

Informativa per la clientela di studio

N. 24 del 12.02.2014

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Nuovo modello di registrazione contratti di locazione

*L'Agenzia delle Entrate ha approvato il **nuovo modello "RLI"** da utilizzare per richiedere la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili ed eventuali proroghe, cessioni e risoluzioni, nonché per l'esercizio dell'opzione o della revoca della cedolare secca.*

Il modello RLI sostituisce il modello 69. Per agevolare i contribuenti nella transizione al nuovo modello, l'amministrazione prevede la possibilità di scegliere tra il nuovo e il vecchio modello nella finestra temporale che va dal 3 febbraio 2014 e fino al 31 marzo 2014.

Premessa

Con il provv. Agenzia delle Entrate 10.1.2014 n. 2970 è stato approvato il nuovo "modello RLI", con le relative istruzioni di compilazione, da utilizzare per la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili e per effettuare gli adempimenti fiscali connessi.

Il nuovo modello RLI è utilizzato, a decorrere dal 3.2.2014, per:

- ✓ richiedere la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili;
- ✓ richiedere la registrazione delle proroghe, cessioni e risoluzioni dei contratti di locazione e affitto di beni immobili;
- ✓ comunicare i dati catastali degli immobili, ai sensi dell'art. 19 co. 15 del D.L. 31.5.2010 n. 78 conv. L. 30.7.2010 n. 122;
- ✓ l'esercizio o la revoca dell'opzione per la cedolare secca;

- ✓ le denunce relative ai contratti di locazione non registrati, ai contratti di locazione con canone superiore a quello registrato o ai comodati fittizi.

In relazione ai suddetti adempimenti, il nuovo modello RLI sostituisce il modello 69.

Il modello 69, pertanto, non viene soppresso dal modello RLI, ma rimane in uso per tutti gli adempimenti concernenti contratti diversi da quelli di locazione o affitto di beni immobili.

Il modello RLI va utilizzato anche per la revoca del regime sostitutivo della cedolare secca sulle locazioni di immobili abitativi (che può essere effettuata in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione, entro il termine per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento).

La revoca comporta il pagamento dell'imposta di registro dovuta per detta annualità di riferimento e per le successive.

Resta salva la facoltà di esercitare di nuovo l'opzione per la cedolare secca nelle annualità successive.

Termini di registrazione

Il nuovo modello RLI è presentato:

- ✓ in modalità telematica, direttamente o per il tramite di intermediari abilitati alla registrazione dei contratti;
- ✓ presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, esclusivamente dai soggetti che non siano obbligati alla registrazione telematica.

Dal 3.2.2014, la registrazione telematica avviene mediante:

- ✓ il software "Contratti di locazione e affitti di immobili (RLI)", che deve essere scaricato dal sito Internet dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it);
- ✓ oppure la modalità "web", che consente di procedere alla registrazione direttamente da Internet, senza scaricare alcun software.

Si ricorda che l'utilizzo della procedura telematica di registrazione è obbligatorio per i possessori di almeno 10 unità immobiliari.

I possessori di meno di 10 unità immobiliari non sono obbligati ad avvalersi delle suddette modalità telematiche, ma possono presentare in via telematica il nuovo modello RLI anche presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto concerne i termini di registrazione, si ricorda che il contratto di locazione deve essere registrato entro **30 giorni decorrenti**:

- ✓ in generale, dalla data della stipula del contratto;
- ✓ ove il contratto preveda una decorrenza anteriore alla stipula, entro 30 giorni dalla data di decorrenza.

In generale, la richiesta di registrazione redatta mediante il modello RLI implica l'allegazione di copia del contratto di locazione. Tuttavia, la presentazione **può avvenire in forma "semplificata"**, senza l'allegazione della copia del testo contrattuale, in presenza delle seguenti condizioni:

- ✓ un numero di locatori e conduttori, rispettivamente, non superiore a tre;
- ✓ una sola unità abitativa ed un numero di pertinenze non superiore a tre;
- ✓ tutti gli immobili devono essere censiti con attribuzione di rendita;
- ✓ il contratto contiene esclusivamente la disciplina del rapporto di locazione e, pertanto, non comprende ulteriori pattuizioni;
- ✓ il contratto è stipulato tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di un'impresa, arte o professione.

Il nuovo modello RLI, nonché i relativi software per la registrazione telematica, sono utilizzabili dal 3.2.2014.

