

CIRCOLARE N. 23/2014

Torino, 9 aprile 2014

**Oggetto: NUOVO MODELLO PER LA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI
LOCAZIONE**

Dal prossimo 1° aprile i soggetti che debbono provvedere alla registrazione dei contratti di affitto (oppure alla segnalazione di eventi ad essi connessi) dovranno utilizzare un nuovo modello e (per chi provvede in via telematica) nuove procedure *software*.

Con il 31 marzo, infatti, termina il periodo transitorio nel quale ci si poteva ancora avvalere del “vecchio” modello 69; tale modello, peraltro, rimane in uso per la registrazione di atti differenti rispetto ai contratti di locazione (ad esempio, per la registrazione delle delibere assembleari di distribuzione dei dividendi).

Il nuovo modello RLI

Con provvedimento del 10 gennaio 2014, l’Agenzia delle Entrate ha modificato la struttura della modulistica per la registrazione degli eventi connessi ai contratti di locazione. Infatti, è stato predisposto un nuovo modello RLI, acronimo che significa “Registrazione Locazioni Immobili”. La nuova modulistica è già utilizzabile dal 3 febbraio 2014, anche se fino al 31 marzo scorso era ancora ammesso l’utilizzo del precedente modello 69.

Il modello RLI si utilizza nelle seguenti ipotesi:

- registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili;
- comunicazione di proroghe, cessioni e risoluzioni degli stessi contratti;
- esercizio o revoca dell’opzione per la cedolare secca;
- comunicazione dei dati catastali dell’immobile locato / affittato.

Il modello è così strutturato:

Quadro A	È riferito ai dati generali ed è a sua volta suddiviso in più parti: <ul style="list-style-type: none">• indicazione di informazioni specifiche (pagamento imposta di registro, eventi eccezionali, casi particolari)• Sezione I: dati utili alla registrazione del contratto• Sezione II: indicazione degli adempimenti successivi• Sezione III: dati del soggetto che richiede la registrazione ed eventuale delega a terzi• Riquadro riservato alla trasmissione telematica affidata ad intermediari
Quadro B	Indicazione delle informazioni anagrafiche e della situazione fiscale del locatore (sezione I) e del conduttore (sezione II)
Quadro C	Indicazione delle informazioni relative agli immobili oggetto di locazione
Quadro D	Sezione dedicata alla cedolare secca (solo per gli immobili abitativi), con l’apposizione della firma di conferma del locatore

Modalità di presentazione all'Agenzia

Il modello va presentato in via telematica direttamente dal contribuente, oppure per il tramite di un intermediario abilitato.

Sono obbligati alla presentazione telematica:

- i soggetti possessori di almeno 10 unità immobiliari;
- gli agenti di affari o mediazione che siano intervenuti nella stipula del contratto.

Per i soggetti non obbligati alla registrazione telematica dei contratti di locazione, la presentazione telematica del modello in esame può essere effettuata anche presso l'Agenzia delle Entrate.

Allegati e documentazione di corredo

Normalmente alla registrazione deve essere allegata la copia del contratto e della documentazione di corredo dello stesso.

Il tutto (contratto sottoscritto dalle parti e documentazione allegata, come inventario dei mobili e arredi, planimetrie, disegni individuanti le parti comuni, ecc.) deve essere racchiuso in un unico file in formato TIF, TIFF o PDF/A (PDF/A-1a o PDF/A-1b).

Tuttavia, è possibile non allegare la copia del contratto per locazioni ad uso abitativo, a condizione che:

- il numero di locatori e conduttori non sia superiore a 3;
- oggetto della locazione sia una sola unità abitativa, ed eventualmente le relative pertinenze in numero non superiore a 3;
- tutti gli immobili siano censiti con attribuzione di rendita;
- il contratto sia esclusivamente relativo alla disciplina "pura" del contratto di locazione, senza che siano indicate ulteriori pattuizioni o clausole, e non siano presenti allegati che debbano scontare imposta bollo;
- il contratto sia stipulato tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio d'impresa e/o di lavoro autonomo.

Versamento dell'imposta di registro

Rammentiamo che, per il versamento dell'imposta di registro eventualmente dovuta sui contratti di locazione (esclusa la cedolare secca), è possibile provvedere alternativamente:

- con modello F23 (solo fino al 31.12.14);
- con modello F24 Elide, utilizzando i codici tributo istituiti con risoluzione n.14/E/14.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

STUDIO SAVIO E ASSOCIATI