Informativa per la clientela di studio

20.09.2017

Ai gentili Clienti
Loro sedi

OGGETTO: Locazioni: nuovo modello RLI dal 19 settembre 2017

Gentile Cliente,

con questo documento informativo intendiamo metterLa a conoscenza che ***da martedì 19 settembre 2017****, per la registrazione dei* ***contratti di locazione*** *e per le relative comunicazioni (proroga contratto, cessione, risoluzione, opzione cedolare secca e comunicazione dati catastali),* ***è utilizzato il nuovo modello RLI approvato con Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 15.06.2017,*** ***e non più il vecchio modello RLI*** *precedentemente approvato con Provvedimento del 10.01.2014.*

Premessa

A partire **da martedì 19 settembre 2017**, per la registrazione dei **contratti di locazione** e per le relative comunicazioni (proroga contratto, cessione, risoluzione, opzione cedolare secca e comunicazione dati catastali), è utilizzato il **nuovo modello RLI approvato con Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 15.06.2017**, che ha sostituito il vecchio modello RLI precedentemente approvato con Provvedimento del 10.01.2014.

Cosa c'è di nuovo

Nel **quadro A "*Dati generali*",** si segnalano le seguenti novità:

- ⇒ una **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);
- ⇒ la possibilità di effettuare la **contestuale registrazione dei contratti di affitto dei terreni agricoli e degli annessi titoli PAC** (diritti all'aiuto comunitario in favore dell'agricoltura); a tal fine, nella **casella "*Tipo di garanzia e/o PAC*"** occorre riportare il:
  - ➢ codice 3 nel caso di registrazione del contratto di affitto di terreni agricoli e dei diritti all'aiuto comunitario in favore dell'agricoltura (PAC);

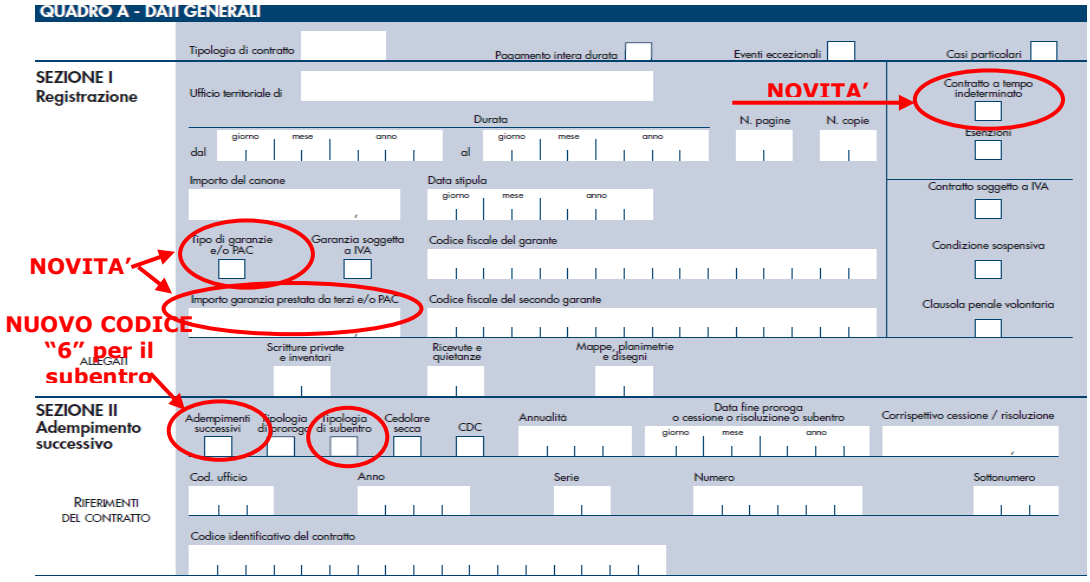
- codice 4 nel caso di registrazione del contratto di affitto di terreni agricoli e dei diritti all'aiuto comunitario in favore dell'agricoltura (PAC) con garanzia prestata da terzi.

Corrispondentemente, 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.

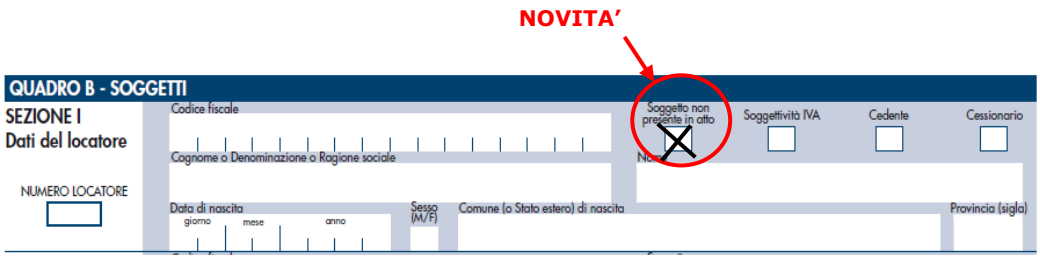
⇒ La possibilità di comunicare il **subentro nel contratto di locazione** (indicando il **codice 6** nella **casella "*Adempimenti successivi*"),** ad esempio in caso di successione *mortis causa;* in tal caso, va indicato il motivo del subentro inserendo nella **nuova casella "*Tipologia di subentro*"** 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***", si segnala:

⇒ l'introduzione **nella Sezione I** del quadro B relativa ai 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;

