



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE

DI REGGIO EMILIA

SEZIONE 3

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	<u>MONTANARI</u>	<u>MARCO</u>	<u>Presidente</u>
<input type="checkbox"/>	<u>LANZONI</u>	<u>CARLO</u>	<u>Relatore</u>
<input type="checkbox"/>	<u>ROMITELLI</u>	<u>BRUNO</u>	<u>Giudice</u>
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 115/14  
depositato il 25/02/2014

- avverso DINIEGO RIMBORSO REGISTRO  
contro: AG.ENTRATE DIR. PROVIN. UFF. CONTROLLI REGGIO EMILIA

proposto dai ricorrenti:

[REDACTED]

difeso da:

[REDACTED]

difeso da:

[REDACTED]

difeso da:

[REDACTED]

SEZIONE

N° 3

REG.GENERALE

N° 115/14

UDIENZA DEL

28/10/2014

ore 09:00

SENTENZA

N°

470/03/14

PRONUNCIATA IL:

28/10/2014

DEPOSITATA IN  
SEGRETERIA IL

04/11/2014

Il Segretario

[Signature]

Svolgimento del processo

1-II sig. [REDACTED] ricorre, con istanza ai sensi dell'art.17 bis d.lgs.536/92, nei confronti dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Reggio Emilia, avverso silenzio rifiuto interposto in ordine all'istanza di rimborso dell'imposta di registro e di bollo versate per la registrazione del contratto di locazione concluso tra lo Stesso e la Società Italiana Dragaggi spa; il rimborso richiesto ammonta ad € 658,48#

2-II Ricorrente deduce che :\*è proprietario un appartamento ,destinato ad uso di civile abitazione, locato alla suddetta società e dalla stessa ,contrattualmente, utilizzato ,ed utilizzabile, unicamente ,quale abitazione di un proprio dipendente,\*\*nel corpo del contratto di locazione ,sottoscritto tra le parti ,il Locatore-Ricorrente optava per il regime della cd "cedolare secca" di cui all'art 3.d.lgs. 23/2011, ma ,che ,al momento della registrazione l'Agenzia Gli negava la possibilità di registrare il contratto in esenzione di imposta di registro e di bollo, come previsto dalla suddetta normativa, risultando vano ogni tentativo in tal senso, sia presentando il contratto "brevi manu" , sia telematicamente ,mediante l'apposito software ;\*\*\*al fine di evitare le sanzioni previste per il caso di omessa registrazione si trovava costretto , suo malgrado, a registrarlo al regime ordinario col pagamento dell'imposta di registro e di bollo, presentando poi istanza di rimborso delle stesse su cui si formava il silenzio rifiuto impugnato in questa sede ;\*\*\*\*il rifiuto interposto dall'Agenzia all'opzione del regime della cedolare secca è del tutto illegittimo , posto che la fattispecie concreta , poi, dedotta in giudizio, soddisfaceva e soddisfa ,tutte le condizioni poste dalla norma<sup>1</sup>:(i)essere il locatore una

<sup>1</sup>“ .1 In alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo può optare per il seguente regime 2. A decorrere dall'anno 2011, il canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione, può essere assoggettato, in base alla decisione del locatore, ad un'imposta, operata nella forma della cedolare

persona fisica che non agisca in regime di impresa o di libera professione,(ii) essere l'unità immobiliare locata abitativa e destinata ad uso abitativo;\*\*\*\*\* il rifiuto interposto è , probabilmente , causato da un documento di prassi dell'Agenzia, n. 26/2011,che richiede sia soddisfatta un'ulteriore condizione ,oltre a quelle previste dalla norma, quella, cioè ,che il conduttore sia una persona fisica o ente privato non commerciale o ente pubblico: condizione del tutto illegittima in quanto non prevista dalla norma; il Ricorrente infine chiede che, in accoglimento del ricorso ,il Giudice adito ordini all'Agenzia il rimborso di quanto richiesto più interessi dal versamento al saldo, con condanna della Stessa al pagamento delle spese di lite aumentate ex comma 10, art 17 bis ,cit.; l'Agenzia si costituisce in giudizio con controdeduzioni richiamando ,a sostegno della legittimità del proprio operato ,il citato documento di prassi; chiede infine il rigetto del ricorso.

3-All'udienza dibattimentale le Parti si riportano alle loro deduzioni scritte.

#### Motivi della decisione

4-Come ben evidenziato dal Ricorrente la norma, art 3 , d.lgs.23/2011, che ha introdotto il regime ,agevolativo, della cd "cedolare secca", ne subordina la fruibilità alle condizioni che: (i) il locatore sia una persona fisica che non agisca in regime di impresa o di libera professione, (ii) l'unità immobiliare locata sia abitativa e destinata ad uso abitativo; condizioni che risultano tutte soddisfatte nella fattispecie concreta dedotta in giudizio; l'ulteriore condizione , introdotta dal richiamato provvedimento di prassi e che ,come tale," *esprime esclusivamente un parere, non vincolante per il contribuente (oltre che per gli*

---

*secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione; la cedolare secca sostituisce anche le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione. Sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti la cedolare secca si applica in ragione di un'aliquota del 21 per cento. 6. Le disposizioni di cui ai commi 1, 2, 4 e 5 del presente articolo non si applicano alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa, o di arti e professioni."*

*uffici), per il giudice e per la stessa autorità che l'ha emanata"*(Cass.sent.n°2014/6699), fatta propria dall'Agenzia intimata, non è assolutamente prevista dalla norma e pertanto è illegittima; a ciò consegue l'accoglimento del ricorso e la condanna dell'Agenzia alle spese di giudizio liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

La Commissione in accoglimento del ricorso ordina all'Agenzia intimata il richiesto rimborso di € 658,48# più interessi dal versamento al saldo ; le spese di giudizio liquidate €380# ed aumentate ex art 17 bis , comma 10,dlgs 546/92, di € 160#, e dunque per un totale di € 520# ,seguono la soccombenza.

Reggio Emilia lì 28 ottobre 2014

il Presidente est.

