

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La Signora [*Omissis*] di Milano, con ricorso notificato in data 31.10.2013 alla Direzione Provinciale II di Milano, chiede l'annullamento dell'avviso di liquidazione in oggetto con il quale la Direzione Provinciale II di Milano, rilevato l'omesso versamento d'imposta di Registro a rinnovo scaduta l'1.12.2011, sul contratto anno 2009 - serie 3 - numero [*Omissis*], chiede l'imposta di € 367,00 oltre a sanzioni e interessi.

La costituzione in giudizio della ricorrente, inerente l'avviso in oggetto, risulta in atti del 11.02.2014 (con rubr. ai RGR n. [*Omissis*]).

La ricorrente fa presente che il contratto di locazione, originante l'avviso di liquidazione in oggetto, è stato sottoposto dal locatore al pagamento d'imposta con l'opzione per la c.d. "cedolare secca" sugli affitti, come previsto dall'[art. 3](#), comma 11, del DLgs. n. 23/2011. Conseguentemente la contribuente ha sottoposto il reddito derivante dal contratto di locazione n. [*Omissis*], serie 3, registrato in data 3.12.2009 presso l'Ufficio di Milano 3 alla cedolare secca, indi non versando, in ottemperanza alle disposizioni di legge, alcuna imposta di Registro per l'annualità 2011.

Produce in allegato:

- copia del quadro RB della dichiarazione dei redditi per l'anno 2011 dalla quale si evince l'esercizio dell'opzione "cedolare secca" e l'imponibile dichiarato di € 18.360,00";
- copia di richiesta di esercizio dell'autotutela rivolto in data 28.10.2013 alla Direzione Provinciale II di Milano, con la quale faceva presente all'Ufficio tale assunto chiedendo il riesame dell'avviso di liquidazione in oggetto.

In data 27.5.2014 la Direzione Provinciale II di Milano deposita controdeduzioni con le quali fa presente che a seguito del reclamo del 28.10.2013 (pervenuto il 5.11.2013) l'Ufficio in data 3.2.2014 ha notificato a mezzo pec il rigetto del reclamo in data 3.2.2014. Ravvisando (erroneamente) che nella costituzione in giudizio del 26.03.2014 da parte della ricorrente si ravvisa la scadenza del termine decadenziale perentorio dei 30 giorni - ex art. 17 bis, comma 9, e [art. 22](#) DLgs. n. 546/92 - eccepisce l'inammissibilità del ricorso. Nel merito, riportandosi alla propria Circ. n. [26/2011](#) - punto 1.2, rileva che in capo al contratto di locazione in esame, per il quale la ricorrente è locataria, il conduttore risulta essere la Società [*Omissis*] srl, rilevando che la possibilità di optare per il regime facoltativo d'imposizione è riservata alle persone fisiche titolari del diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate che non agiscano nell'esercizio di attività d'impresa. In data 20.1.2015 la ricorrente deposita memorie integrative replicando in merito all'inammissibilità del ricorso, posta in controdeduzioni dall'Ufficio, le seguenti circostanze: -in data 03.09.2013 l'avviso in esame veniva notificato:

- in data 31.10.2013 veniva notificato all'Ufficio il ricorso completo di istanza di reclamo-mediazione;
- in data 3.2.2014 l'Ufficio rigettava l'istanza di reclamo-mediazione proposta;
- in data 11.2.2014 la ricorrente si costituiva in giudizio c/o la C.T.P. di Milano;
- in data 27.5.2014 l'Ufficio tardivamente si costituiva in giudizio depositando proprie

controdeduzioni.

Ciò evidenziato fa presente che l'eccezione di inammissibilità è infondata stante che:
- la costituzione in giudizio della ricorrente è del 11.2.2014, come si evidenzia in atti, e non del 26.3.2014 come indicato quale circostanza decadenziale dall'Ufficio in controdeduzioni;
- tardiva ai sensi dell'[art. 23](#) del DLgs. n. 546/92 è invece la costituzione in giudizio dell'Ufficio del 27.05.2014, quale parte resistente.

Nel merito delle osservazioni circa la non applicabilità nell'optare per il regime facoltativo d'imposizione in quanto riservato alle persone fisiche titolari del diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate che non agiscano nell'esercizio di attività d'impresa, la ricorrente fa presente che nel caso in specie nel contratto di locazione:
- il locatore è una persona fisica che non agisce in regime d'impresa o libera professione
- l'oggetto del contratto di locazione è un'unità immobiliare abitativa destinata ad uso abitativo, pur se il conduttore è rappresentato da una società il contratto è ad uso abitativo. Tale assunto non preclude la possibilità di applicare la cedolare secca in quanto non previsto dalla legge, indi ravvisa la non debenza dell'imposta di Registro posta nell'accertamento impugnato.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il Collegio ritiene giustificati i rilievi di parte ricorrente. Preliminarmente va disattesa la pregiudiziale di inammissibilità del ricorso invocata dall'Ufficio nelle controdeduzioni tardivamente depositate in data 27.5.2014.

Dagli atti di causa si evince che la costituzione in giudizio della ricorrente Signora è avvenuta a mezzo deposito di copia conforme del presente ricorso alla Commissione in data 11.2.2014 e non in data 26.3.2014 (come erroneamente indicato in costituzione in giudizio dall'Ufficio); indi non è ravvisabile la scadenza del termine decadenziale perentorio dei 30 giorni - ex [art. 17-bis](#), comma 9, e [art. 22](#) DLgs. n. 546/92 - invocato nell'eccezione di inammissibilità stante che nel "diniego dell'istanza di reclamo/mediazione prot. [*Omissis*] del 3.2.2014" lo stesso Ufficio descrive in detto provvedimento la possibilità di costituzione in giudizio entro 30 giorni dal ricevimento del diniego.

Nel merito delle controdeduzioni dell'Ufficio con riferimento circ. n. [26/2011](#), il Collegio rileva che in capo al contratto di locazione in esame la ricorrente-locataria dell'immobile ad uso abitativo, pur se il conduttore sia la Società [*Omissis*] srl, ha utilizzato la possibilità di optare per il regime facoltativo d'imposizione a Lei riservata quale persona fisica titolare del diritto di proprietà dell'unità immobiliare abitative locata in quanto non agisce nell'esercizio di attività d'impresa. L'addotta preclusione dell'Ufficio al diritto di optare per il regime facoltativo d'imposizione, fondato su un documento di prassi adottato dall'Ufficio stesso, è illegittima in quanto non prevista dalla norma in quanto esprime esclusivamente un parere non vincolate per il contribuente (oltre che per gli Uffici) che nell'interpretare il comma 6 dell'[art. 3](#) del DLgs. n. 23/2011, non può legittimare l'equiparazione del conduttore al locatore nel precludere ipso facto al titolare del diritto di proprietà dell'unità immobiliare abitativa l'applicazione del ed. "cedolare secca" per la quale ne ha dichiarato l'opzione nel quadro RB della dichiarazione presentata per l'anno 2011, pagandone la relativa imposta.

Il ricorso va pertanto accolto con l'annullamento dell'atto impugnato e con compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

La Commissione, in accoglimento del ricorso, annulla Tatto impugnato. Spese compensate.