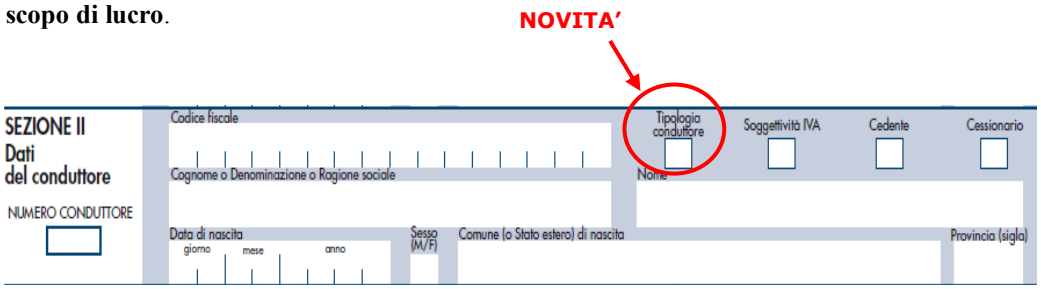


⇒ l'introduzione **nella Sezione II** del quadro B relativa ai dati del **conduttore**, di una nuova **casella** nella quale indicare la **tipologia del conduttore**. La compilazione della nuova casella "*Tipologia conduttore*" è obbligatoria.

In assenza di situazioni particolari, la casella "Tipologia conduttore" va compilata indicando il **codice 3**.

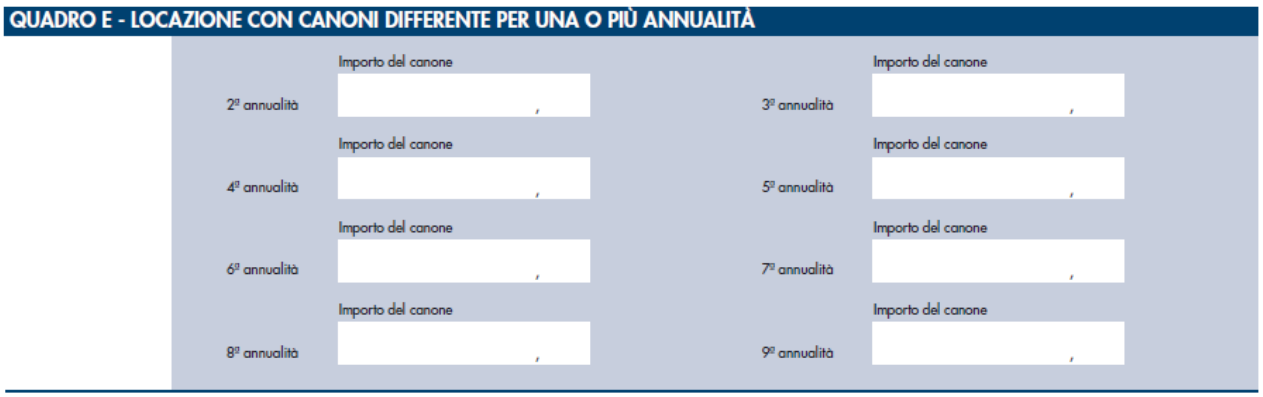
Per le seguenti fattispecie, invece, occorre indicare:

- **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;
- **codice 2**, se il conduttore è una **persona fisica identificata mediante un codice fiscale provvisorio o un Ente senza scopo di lucro**.



I **quadri C (*"Dati degli immobili"*) e D (*"Locazione ad uso abitativo e opzione/revoca cedolare secca"*)**, sono rimasti inalterati.

Del tutto nuovo, invece, è il **quadro E *"Locazione con canoni differenti per una o più annualità"***, in cui possono essere indicati i diversi canoni di locazione eventualmente pattuiti nel contratto per le successive annualità. In particolare, il quadro E è utilizzabile nel caso in cui nel contratto di locazione sia previsto, per una o più annualità, un "**canone differente**" **e se la casella "Casi particolari" del quadro "A - Dati generali", è stata valorizzata con i codici "1" o "3"** che individuano, appunto, tale ipotesi. Il secondo codice, in particolare, indica che si è scelto di pagare l'imposta in un'unica soluzione per tutto il periodo del rapporto di locazione. Il canone per la prima annualità deve essere inserito nella sezione 1 del quadro A; per quelle successive, i canoni trovano posto nei campi del novello quadro E.



Come presentare il nuovo modello RLI

Il nuovo modello RLI va presentato **esclusivamente in via telematica**, direttamente o per il tramite di un intermediario abilitato.

Nota bene - In sede di registrazione del contratto, **va allegato un unico file,** in formato TIF e/o TIFF e PDF/A (PDF/A-1a o PDF/A-1b), **contenente sia copia del contratto** sottoscritto dalle parti **che eventuali ulteriori documenti** (scritture private, inventari, mappe, planimetrie, disegni, ecc.).

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**.

In caso di richiesta di **registrazione di un contratto di locazione ad uso abitativo**, il modello può essere presentato in via telematica **anche in forma semplificata senza allegare copia del testo del contratto,** se però sussistono le seguenti **condizioni**:

- ⇒ il numero di locatori e di conduttori, rispettivamente, non è superiore a 3;
- ⇒ oggetto del contratto è una sola unità abitativa ed un numero di pertinenze non superiore a 3;
- ⇒ 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, clausole particolari e allegati soggetti ad imposta di bollo;
- ⇒ il contratto è stipulato tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di un'impresa, arte o professione.

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……