

Premessa

Dal 19 settembre 2017 è disponibile on line, sul sito dell’Agenzia delle Entrate, insieme alle relative istruzioni e alle specifiche tecniche, il nuovo Modello RLI, denominato “Richiesta di registrazione e adempimenti successivi – contratti di locazione e affitto di immobili”, approvato con Provvedimento del direttore dell’Agenzia delle Entrate del 15 giugno 2017.

Tale nuova versione sarà quella obbligatoria da utilizzare e va a sostituire il vecchio modello (ossia quello approvato con il Precedente provvedimento del 10 gennaio 2014).

Modello RLI

Versione

Modello RLI versione provvedimento del 10/01/2014

Modello RLI provvedimento del 15/06/2017

Decorrenza

Utilizzabile fino al 18/09/2017

Da utilizzare dal 19/09/2017

ATTENZIONE

In caso di Modello RLI già predisposto con la vecchia versione e non ancora inviato alla data del 19/09/2017, non sarà più possibile inviarlo con il precedente software, ma occorrerà ricompilarlo con la nuova versione.

Nella nuova versione del Modello sono confluiti la maggior parte degli adempimenti riguardanti la registrazione dei contratti di locazione e di affitti, ossia:

Nuovo Modello RLI

Adempimento

	Novità
Richieste di registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili	NO
Proroghe, cessioni, subentro e risoluzioni dei contratti in commento	NO
Esercizio o revoca dell’opzione per la cedolare secca	NO
Conguagli d’imposta	NO
Sublocazione di immobili	NO
Comunicazione dei dati catastali ai sensi dell’articolo 19, comma 15, del Decreto Legge 78/2010	NO

Contestuale registrazione dei contratti di affitto dei terreni e degli annessi "titoli Pac" (in sostituzione del "modello 69" per tali tipologie)	SI
Registrazione dei contratti di locazione con previsione di canoni differenti per le diverse annualità	SI
Registrazione dei contratti di locazione a tempo indeterminato	SI
Gestione della comunicazione della risoluzione o proroga tardiva in caso di cedolare secca	NO
Registrazione dei contratti di locazione di pertinenze concesse con atto separato rispetto all'immobile principale.	NO

Restano ferme le **modalità di presentazione ossia**: esclusivamente in via telematica, direttamente o per il tramite di un intermediario abilitato. Tuttavia, per i soggetti non obbligati alla registrazione telematica dei contratti di locazione (indicati nell'articolo 15 del Decreto Direttoriale del 31 luglio 1998), la presentazione telematica del modello può essere effettuata anche presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

La struttura del Modello

Il Modello, nella sua nuova versione si presenta con la seguente struttura:

COME SI COMPONE IL NUOVO MODELLO RLI

Quadro	Contenuto
Frontespizio	<p>Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 196/2003;</p> <p>Ø Sezione I (dati utili alla registrazione del contratto, quali la tipologia del contratto, la data di stipula e la durata della locazione;</p>
Quadro A	<p>Ø Sezione II (adempimenti successivi, tra i quali proroga, cessione, subentro e risoluzione);</p> <p>Ø Sezione III (dati del richiedente la registrazione);</p> <p>Ø Sezione riservata alla presentazione in via telematica.</p>
Quadro B	<p>Ø Sezione I (Dati dei locatori);</p> <p>Ø Sezione II (Dati dei conduttori)</p>
Quadro C	Ø Dati degli immobili e relative pertinenze
Quadro D	Ø Opzione/revoca cedolare secca
Quadro E (Novità)	Ø Locazione con canoni differente per una o più annualità (va compilato solo nel caso in cui è stato previsto contrattualmente un canone diverso per una o più annualità).

Le novità

Una prima importante novità riguarda la possibilità della contestuale registrazione dei contratti di affitto dei terreni e degli annessi “titoli Pac” (in sostituzione del “modello 69” per tali tipologie). Viene eliminato, dunque, un doppio adempimento.

In virtù di ciò, la casella “**Tipo garanzia**” diventa “**Tipo garanzie e/o Pac**” (Quadro A sezione I) e sono inseriti due nuovi codici, ossia:

- **codice 3**, nel caso di registrazione del contratto di affitto di terreni agricoli e dei diritti all’aiuto comunitario in favore dell’agricoltura (Pac);
- **codice 4**, nel caso di registrazione del contratto di affitto di terreni agricoli e dei diritti all’aiuto comunitario in favore dell’agricoltura (Pac), con garanzia prestata da terzi.

