



UNC  
CONSUMATORI.IT

## **IVA: Agenzia dell'Entrate, al 10% nei condomini**

17 Marzo 2021

Clamorosa risposta dell'**Agenzia delle Entrate** a un interpello (**n. 142 del 3 marzo 2021**). Si applica l'**IVA agevolata al 10%** anche per il funzionamento delle parti comuni di condomini composti da unità immobiliari esclusivamente residenziali che attualmente pagano prevalentemente l'IVA al 22.

L'**amministratore di un condominio**, composto da unità immobiliari a uso residenziale e box pertinenziali alle unità immobiliari ad uso residenziale e 3 negozi, ubicati all'interno delle mura dell'edificio, ma completamente indipendenti negli accessi (lato strada), nei servizi (riscaldamento) e nelle utenze (energia elettrica), che godono di un sistema di illuminazione e riscaldamento autonomi, esclusi dai riparti delle spese condominiali, ha chiesto all'Agenzia se era possibile applicare l'aliquota IVA ridotta del 10 per cento. Ad avviso dell'amministratore, infatti, 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 e il tipo di utilità tratta dai condòmini dalle parti comuni è la medesima tratta dalle parti di proprietà esclusiva.

L'Agenzia ha risposto che per quanto concerne la nozione di forniture di energia elettrica per "**uso domestico**", 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.

L'espressione "uso domestico" è stata interpretata più restrittivamente con riguardo, però, alle utenze a **utilizzo 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 (cfr. 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,

escludendo ad esempio eventuali soluzioni tecniche che adottino criteri di ripartizione presuntivi (come, ad esempio, la suddivisione in proporzione al valore della proprietà).

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.

Sulla base di quanto illustrato si ritiene che l'aliquota IVA ridotta 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. Trattandosi, quindi, 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, si applica la predetta aliquota IVA ridotta del 10 per cento.

**Ad avviso dell'Unc**, dopo questo interpello gli amministratori di condominio possono chiedere l'applicazione dell'**IVA agevolata ai loro gestori come uso domestico**. Ora, infatti, con l'espressione uso domestico non ci si riferisce più alle sole abitazioni familiari ma anche alle parti comuni, come scale, atrio, androne, ascensore, giardino. E questo principio vale addirittura se fanno parte del condominio anche negozi e uffici, purché completamente indipendenti negli accessi, servizi e utenza elettrica. Gli amministratori di condominio possono richiedere il modulo predisposto per pretendere dai gestori di energia elettrica l'applicazione dell'Iva agevolata al 10% scrivendo al nostro sportello sul sito [www.consumatori.it](http://www.consumatori.it).

**Autore:** Mauro Antonelli

**Data:** 17 marzo 2021

