



DOTTORE COMMERCIALISTA

Studio Mocarelli – Dottore Commercialista

Viale Verdi, 88/B

23807 Merate (LC)

Telefono: +39 039 5982029

Fax: +39 039 5984636

N.23

del 28 settembre 2017

News per i Clienti dello studio

Ai gentili clienti
Loro sedi

Locazioni: il nuovo modello RLI

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarla che, con provv. Agenzia delle Entrate 15.6.2017 n. 112605, è stato approvato **il nuovo modello RLI "Richiesta di registrazione e adempimenti successivi - contratti di locazione e affitto di immobili"**. Il nuovo modello sostituisce il precedente, approvato con provv. Agenzia delle Entrate 2970/2014 e va utilizzato per i seguenti adempimenti: i) **richiedere la registrazione dei contratti di locazione** e affitto di beni immobili calcolando relative imposte ed eventuali interessi e sanzioni; ii) **comunicare proroghe, cessioni, subentro** e risoluzioni di contratti di locazione e affitto di beni immobili, calcolando relative imposte (ove dovute) ed eventuali interessi e sanzioni; iii) **esercitare o revocare l'opzione per la cedolare secca**; iv) **comunicare i dati catastali** a norma dell'art. 19 co. 15 del DL 31.5.2010 n. 78; v) **effettuare la contestuale registrazione dei contratti di affitto** dei terreni e degli annessi "titoli PAC", sostituendo il modello 69 per tali fattispecie; vi) **presentare denunce relative ai contratti di locazione** non registrati, ai contratti di locazione con canone superiore a quello registrato o ai comodati fittizi; vii) **registrare i contratti di locazione** con previsione di canoni differenti per le diverse annualità; viii) registrare i contratti di locazione a tempo indeterminato; ix) **effettuare il ravvedimento operoso**; x) gestire **la comunicazione della risoluzione o proroga tardiva** in caso di cedolare secca; xi) registrare i contratti di locazione di pertinenze concesse con atto separato rispetto all'immobile. Tra le novità contenute nel nuovo modello, si segnala l'utilizzabilità anche per: i) registrare i contratti di locazione con **previsione di canoni differenti per le diverse annualità** (quadro E); ii) effettuare la contestuale registrazione dei **contratti di affitto dei terreni e degli annessi "titoli PAC"**; iii) registrare **contratti di locazione a tempo indeterminato**. Il nuovo modello RLI ed il relativo software di compilazione/trasmissione **devono essere utilizzati obbligatoriamente** dal 19.9.2017: fino al giorno precedente, vale a dire fino allo scorso 18.9.2017,



DOTTORE COMMERCIALISTA

si sarebbe dovuto utilizzare, invece, il previgente modello RLI, approvato con il citato provvedimento Agenzia delle Entrate del 10.1.2014 n. 2970.

Premessa

Il versamento dell'imposta di registro dovuta sui contratti di locazione di beni immobili avviene **in sede di registrazione del contratto**.

OSSERVA

Il contratto di locazione di beni immobili deve essere presentato per la registrazione:

- ➔ presso **qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate** (a cura delle parti contraenti), se stipulato in forma di scrittura privata non autenticata o di contratto verbale, ovvero;
- ➔ presso **l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate** nella cui circoscrizione risiede il notaio rogante o autenticante (a cura di quest'ultimo), se stipulato in **forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata**.

Dall'1.4.2014, ai fini della registrazione dei contratti di locazione di beni immobili è necessario **utilizzare il modello RLI** "*Richiesta di registrazione e adempimenti successivi - Contratti di locazione e affitto di immobili*" che, al termine di una breve fase transitoria (dal 3.2.2014 al 31.3.2014), ha sostituito il previgente modello 69 in materia di locazione immobiliare.

Con il recente **provv. Agenzia delle Entrate 15.6.2017 n. 112605**, è stato approvato il **nuovo modello RLI che sostituisce il precedente** approvato con provvedimento Agenzia delle Entrate del 10.1.2014 n. 2970; **il nuovo modello RLI è utilizzabile dal 19.9.2017**, mentre fino al 18.9.2017, si sarebbe potuto ancora utilizzare il previgente modello RLI, approvato con il provvedimento n. 2970/2014.

Utilizzo del modello RLI

Il modello RLI può essere utilizzato anche per esercitare **l'opzione e la revoca della cedolare secca** e per comunicare i **dati catastali dell'immobile** oggetto di locazione o affitto.