Tuttavia, è stato previsto un periodo transitorio, fino al 31.3.2014, durante il quale:

- ✓ si può continuare ad utilizzare il modello 69, anche in relazione alle locazioni e affitti di beni immobili e agli altri adempimenti rientranti nell'ambito di applicazione del nuovo modello RLI;
- ✓ si possono ancora utilizzare i "vecchi" software ("Contratti di locazione", "Iris" e "Siria") e le "vecchie" applicazioni web ("Locazioni web", "Iris web", "Siria web" e "Ge.Lo") per la registrazione telematica del contratto di locazione e per gli adempimenti successivi.

Utilizzo del Modello "F24 ELIDE" per il pagamento dei tributi relativi alla registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili

Con il provv. Agenzia delle Entrate 3.1.2014 n. 554 è stato invece stabilito che, a partire dall'1.2.2014, sono versati mediante il modello **"F24 versamenti con elementi identificativi" (F24 ELIDE) i seguenti tributi connessi alla registrazione del contratto di locazione o affitto di beni immobili**:

- ✓ imposta di registro;

- ✓ tributi speciali e compensi;
- ✓ imposta di bollo;
- ✓ sanzioni e interessi relativi alle suddette imposte, tributi e compensi.

Il modello "F24 ELIDE" è reperibile:

- ✓ nel sito Internet dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it), nella sezione Strumenti - Modelli;
- ✓ a partire dall'1.4.2014, anche presso gli sportelli delle banche, degli uffici postali e degli Agenti della riscossione.

Con la ris. Agenzia delle Entrate 24.1.2014 n. 14, sono:

- ✓ stati istituiti i codici tributo da utilizzare per i suddetti versamenti;
- ✓ state impartite le istruzioni per la compilazione dei modelli "F24 ELIDE".

La seguente tabella riepiloga i codici tributo istituiti per il pagamento delle somme derivanti dalla registrazione del contratto di locazione o affitto di beni immobili, da utilizzare esclusivamente nel modello F24 ELIDE.

CODICE TRIBUTO	DENOMINAZIONE
1500	Locazione e affitto di beni immobili - Imposta di Registro per prima registrazione
1501	Locazione e affitto di beni immobili - Imposta di Registro per annualità successive
1502	Locazione e affitto di beni immobili - Imposta di Registro per cessioni del contratto
1503	Locazione e affitto di beni immobili - Imposta di Registro per risoluzioni del contratto
1504	Locazione e affitto di beni immobili - Imposta di Registro per proroghe del contratto
1505	Locazione e affitto di beni immobili - Imposta di Bollo
1506	Locazione e affitto di beni immobili - Tributi speciali e compensi
1507	Locazione e affitto di beni immobili - Sanzioni da ravvedimento per tardiva prima registrazione
1508	Locazione e affitto di beni immobili - Interessi da ravvedimento per

	tardiva prima registrazione
1509	Locazione e affitto di beni immobili - Sanzioni da ravvedimento per tardivo versamento di annualità e adempimenti successivi
1510	Locazione e affitto di beni immobili - Interessi da ravvedimento per tardivo versamento di annualità e adempimenti successivi

Nella seguente tabella sono invece indicati i codici tributo istituiti per i versamenti conseguenti ad avvisi di liquidazione dell'imposta ed irrogazione delle sanzioni, da utilizzare esclusivamente nel modello F24 ELIDE.

CODICE TRIBUTO	DENOMINAZIONE
A135	Locazione e affitto di beni immobili - Imposta di Registro - Avviso di liquidazione dell'Imposta-Irrogazione delle Sanzioni.
A136	Locazione e affitto di beni immobili - Imposta di Bollo - Avviso di Liquidazione dell'Imposta-Irrogazione delle Sanzioni
A137	Locazione e affitto di beni immobili - Sanzioni - Avviso di Liquidazione dell'Imposta-Irrogazione delle Sanzioni
A138	Locazione e affitto di beni immobili - Interessi - Avviso di Liquidazione dell'Imposta-Irrogazione delle Sanzioni

Per il versamento delle somme dovute in relazione alla registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili, il modello F24 ELIDE è utilizzabile dall'1.2.2014.

Tuttavia, sino al 31.12.2014 sarà possibile utilizzare ancora il modello F23.

Pertanto, soltanto a partire dall'1.1.2015 i suddetti versamenti dovranno essere effettuati esclusivamente con il modello F24 ELIDE.

I versamenti richiesti a seguito di atti emessi dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate devono però essere effettuati esclusivamente con il tipo di modello di pagamento allegato o indicato nell'atto stesso.

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....