

Il provvedimento delle Entrate per la registrazione dei contratti. Si parte dal 3 febbraio

Locazioni, restyling al modello

Invio solo telematico. Spazio a informazioni dettagliate

Pagina a cura

DI FABRIZIO G. POGGIANI

Dal 3 febbraio per la registrazione dei contratti di locazione è possibile utilizzare il nuovo modello denominato «MOD. RLI», attraverso il canale telematico. Resta aperta la possibilità, almeno fino al 31 marzo prossimo, di utilizzare il vecchio «modello 69» e i vecchi software (Contratti di locazione, Iris e Siria).

Con il provvedimento dello scorso 1° gennaio, l'Agenzia delle entrate ha approvato il nuovo modello, denominato «Registrazione Locazione Immobili» (in sigla «MOD. RLI»), utilizzabile a decorrere dal 3 febbraio, necessario per la registrazione dei contratti di locazione e di affitto di immobili, nonché per comunicare proroghe, cessioni e risoluzioni dei detti contratti, oltre che per comunicare dati catastali degli immobili concessi in godimento e per esercitare (o revocare) l'opzione per la cedolare secca.

Preliminarmente, è opportuno evidenziare che, ai fini dell'adattamento degli utenti, il provvedimento ha previsto un periodo transitorio (dal 3 febbraio al 31 marzo di quest'anno) durante il quale è sempre possibile utilizzare il vecchio modello, denominato «modello 69» e i vecchi software.

Il nuovo modello, peraltro, deve essere presentato in via telematica dal soggetto interessato o, in alternativa, tramite un intermediario abilitato (associazioni e professionisti in genere); per i soggetti non obbligati alla registrazione telematica dei contratti di locazione, la presentazione del nuovo modello può avvenire anche direttamente presso gli uffici periferici dell'Agenzia delle entrate.

Il modello si compone di quattro quadri, di cui uno destinato ai dati generali (quadro A) e gli altri ai dati specifici, con riguardo ai soggetti (quadro B), ai dati degli

immobili (quadro C) e all'opzione per la cedolare secca (quadro D).

Il modello, rispetto al precedente, è molto più completo e nei vari quadri le numerose caselle richiedono indicazioni molto dettagliate. Per esempio, nel quadro A è stata indicata una casella destinata a essere barrata in presenza di agevolazioni fiscali disposte da norme emanate in seguito a eventi eccezionali o calamità.

Inoltre, la tipologia del contratto viene individuata attraverso l'utilizzo di alcuni codici, come per esempio il codice «L1» - «Locazione di

immobile ad uso abitativo», assoggettata all'imposta di registro del 2% o il «T4» - «Affitto di terreni edificabili o non edificabili destinati a parcheggio (contratto assoggettato a Iva)» per il quale si rende applicabile l'imposta di registro pari a 67 euro.

Ma il modello è predisposto anche per ottenere ulteriori informazioni (Sezione I) come, per esempio, l'ammontare dell'eventuale garanzia prestata da terzi, con indicazione del codice fiscale del garante e del secondo garante e della tipologia della garanzia (fideiussione o altro) o, addirittura, se il contratto ha beneficiato di agevolazioni particolari come, per esempio, quando viene applicata un'esenzione di bollo, come nel caso delle organizzazioni non lucrative (Onlus), di cui all'art. 17, dlgs 460/1997.

Se il modello viene utilizzato per eseguire gli adempimenti successivi alla registrazione, per comunicare i dati catastali o optare/revocare la cedolare secca, il contribuente deve procedere a compilare la Sezione II, utilizzando, anche in questo caso vari codici (1 - annualità successiva, 2 - proroga, 3 - cessione e 4 - risoluzione).

La Sezione III del quadro A è dedicata interamente all'indicazione dei dati del soggetto che richiede la registrazione

o l'adempimento successivo alla detta registrazione, tenendo presente che il richiedente la registrazione deve sempre conservare in originale il contratto sottoscritto dalle parti e consegnare alle medesime parti, in alternativa, copia delle ricevute di registrazione, comunicazione dell'adempimento successivo o esito del pagamento dei tributi, se dovuti. Il quadro B è forse quello più semplice stante il fatto che nello stesso devono essere evidenziati i dati del locatore (Sezione I) e del locatario o conduttore (Sezione II).