Utilizzo modello RLI

Richiedere la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili calcolando relative imposte ed eventuali interessi e sanzioni

Comunicare proroghe, cessioni, subentro e risoluzioni di contratti di locazione e affitto di beni immobili, calcolando relative imposte (ove dovute) ed eventuali interessi e sanzioni;

Esercitare o revocare l'opzione per la cedolare secca

Comunicare i dati catastali a norma dell'art. 19 co. 15 del dl 31.5.2010 n. 78

Effettuare la contestuale registrazione dei contratti di affitto dei terreni e degli annessi "titoli pac",

sostituendo il modello 69 per tali fattispecie

Presentare denunce relative ai contratti di locazione non registrati, ai contratti di locazione con canone superiore a quello registrato o ai comodati fittizi

Registrare i contratti di locazione con previsione di canoni differenti per le diverse annualità

Registrare i contratti di locazione a tempo indeterminato

Effettuare il ravvedimento operoso

Gestire la comunicazione della risoluzione o proroga tardiva in caso di cedolare secca

Registrare i contratti di locazione di pertinenze concesse con atto separato rispetto all'immobile.



Tra le novità contenute nel nuovo modello, si segnala l'utilizzabilità dello stesso anche per:

- registrare i **contratti di locazione con previsione di canoni differenti** per le diverse annualità (quadro E);
- effettuare la contestuale **registrazione dei contratti di affitto dei terreni** e degli annessi "titoli PAC";
- **registrare contratti di locazione** a tempo indeterminato.

Reperibilità e modalità di trasmissione

Il modello RLI è reso disponibile **gratuitamente dall'Agenzia delle Entrate** in formato elettronico sul sito internet www.agenziaentrate.gov.it e può essere prelevato anche da altri siti internet a condizione che lo stesso sia conforme, per struttura e sequenza, a quello approvato e rechi l'indirizzo del sito dal quale è stato prelevato, nonché gli **estremi del provvedimento di approvazione**.

OSSERVA

Il modello può essere riprodotto con stampa monocromatica, realizzata in colore nero, mediante l'utilizzo di stampanti laser o di altri tipi di stampanti che comunque garantiscano la chiarezza e l'intelligibilità del modello nel tempo.

Struttura del modello

Il nuovo modello si compone di **cinque quadri** (alcuni dei quali suddivisi in sezioni):

→ **quadro A** "Dati generali", nel quale sono contenuti:

- ✓ i dati utili alla registrazione del contratto (quali la tipologia del contratto, la data di stipula e la durata della locazione),

QUADRO A - DATI GENERALI

SEZIONE I Registrazione	Tipologia di contratto	Pagamento intera durata		Eventi eccezionali		Casi particolari	
	Ufficio territoriale di	Durata		N. pagine	N. copie		
	dal giorno mese anno	al giorno mese anno					
	Importo del canone	Data stipula					
	Tipo di garanzie e/o PAC	Garanzia soggetta a IVA	Codice fiscale del garante		Contratto a tempo indeterminato		
	Importo garanzia prestato da terzi e/o PAC	Codice fiscale del secondo garante		Esenzioni			
	Scritture private e inventari	Ricevute e quietanze	Mappe, planimetrie e disegni		Contratto soggetto a IVA		
ALLEGATI					Condizione sospensiva		
					Clausola penale volontaria		

- ✓ la sezione dedicata agli adempimenti successivi (tra i quali proroga, cessione, subentro e risoluzione);

SEZIONE II Adempimento successivo	Adempimenti successivi	Tipologia di proroga	Tipologia di subentro	Cedolare secca	CDC	Annualità	Data fine proroga o cessione o risoluzione o subentro	Corrispettivo cessione / risoluzione
							giorno mese anno	
	Cod. ufficio	Anno	Serie	Numero	Sottonumero			
	Codice identificativo del contratto							

- ✓ i dati del richiedente la registrazione e la sezione riservata alla presentazione in via telematica;

SEZIONE III Richiedente	Cognome o Denominazione o Ragione sociale	Nome	
	Codice fiscale del richiedente		Soggetto subentrato
	Firma del richiedente o del rappresentante		N. moduli compilati
	TIPO SOGGETTO		

- ✓ la sezione "Imposte" nell'ambito del quale sono calcolate in automatico le imposte da versare in sede di registrazione.

