

Ai gentili clienti
Loro sedi

Locazioni immobiliari: debutta il nuovo modello RLI

Premessa

Con il **provvedimento del direttore dell’Agenzia delle Entrate del 10.01.2014** è stato approvato il **nuovo modello** che, al termine di una **breve fase transitoria** (dal 03.02.2014 fino al 31.03.2014), **sostituirà il modello 69 in materia di locazione immobiliare**. Al fine di semplificare gli adempimenti per il contribuente, è stato **approvato un unico modello (RLI) attraverso cui sarà possibile registrare contratti di affitto e locazione di immobili, comunicare eventuali proroghe, cessioni o risoluzioni, optare per la cedolare secca ed altro ancora**.

Il nuovo modello si **compone di quattro quadri (A, B, C, e D)** ed è possibile **scaricarlo dal sito ufficiale dell’Agenzia delle Entrate**.

Viste le **probabili problematiche collegate alla prima applicazione operativa**, illustriamo nel dettaglio le caratteristiche del modello, che **a partire dal 01.04.2014 soppianderà completamente quello attualmente in uso**.

Modello RLI: a cosa serve?

Il modello denominato **Registrazione Locazioni Immobili (RLI)** serve per richiedere agli uffici dell’Agenzia delle Entrate la registrazione dei contratti di locazione e affitto di immobili e comunicarne eventuali proroghe, cessioni o risoluzioni. **L’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**.

Nel modello, quindi, confluiscono tutti gli adempimenti fiscali legati alla registrazione dei contratti di locazione e affitto immobiliare, che prima erano inglobati all’interno del **modello “69”**.

Dove si presenta e quando?

Il modello si scarica gratuitamente dal sito internet dell’Agenzia. La **presentazione telematica** del modello **può essere effettuata anche presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate da parte dei soggetti non obbligati alla registrazione telematica dei contratti di locazione.**

Tutti, comunque, possono **scegliere il canale web e inviare l’RLI direttamente o tramite un intermediario abilitato. Non occorre allegare copia del testo del contratto nei casi in cui:**

- sia i **locatori** sia i **conduttori non siano più di tre;**
- **l’appartamento è soltanto uno e le relative pertinenze non sono superiori a tre;**
- **gli immobili sono censiti con attribuzione di rendita;**
- il contratto stabilisce **solo il rapporto di locazione e non altre pattuizioni;**
- i firmatari **sono persone fisiche che non agiscono nell’esercizio di un’impresa, arte o professione.**

Per la trasmissione del nuovo modello andrà utilizzato il software "*Contratti di locazione e affitto di immobili (RLI)*", che **sarà disponibile**, gratuitamente, **sul sito internet dell’Agenzia** e, comunque, **fino al 31 marzo, potranno essere usati anche gli altri prodotti informatici attualmente in uso per la registrazione dei contratti di locazione e comunicazione degli adempimenti successivi** ("*Contratti di locazione*", "*Iris*" e "*Siria*").

L’invio telematico dei dati relativi alla richiesta di registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili e dei dati relativi al versamento delle imposte di registro e di bollo deve essere effettuato secondo le specifiche tecniche contenute nell’Allegato A al provvedimento. **Ciascun file può contenere i dati relativi alla richiesta di registrazione di un solo contratto ovvero alla comunicazione di uno o più adempimenti successivi che si riferiscono ad un solo richiedente.**

Come accennato è, dunque, prevista una **fase transitoria, fino al 31 marzo**, durante la quale potranno essere presentati all’Agenzia indifferentemente vecchio e nuovo modello: dopo questa data, il modello 69 sarà definitivamente sostituito dal modello RLI per tutti gli adempimenti connessi ai contratti di locazione e affitto immobiliare espressamente indicati dal provvedimento. In particolare, il **nuovo modello** sostituirà il vecchio per i seguenti **adempimenti:**

- richieste di registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili;
- proroghe, cessioni e risoluzioni dei contratti di locazione e affitto di beni immobili;
- comunicazione dei dati catastali ai sensi dell’art. 19, comma 15, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78;

- esercizio o revoca dell'opzione per la cedolare secca. Quanto all'esercizio o revoca dell'opzione per la cedolare secca con il modello RLI, il locatore può revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione, entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento. Con la revoca torna l'obbligo di pagare l'imposta di registro dovuta per l'annualità di riferimento e per quelle successive.
- denunce relative ai contratti di locazione non registrati, ai contratti di locazione con canone superiore a quello registrato o ai comodati fittizi.

