

ADEMPIMENTI

Locazioni immobiliari: a regime il nuovo modello RLI

di Raffaele Pellino

Dal **19 settembre** scorso per la **registrazione delle locazioni immobiliari o per optare per la cedolare secca, va utilizzato il “nuovo” modello RLI**. Con il [provvedimento 15/06/2017](#), infatti, l'Agenzia delle Entrate ha approvato, unitamente alle istruzioni ed alle specifiche tecniche, un nuovo modello per la *“Richiesta di registrazione e adempimenti successivi - Contratti di locazione e affitto di immobili”*, che sostituisce il precedente approvato con [provvedimento 2970/2014](#). Sul piano temporale, quindi:

- **fino al 18/09/2017**, andava utilizzato il vecchio modello RLI;
- **a partire dal 19/09/2017**, va utilizzato esclusivamente il nuovo modello ed il relativo *software*.

Ambito di applicazione

Il modello RLI è generalmente utilizzato per richiedere la **registrazione** dei contratti di locazione e affitto di beni immobili ed eventuali **proroghe, cessioni, subentro e risoluzioni** *“con il calcolo delle relative imposte e di eventuali interessi e sanzioni”*, **nonché per l'esercizio dell'opzione o della revoca della cedolare secca**. Tuttavia lo stesso è, altresì, utilizzato per effettuare i **seguenti adempimenti**:

- comunicazione dei dati catastali ([articolo 19, comma 15, del D.L. 78/2010](#));
- contestuale registrazione dei contratti di affitto dei terreni e degli annessi “titoli PAC” (sostituendo il “modello 69” per tali fattispecie);
- denunce relative ai contratti di locazione non registrati, ai contratti di locazione con canone superiore a quello registrato o ai comodati fittizi;
- registrazione dei contratti con previsione di canoni differenti per le diverse annualità;
- registrazione dei contratti di locazione a tempo indeterminato;
- ravvedimento operoso;
- gestione della comunicazione della risoluzione o proroga “tardiva” in caso di cedolare secca;
- registrazione dei contratti di locazione di pertinenze concesse con atto “separato” rispetto all'immobile principale.

Modalità di presentazione

Di base il modello RLI va presentato **in modalità telematica**, direttamente o tramite di un intermediario abilitato.

Tuttavia, la presentazione 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”**.

Si rammenta, infatti, che l'**obbligo** di utilizzo dei servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate riguarda gli **agenti immobiliari**, gli intermediari abilitati, nonché i **soggetti in possesso di almeno 10 unità immobiliari**.

In caso di **registrazione**, al modello deve essere allegato un **unico file**, in formato TIF e/o TIFF e PDF/A (PDF/A-1a o PDF/A-1b), contenente copia del contratto sottoscritto dalle parti nonché copia di “ulteriori” documenti (ad esempio: scritture private, inventari, mappe, planimetrie e disegni).

Sempre in caso di registrazione, il modello RLI può essere **presentato in forma “semplificata”**, ossia senza allegare copia del contratto di locazione abitativo, laddove si presentino le seguenti caratteristiche:

- un numero di locatori e di conduttori, rispettivamente, non superiore a tre;
- una sola unità abitativa ed un numero di pertinenze non superiore a tre;
- tutti gli immobili sono 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 non esercenti attività d'impresa, arte o professione.

-

Struttura del modello e principali novità

Sul piano operativo il modello, oltre al frontespizio, è composto dai **seguenti quadri**:

- **quadro A** - “*Dati generali*”, nel quale vanno riportati:
 - i dati utili alla registrazione del contratto (tipologia contratto, data di stipula e durata locazione);
 - l'indicazione degli adempimenti “successivi” (proroga, cessione, subentro e risoluzione);
 - i dati del richiedente la registrazione;
- **quadro B** - “*Soggetti*”, in cui sono indicati i dati dei locatori e dei conduttori;
- **quadro C** - “*Dati degli immobili*”, riguardante i dati degli immobili e delle relative pertinenze;
- **quadro D** - “*Locazione ad uso abitativo e opzione/revoca cedolare secca*”, contenente le informazioni relative al regime della cedolare secca;
- **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.

Tale modello, rispetto al precedente, presenta **numerose novità**. In primo luogo, si segnala l'introduzione del **quadro "E"** utilizzabile laddove il contratto di locazione contempli canoni "differenti" per una o più annualità. Ulteriori novità hanno poi riguardato, da una parte, la possibilità di effettuare la "contestuale" registrazione dei contratti di affitto dei terreni e degli annessi "titoli PAC" e, dall'altra, i singoli quadri del nuovo modello; in particolare, si segnala che è stata inserita una **specificata casella**:

- nel quadro "dati generali", in cui riportare la **"tipologia di contratto"**;
- da barrare in presenza di contratti di locazione a tempo "indeterminato" (sezione I, quadro A);
- da barrare se il locatore (cointestatario dell'immobile) non è presente nell'atto (sezione I, quadro B);
- in cui indicare la tipologia del conduttore (sezione II, quadro B).

