

IVA al 10% sull'energia elettrica condominiale

Con la risposta all'interpello n. 142 del 3 marzo 2021 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che l'aliquota IVA ridotta del 10% 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.

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.

Qualora all'interno di un condominio siano presenti unità immobiliari utilizzate per l'esercizio di un'attività d'impresa, quali uffici, studi professionali, ambulatori medici, studi di avvocati, studi dentistici, negozi nonché sedi di qualsiasi attività commerciale, l'intera utenza elettrica condominiale sarà soggetta ad aliquota ordinaria e non potrà accedere in alcun modo al beneficio dell'IVA agevolata.

Intatti il concetto di "uso domestico" è stato interpretato restrittivamente con riguardo 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 i soli usi domestici agevolati.

Pertanto l'aliquota IVA ridotta di cui al 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.

L'unico caso in cui la presenza di un'attività d'impresa potrebbe comunque consentire al condominio l'accesso ad un'aliquota agevolata è quello in cui la suddetta attività d'impresa non benefici in alcun modo di servizi comuni condominiali essendo dotata di accesso esclusivo ed indipendente dal resto del condominio.