Come si compone?

Il modello si compone di **quattro quadri (A, B, C, D), alcuni dei quali suddivisi in sezioni**. Il primo foglio del modello è costituito dal **frontespizio che contiene l'informativa sul rispetto della privacy**.

Segue il **quadro A**, suddiviso in tre sezioni: la prima riservata ai **dati che identificano il tipo di contratto per la registrazione, la seconda è per gli adempimenti successivi** (ad esempio, la proroga del rapporto), **nell'ultima sezione, infine, trovano posto le informazioni riguardanti il richiedente la registrazione. Chiude il quadro lo spazio da compilare in caso di presentazione telematica**. Nei **quadri B** ("Soggetti"), **C** ("Dati degli immobili") e **D** ("Locazione ad uso abitativo e opzione/revoca cedolare secca"), vanno indicati, rispettivamente, i dati di locatore e conduttore, le notizie relative agli immobili principali e alle loro pertinenze, le informazioni riguardanti la cedolare secca.

QUADRO A – DATI GENERALI: il quadro si suddivide nelle seguenti sottosezioni:

↳ **Sezione I:** registrazione;

QUADRO A - DATI GENERALI	
SEZIONE I Registrazione NUMERO CANONE <input type="text"/> ALLEGATI	Pagamento inlara durata <input type="checkbox"/> Eventi eccezionali <input type="checkbox"/> Casi particolari <input type="checkbox"/>
	Ufficio territoriale di <input type="text"/> Tipologia di contratto <input type="text"/>
	Durata <input type="text"/> giorno <input type="text"/> mese <input type="text"/> anno N. pagine <input type="text"/> N. copie <input type="text"/>
	Importo del canone <input type="text"/> Data stipula <input type="text"/> giorno <input type="text"/> mese <input type="text"/> anno
	Importo garanzia prestata da terzi <input type="text"/> Codice fiscale del garante <input type="text"/>
	Tipo di garanzia <input type="text"/> Codice fiscale del secondo garante <input type="text"/>
	Scrittura privata o investimenti <input type="checkbox"/> Dichiarata o quotazione <input type="checkbox"/> Mappa, planimetria e disegni <input type="checkbox"/>
	Esenzioni <input type="checkbox"/>
	Contratto soggetto ad IVA <input type="checkbox"/>
	Condizione sospensiva <input type="checkbox"/>

↳ **Sezione II:** adempimento successivo;

**SEZIONE II
Adempimento
successivo**

RIFERIMENTI
DEL CONTRATTO

Adempimenti Successivi	Codolare secca	CDC	Annualità	Data fine proroga o cessione o risoluzione giorno mese anno	Corrispettivo cessione / risoluzione
Cod. ufficio	Anno	Serie	Numero	Sottonumero	
Codice identificativo del contratto					

➤ **Sezione III:** richiedente.

**SEZIONE III
Richiedente**

TIPO SOGGETTO

TIPO SOGGETTO	Cognome o Denominazione o Ragione sociale	Nome	N. moduli compilati
	Codice fiscale del richiedente	Soggetto subentrato	Firma del richiedente o del rappresentante
Rappresentante legale	Cognome	Nome	Codice cartea
Delega	IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO:		
	Codice fiscale del delegato	Firma del delegante	
RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA			
Impegno alla presentazione telematica	Codice fiscale dell'intermediario	Impegno alla presentazione in via telematica	
	Data dell'impegno giorno mese anno	FIRMA DELL'INTERMEDIARIO	
Imposte	IMPOSTA DI REGISTRO	IMPOSTA DI BOLLO	INTERESSI
	SANZIONI		

QUADRO B – SOGGETTI: il quadro si suddivide nelle seguenti sottosezioni:

➤ **Sezione I:** dati del locatore.