Più articolato il quadro C, giacché per la relativa compilazione è necessario entrare in possesso di tutti i dati catastali dell'immobile (foglio, particella, subalterno e quant'altro), utilizzando un'ulteriore serie di codici per identificare le varie tipologie di immobili (per esempio «1» - immobile principale, «T» se l'immobile è censito nel Catasto Terreni, «L» se si tratta di immobile intero e non di porzione). Infine, spazio al quadro D, specificamente destinato alle locazioni di immobili di tipo abitativo, per i quali può essere esercitata (o revocata) l'opzione per la cedolare secca, con l'obbligo di indicare per ogni immobile il numero d'ordine dell'immobile e del locatore e la quota di possesso (in percentuale), barrando l'apposita casella per l'opzione (SI/NO); la sezione riferita alla «Dichiarazione dei locatori» deve essere compilata soltanto nel caso in cui sia esercitata o revocata l'opzione per la nota imposta piatta (cedolare).

Il provvedimento delle Entrate per la registrazione dei contratti. Spazio a informazioni dettagliate. **Locazioni, restyling al modello** Tutto solo telematico. Spazio a informazioni dettagliate. **D**

D'obbligo conservare copia dell'atto

Il richiedente la registrazione deve conservare in originale il contratto di locazione e indicare in calce al nuovo modello «MOD. RLI» le imposte (registro e bollo) dovute.

Chi esegue la registrazione, in generale il proprietario o titolare dei diritti reali sugli immobili, deve porre particolare attenzione nello sviluppo dell'adempimento, giacché, oltre a compilare il nuovo modello, obbligatoriamente a partire dal 1° aprile prossimo, deve conservare il contratto sottoscritto dalle parti insieme alla richiesta di registrazione e alle ricevute di presentazione rilasciate dall'amministrazione finanziaria, consegnando alle parti contraenti una copia delle ricevute dalle quali si evidenzia la registrazione eseguita o la comunicazione dell'adempimento successivo o, addirittura, l'esito del pagamento delle imposte.

Nel caso in cui il soggetto che esegue la registrazione o l'adempimento successivo deleghi un altro soggetto alla presentazione del modello deve essere indicato il codice fiscale del delegato e deve essere apposta la firma del delegante, con l'ulteriore allegazione di un documento di identità valido di quest'ultimo.

Si rende necessario, inoltre, determi-

nare le imposte che sono calcolate in automatico in sede di registrazione, compilando le specifiche caselle poste in calce al quadro A, nella sezione «Imposte».

Infine, in presenza di una locazione di unità abitativa per il quale si intende optare per la «cedolare secca» (ma anche revocare la stessa) si rende necessaria la compilazione del quadro D, facendo attenzione a barrare la casella riferita alla scelta dell'opzione e compilando la sezione «Dichiarazione dei locatori».



Il nuovo modello «MOD. RLI» per le locazioni

| | |
|----------------------------|---|
| Decorrenza | Il modello può essere utilizzato a partire dal 3/02/2014 |
| Periodo transitorio | Il vecchio «modello 69» può essere utilizzato fino al 31/03/2014, come i vecchi software (Contratti di locazione, Iris e Siria) |
| Ambito applicativo | Registrazione dei contratti di locazione e di affitto, comunicazione di proroghe, cessioni o risoluzioni dei contratti, esercizio o revoca della cedolare secca, comunicazione dei dati catastali dell'immobile locato e/o affittato |
| Modalità | La presentazione è telematica, eseguibile a cura del contribuente o di un intermediario abilitato. Possibile la presentazione presso gli uffici periferici delle Entrate per i soggetti non tenuti alla registrazione telematica |
| Obbligo | È obbligatorio in presenza di almeno 10 unità immobiliari o di un agente immobiliare (affari e/o mediazione) |
| Allegati | Il contratto sottoscritto dalle parti e gli eventuali documenti aggiuntivi devono essere allegati in sede di registrazione in un unico file in vari formati alternativi (TIF, TIFF o PDF/A (PDF/A-1a o PDF/A-1b)) |
| Contratto | L'allegazione del contratto è meramente facoltativa in presenza di contratto a uso abitativo e in presenza di determinate condizioni (locatori/conduuttori non superiore a 3, una sola unità abitativa e fino a 3 pertinenze, tutti gli immobili con rendita, soltanto se contempla la locazione e soltanto se stipulato da persone fisiche - non imprenditori) |