

ADEMPIMENTI

Nuovo modello RLI: contratti con canone “differenziato”

di Raffaele Pellino

A decorrere dallo scorso 19 settembre, per le locazioni immobiliari, va utilizzato il “**nuovo modello RLI**”. Questo, lo si ricorda, è generalmente utilizzato per richiedere la registrazione dei contratti di locazione di immobili ed eventuali proroghe, cessioni, subentro e risoluzioni “*con il calcolo delle relative imposte e di eventuali interessi e sanzioni*”, per l’esercizio dell’opzione/revoca della cedolare secca, nonché per altri specifici adempimenti.

Tra le novità del modello si segnala l’introduzione del **quadro “E”** utilizzabile laddove il contratto di locazione contempla **canoni “differenti” per una o più annualità**. In tal caso, va indicato per ogni annualità **“successiva” alla prima l’importo del relativo canone**. Tale quadro va compilato - precisano le istruzioni - se è stata compilata la casella “*Casi particolari*” del quadro A ed è stato indicato il codice “1” o “3”.

QUADRO A - DATI GENERALI

Tipologia di contratto	<input type="checkbox"/>	Pagamento intera durata	<input type="checkbox"/>	Eventi eccezionali	<input type="checkbox"/>	Casi particolari	<input type="checkbox"/>
------------------------	--------------------------	-------------------------	--------------------------	--------------------	--------------------------	------------------	--------------------------

codice	Fattispecie	Indicazione
“1”	canone “diverso” per una o più annualità	canone annuo concordato per la prima annualità (nel quadro “E” vanno riportati i canoni riferiti alle annualità successive).
“3”	canone “diverso” per una o più annualità e imposta di registro per tutte le annualità	canone annuo concordato per la prima annualità (nel quadro “E” vanno riportati i canoni riferiti alle annualità successive). Va, inoltre, barrato il campo <i>“pagamento intera durata”</i> nel caso l'imposta di registro sia versata in unica soluzione. Si segnala che, laddove sia compilata la presente casella, è obbligatoria l'allegazione del contratto.

Al fine di meglio comprendere come procedere nell'eventualità in cui si decida di adottare un **canone “diverso” per una o più annualità** si propone la seguente esemplificazione.

Supponiamo che il signor Verdi conceda in locazione un ufficio, con stipula del relativo contratto il 4/10/2017. I canoni pattuiti per ciascuna annualità sono i seguenti:

- primo anno: € 9.600;
- secondo anno: € 12.000;
- terzo anno: € 12.500;

- dal quarto anno in poi : € 13.200;

e si opti per il pagamento dell'**imposta di registro** in relazione all'**intera durata** del contratto.

QUADRO A - DATI GENERALI

Tipologia di contratto	S1	Pagamento intera durata <input checked="" type="checkbox"/>	Eventi eccezionali <input type="checkbox"/>	Casi particolari <input checked="" type="checkbox"/> 3															
SEZIONE I Registrazione																			
Ufficio territoriale di	MODENA																		
<table border="1"> <tr> <td colspan="3">Durata</td> <td>N. pagine</td> <td>N. copie</td> </tr> <tr> <td>dal</td> <td>giorno 10</td> <td>mese 10</td> <td>anno 2017</td> <td>al</td> <td>giorno 09</td> <td>mese 10</td> <td>anno 2023</td> <td>0 4</td> <td>0 2</td> </tr> </table>					Durata			N. pagine	N. copie	dal	giorno 10	mese 10	anno 2017	al	giorno 09	mese 10	anno 2023	0 4	0 2
Durata			N. pagine	N. copie															
dal	giorno 10	mese 10	anno 2017	al	giorno 09	mese 10	anno 2023	0 4	0 2										
<table border="1"> <tr> <td colspan="3">Importo del canone</td> <td>Data stipula</td> </tr> <tr> <td colspan="3">9.600</td> <td>giorno 04</td> <td>mese 10</td> <td>anno 2017</td> </tr> </table>					Importo del canone			Data stipula	9.600			giorno 04	mese 10	anno 2017					
Importo del canone			Data stipula																
9.600			giorno 04	mese 10	anno 2017														
<table border="1"> <tr> <td colspan="3">Cessionaria soggetta a IVA</td> <td>Codice fiscale del garante</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Canone prima annualità</td> <td>1 1 1 1 1 1 1 1</td> </tr> </table>					Cessionaria soggetta a IVA			Codice fiscale del garante	Canone prima annualità			1 1 1 1 1 1 1 1							
Cessionaria soggetta a IVA			Codice fiscale del garante																
Canone prima annualità			1 1 1 1 1 1 1 1																
<table border="1"> <tr> <td colspan="3">Importo garanzia prestata da terzi e/o PAC</td> <td>Codice fiscale del secondo garante</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td>1 1 1 1 1 1 1 1</td> </tr> </table>					Importo garanzia prestata da terzi e/o PAC			Codice fiscale del secondo garante				1 1 1 1 1 1 1 1							
Importo garanzia prestata da terzi e/o PAC			Codice fiscale del secondo garante																
			1 1 1 1 1 1 1 1																
<table border="1"> <tr> <td colspan="3">Contratto a tempo indeterminato</td> <td>Esenzioni</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td>1 1</td> </tr> </table>					Contratto a tempo indeterminato			Esenzioni				1 1							
Contratto a tempo indeterminato			Esenzioni																
			1 1																
<table border="1"> <tr> <td colspan="3">Contratto soggetto a IVA</td> <td>Condizione sospensiva</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td>1 1</td> </tr> </table>					Contratto soggetto a IVA			Condizione sospensiva				1 1							
Contratto soggetto a IVA			Condizione sospensiva																
			1 1																
<table border="1"> <tr> <td colspan="3">Clausola penale volontaria</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td>1</td> </tr> </table>					Clausola penale volontaria							1							
Clausola penale volontaria																			
			1																

Tralasciando qui l'indicazione dei dati identificativi del locatore e del locatario, che vanno comunque riportati, il modello RLI, da presentare entro il 3/11/2017, dovrà riportare i **dati catastali** dell'immobile locato e, nel quadro "E", i **canoni** concordati per le diverse annualità.

QUADRO C - DATI DEGLI IMMOBILI

NUMERO IMMOBILE	Immobile/Pertinenza	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella	Provincia (sigla)
1	1 Subalterno	F 2 5 7 in via di accastellamento	U	I		4 Comune	1 4 3	
					MODENA			MO
	Categoria catastale	Rendita catastale	Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo			N. civico
	A 1 0	121.260 00	VIA		EMILIA OVEST			50

QUADRO E - LOCAZIONE CON CANONI DIFFERENTI PER UNA O PIÙ ANNUALITÀ

2 ^a annualità	Importo del canone 12.000,00	3 ^a annualità	Importo del canone 12.500,00
4 ^a annualità	Importo del canone 13.200,00	5 ^a annualità	Importo del canone 13.200,00
6 ^a annualità	Importo del canone 13.200,00	7 ^a annualità	Importo del canone
8 ^a annualità	Importo del canone ,	9 ^a annualità	Importo del canone ,

Seminario di specializzazione

**I CONTRATTI DI LOCAZIONE IMMOBILIARE:
ASPETTI CIVILISTICI**

[Scopri le sedi in programmazione >](#)