QUADRO B - SOGGETTI		SEZIONE I Dati del locatore		Codice fiscale	Soggettività IVA	Codente	Cessionario
NUMERO LOCATORE	Cognome o Denominazione o Ragione sociale	Nome					
	Data di nascita giorno mese anno	Sexo (M/F)	Comune (o Stato estero) di nascita				Provincia (sigla)
NUMERO LOCATORE	Codice fiscale	Soggettività IVA	Codente	Cessionario			
	Cognome o Denominazione o Ragione sociale	Nome					
	Data di nascita giorno mese anno	Sexo (M/F)	Comune (o Stato estero) di nascita				Provincia (sigla)
NUMERO LOCATORE	Codice fiscale	Soggettività IVA	Codente	Cessionario			
	Cognome o Denominazione o Ragione sociale	Nome					
	Data di nascita giorno mese anno	Sexo (M/F)	Comune (o Stato estero) di nascita				Provincia (sigla)
NUMERO LOCATORE	Codice fiscale	Soggettività IVA	Codente	Cessionario			
	Cognome o Denominazione o Ragione sociale	Nome					
	Data di nascita giorno mese anno	Sexo (M/F)	Comune (o Stato estero) di nascita				Provincia (sigla)

➤ **Sezione II:** dati del conduttore.

**SEZIONE II
Dati
del conduttore**

NUMERO CONDUTTORE

Codice fiscale _____ Soggettività IVA _____ Cedente _____ Cassonario _____
 Loggione di denominazione o ragione sociale _____ Nome _____
 Data di nascita _____ Sesso (M/F) _____ Comune (o Stato estero) di nascita _____ Provincia (sigla) _____
 giorno mese anno

NUMERO CONDUTTORE

Codice fiscale _____ Soggettività IVA _____ Cedente _____ Cassonario _____
 Loggione di denominazione o ragione sociale _____ Nome _____
 Data di nascita _____ Sesso (M/F) _____ Comune (o Stato estero) di nascita _____ Provincia (sigla) _____
 giorno mese anno

NUMERO CONDUTTORE

Codice fiscale _____ Soggettività IVA _____ Cedente _____ Cassonario _____
 Loggione di denominazione o ragione sociale _____ Nome _____
 Data di nascita _____ Sesso (M/F) _____ Comune (o Stato estero) di nascita _____ Provincia (sigla) _____
 giorno mese anno

NUMERO CONDUTTORE

Codice fiscale _____ Soggettività IVA _____ Cedente _____ Cassonario _____
 Loggione di 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 (nessuna sottosezione):

QUADRO C - DATI DEGLI IMMOBILI

NUMERO IMMOBILE

Immobile/Pertinenza _____ Codice comune _____ T/U _____ I/P _____ Sezione urbana/
 Subalimento _____ In via di _____ Foglio _____ Particella _____
 accatastamento _____ Comune _____ Provincia (sigla) _____
 Categoria catastale _____ Rendita catastale _____ Tipologia (via, piazza, ecc.) _____ Indirizzo _____ N. civico _____

NUMERO IMMOBILE

Immobile/Pertinenza _____ Codice comune _____ T/U _____ I/P _____ Sezione urbana/
 Subalimento _____ In via di _____ Foglio _____ Particella _____
 accatastamento _____ Comune _____ Provincia (sigla) _____
 Categoria catastale _____ Rendita catastale _____ Tipologia (via, piazza, ecc.) _____ Indirizzo _____ N. civico _____

NUMERO IMMOBILE

Immobile/Pertinenza _____ Codice comune _____ T/U _____ I/P _____ Sezione urbana/
 Subalimento _____ In via di _____ Foglio _____ Particella _____
 accatastamento _____ Comune _____ Provincia (sigla) _____
 Categoria catastale _____ Rendita catastale _____ Tipologia (via, piazza, ecc.) _____ Indirizzo _____ N. civico _____

QUADRO D – LOCAZIONE AD USO ABITATIVO E OPZIONE/REVOCA CEDOLARE SECCA
(nessuna sottosezione):

QUADRO D - LOCAZIONE AD USO ABITATIVO E OPZIONE/REVOCA CEDOLARE SECCA

	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare		N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare	
1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		6	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		7	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		8	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
4	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		9	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
5	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		10	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

**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 _____

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

Cordiali saluti

DOTTORESSA ANNA FAVERO