tre unità immobiliari

ad uso commerciale ubicate all'interno delle mura dell'edificio condominiale «sono completamente indipendenti negli accessi (lato strada), nei servizi (Riscaldamento) e nelle utenze (Energia elettrica). I negozi godono infatti di un sistema di illuminazione e riscaldamento autonomi, esclusi dai riparti delle spese condominiali. In considerazione del fatto che le uniche 3 unità immobiliari ad uso commerciale sono totalmente autonome e non collegate ad alcun servizio né parte comune del Condominio (né alla scala, né ai box, né agli ascensori, ecc.), come dimostra il Regolamento contrattuale del 25.11.2015 e come può dimostrare un qualunque accesso in loco, risulta che il Condominio [...] è, dal punto di vista del consumo di energia elettrica e gas, un Condominio "esclusivamente residenziale"».

Trattandosi di condominio composto esclusivamente da unità immobiliari residenziali che utilizzano l'energia esclusivamente a "uso domestico" per il consumo finale - diversamente dalla fattispecie esaminata nella risposta n. 3 pubblicata il 4 dicembre 2018, relativa alla fornitura di energia elettrica per il funzionamento di parti comuni di condomini (cd. "prevalentemente residenziali") costituiti anche da unità immobiliari con destinazione diversa da quella abitativa, quali uffici, studi professionali, negozi, si applica la predetta aliquota IVA ridotta del 10 per cento.

Infine, per quanto concerne la procedura operativa utilizzata dall'istante per richiedere l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata alla società fornitrice di energia, che consta di una dichiarazione sostitutiva, si rappresenta che pur in presenza della predetta dichiarazione rilasciata dall'amministratore di condominio, in cui dichiara, sotto la propria responsabilità, che l'energia elettrica somministrata al condominio è utilizzata esclusivamente per usi identificati dalla normativa fiscale come "domestici", rimane ferma la responsabilità del cedente per il recupero della maggiore imposta ove in sede di controllo si ravvisi la mancanza delle condizioni di legge, così come interpretate, per l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata.

In assenza di una disciplina specifica, infatti, tali dichiarazioni di parte non determinano alcuna modifica riguardo l'individuazione del soggetto debitore

dell'imposta, responsabile della corretta applicazione dell'imposta dovuta dal cedente/prestatore, così come previsto dai principi generali dell'IVA.

Il presente parere viene reso sulla base dei fatti, dei dati e degli elementi esaminati, assunti acriticamente così come esposti nell'istanza di interpello.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)