ATTENZIONE

I predetti nuovi codici possono essere presenti solo se la tipologia contratto è uguale a T1 (Affitto di fondo rustico) o T2 (Affitto di fondo rustico agevolato). Inoltre si ricorda che i Pac sono soggetti ad aliquota di tassazione pari allo 0,5%. Nella casella “Importo garanzia prestata da terzi e/o PAC”, occorre indicare:

- *l’importo attualizzato dei diritti soggetti all’aiuto, se nella casella “Tipo garanzia e/o PAC” è indicato il codice 3;*
- *la somma del valore della garanzia e l’importo attualizzato dei diritti soggetti all’aiuto, se nella casella “Tipo garanzia e/o PAC” è indicato il codice 4.*

È stata inserita nuova specifica casella nella Sezione I del quadro A (“Dati generali”) utilizzabile in presenza di **contratti di locazione a tempo indeterminato** previsti da specifiche normative per i quali l’imposta è applicata in base alla durata dichiarata in sede di registrazione (ad esempio: contratti ATER – ex IACP).

È inserita la possibilità di comunicare il subentro nel contratto di locazione (indicando il codice 6 nella casella “**Adempimenti successivi**” della Sezione II Quadro A), ad esempio in caso di successione mortis causa; in tal caso, va indicato il motivo del subentro inserendo nella nuova casella “Tipologia di subentro” uno dei seguenti codici:

- **codice 1** in caso di decesso di una o più parti del contratto;
- **codice 2** in caso di trasferimento di uno o più diritti reali su beni immobili oggetto del contratto di locazione;
- **codice 3** in caso di trasformazione della società o dell’ente parte del contratto;

- **codice 4** in caso di fusione della società o dell'ente parte del contratto con altro soggetto;
- **codice 5** in caso di scissione della società o dell'ente parte del contratto in altro soggetto;
- **codice 6** in tutti gli altri casi.

Nel **quadro B "Soggetti"**, è stata prevista:

- l'introduzione nella Sezione I (dati del locatore), di una specifica casella utilizzabile per evidenziare il fatto che un locatore, cointestatario dell'immobile, non è stato indicato nel contratto di locazione; pertanto, in corrispondenza del locatore non presente in atto va data evidenza della circostanza barrando l'apposita casella;
- l'introduzione nella Sezione II (Dati del conduttore), di una nuova casella nella quale indicare la tipologia del conduttore.

La compilazione della nuova casella "Tipologia conduttore" è obbligatoria. In assenza di situazioni particolari, la casella va compilata indicando il **codice 3**.

Per le seguenti fattispecie, invece, occorre indicare:

- Ø **codice 1**, se il conduttore è una cooperativa o ente senza scopo di lucro di cui al libro I, titolo II, del Codice Civile, che a sua volta subloca l'immobile a studenti universitari con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione;
- Ø **codice 2**, se il conduttore è una persona fisica identificata mediante un codice fiscale provvisorio o un ente senza scopo di lucro.

È stato inserito il nuovo "**Quadro E**" denominato "**Locazione con canoni differenti per una o più annualità**". Il nuovo quadro è da compilarsi nel caso di locazione con canoni diversi per le diverse annualità, in modo da inserire i vari canoni previsti per le diverse annualità. Vanno indicati i canoni dalla seconda alla nona annualità (quello della prima annualità va indicato nella Sezione I del Quadro A).

Come dicono le istruzioni ministeriali al modello:

- il presente quadro va compilato se è stata compilata la casella "Casi particolari" presente nel quadro A - Dati generali - ed è stato indicato il codice 1 (contratto che prevede un canone diverso per una o più annualità. In questo

caso indicare nell'apposito campo il canone annuo concordato per la prima annualità e nel quadro E i canoni riferiti alle annualità successive); o il codice 3 (contratto che prevede un canone diverso per una o più annualità e si vuole assolvere l'imposta di registro per tutte le annualità. In questa ipotesi, indicare nell'apposito campo il canone annuo concordato per la prima annualità e nel quadro E i canoni riferiti alle annualità successive, selezionando il campo "pagamento intera durata").

Infine, **solo sul software e non anche sul modello cartaceo**, è stata inserita una casella che va barrata se il richiedente sceglie di **non allegare il contratto**. A tal proposito è utile riepilogare quali sono i casi in cui non è obbligatorio allegare il contratto al Modello RLI:

- quando è stato inserito, nella casella "Tipologia contratto", il codice L1 (locazione di immobile a uso abitativo) oppure il codice L2 (locazione agevolata di immobile a uso abitativo);
- se il contratto non è soggetto a Iva;
- se non vi sono allegati (mappe, planimetrie, disegni, eccetera);
- se ci sono al massimo tre locatori persone fisiche e casella soggettività Iva non barrata;
- se ci sono al massimo tre conduttori persone fisiche e casella soggettività Iva non barrata;
- è presente un immobile con codice "1" (immobile principale - quadro C).
- se vi sono altri immobili (massimo tre) devono avere codice "2" (pertinenza locata congiuntamente - quadro C).