Imposte	IMPOSTA DI REGISTRO	SANZIONI	INTERESSI
	IMPOSTA DI BOLLO	SANZIONI	INTERESSI

- ✓ **quadro B** "Soggetti", in cui sono indicati i dati dei locatori (sez. 1) e dei conduttori (sez. 2);

QUADRO B - SOGGETTI									
SEZIONE I									
Dati del locatore									
NUMERO LOCATORE		Codice fiscale		Soggetto non presente in atto		Soggettività IVA		Cedente	
		Cognome o Denominazione o Ragione sociale		Nome					
		Data di nascita		Sesso (M/F)		Comune (o Stato estero) di nascita		Provincia (sigla)	
		giorno mese anno							
SEZIONE II									
Dati del conduttore									
NUMERO CONDUTTORE		Codice fiscale		Soggetto non tipologia conduttore		Soggettività IVA		Cedente	
		Cognome o Denominazione o Ragione sociale		Nome					
		Data di nascita		Sesso (M/F)		Comune (o Stato estero) di nascita		Provincia (sigla)	
		giorno mese anno							

- ✓ **quadro C** "Dati degli immobili", riguardante i dati degli immobili principali e delle relative pertinenze;

QUADRO C - DATI DEGLI IMMOBILI									
NUMERO IMMOBILE		Immobile/Pertinenza		Codice comune		T/U		I/P	
		Subalterno		in via di accatastamento		Sezione urbana/ Comune catastale		Foglio	
						Comune		Particella	
		Categoria catastale		Rendita catastale		Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo	
								Provincia (sigla)	
								N. civico	

- ✓ **quadro D** "Locazione ad uso abitativo e opzione/revoca cedolare secca", contenente:
- le informazioni relative al regime della cedolare secca;

QUADRO D - LOCAZIONE AD USO ABITATIVO E OPZIONE/REVOCA CEDOLARE SECCA									
1		N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare	6		N. Immobile	N. Locatore
					SI NO				
2		N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare	7		N. Immobile	N. Locatore
					SI NO				
3		N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare	8		N. Immobile	N. Locatore
					SI NO				
4		N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare	9		N. Immobile	N. Locatore
					SI NO				
5		N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare	10		N. Immobile	N. Locatore
					SI NO				

- la Sezione "Dichiarazione dei locatori" da compilarsi nel caso in cui sia esercitata o revocata l'opzione per la cedolare secca.

DICHIARAZIONE DEI LOCATORI	
I SOTTOSCRITTI LOCATORI DICHIARANO DI VOLER OPTARE PER/REVOCARE IL REGIME DELLA "CEDOLARE SECCA" SECONDO QUANTO SOPRA INDICATO	
Codice fiscale	Firma
Codice fiscale	Firma
Codice fiscale	Firma
Codice fiscale	Firma

→ **quadro E** "Locazione con canoni differenti per una o più annualità", in cui possono essere indicati i diversi canoni di locazione pattuiti nel contratto per le successive annualità.

QUADRO E - LOCAZIONE CON CANONI DIFFERENTE PER UNA O PIÙ ANNUALITÀ			
2 ^a annualità	Importo del canone	3 ^a annualità	Importo del canone
4 ^a annualità	Importo del canone	5 ^a annualità	Importo del canone
6 ^a annualità	Importo del canone	7 ^a annualità	Importo del canone
8 ^a annualità	Importo del canone	9 ^a annualità	Importo del canone

OSSERVA

Il modello RLI va presentato **in via telematica direttamente dal contribuente**, oppure tramite un intermediario abilitato: sussiste, in ogni caso, **l'obbligo della presentazione telematica in capo ai soggetti possessori di almeno 10 unità immobiliari** ovvero in caso di intervento di un agente di affari / mediazione.

Per i soggetti non obbligati alla registrazione telematica dei contratti di locazione, la presentazione telematica del modello in esame può essere effettuata anche presso l'Agenzia delle Entrate. In sede di registrazione va allegato **un unico file**, in formato TIF, TIFF o PDF/A (PDF/A-1a o PDF/A-1b), contenente **la copia del contratto sottoscritto dalle parti e di eventuali ulteriori documenti** (scritture private, inventari, mappe, planimetrie, disegni, ecc.).

OSSERVA

Si rammenta, al riguardo, che l'allegazione della copia del contratto è facoltativa in presenza di un contratto di locazione ad uso abitativo (codice "L1" o "L2" nel campo "Tipologia di contratto"), sussistendo le seguenti condizioni:

- numero di locatori / conduttori **non superiore a 3**;
- **1 sola unità abitativa** (codice "1", Quadro C) ed un **numero di pertinenze non superiore a 3** (codice "2", Quadro C);
- tutti gli immobili **sono censiti con attribuzione di rendita**;
- contratto contenente esclusivamente la **disciplina del rapporto di locazione** (non comprende

ulteriori pattuizioni, clausole particolari e allegati soggetti all'imposta bollo);

→ contratto stipulato **tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio d'impresa** / lavoro autonomo.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti