Trattamento IVA della fornitura di energia termica ad azienda di edilizia residenziale pubblica

Scritto da Interdata Cuzzola | 12/07/2021

L’azienda regionale per l’edilizia residenziale che agisce nella sua veste di ente pubblico economico – in quanto gestore di un patrimonio di edilizia residenziale di proprietà e, previa sottoscrizione di apposita delega, di un patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni – assume una propria soggettività passiva ai fini dell’IVA, visto che, locando gli immobili abitativi destinati ad alloggi sociali, svolge, agli effetti dell’IVA, un’attività commerciale riconducibile all’art. 10 del d.P.R. n. 633/1972, che disciplina le operazioni esenti.

Di conseguenza, come affermato dall’Agenzia delle Entrate, nella risposta ad interpello n. 460 dello scorso 7 luglio, trova applicazione l’aliquota ordinaria del 22% alle forniture di energia termica effettuate direttamente nei confronti dell’azienda, vale a dire in cui l’ente pubblico risulta intestatario dell’utenza per la fornitura dell’energia termica, sia in fabbricati interamente di sua proprietà sia in fabbricati composti da unità immobiliari della stessa azienda e di proprietà di terzi per i quali non si è proceduto alla formale costituzione del condominio.

In entrambe le ipotesi, infatti, la fornitura di energia termica viene effettuata direttamente nei confronti dell’azienda che, come detto, rappresenta un soggetto giuridico distinto dai consumatori finali e che svolge oggettivamente un’attività di locazione rientrante nel campo di applicazione dell’ IVA, seppur in regime di esenzione.