

**Affitti.** Sostituisce i precedenti - A regime dal prossimo 3 febbraio

# Il nuovo modello Rli per i rapporti di locazione

**Luca De Stefani**

■ Via libera dal 3 febbraio al modello **Rli**, che sostituirà i modelli 69, Siria, Iris e RR per le registrazioni, le proroghe, le cessioni e le risoluzioni dei **contratti di locazione** di immobili, oltre che per esercitare l'opzione o la revoca del regime agevolato della cedolare secca e per comunicare i dati catastali dell'immobile locato. Con il provvedimento delle Entrate del 10 gennaio 2014, prot. 970/14, infatti, è stato approvato il nuovo modello "Registrazione locazioni immobili" (Rli), che era atteso dal 22 ottobre 2012, cioè da quando venne citato nel comunicato stampa delle Entrate, relativo alla semplificazione del linguaggio delle comunicazioni e dei modelli fiscali (punto 38). Anche se sostituirà quattro modelli, va detto, però, che, a differenza del precedente adempimento, ora sarà obbligatorio, in molti casi, allegare una copia del contratto di locazione nelle registrazioni telematiche.

Oggi, per registrare i contratti di locazione si deve utilizzare, a seconda dei casi, uno dei seguenti modelli: il modello 69, per tutte le tipologie di contratto (cedolare secca o regime ordinario), da utilizzare per la registrazione su carta presso un ufficio dell'agenzia delle Entrate; il modello Siria, per optare telematicamente per la cedolare secca; il modello Iris, per le registrazioni telematiche in regime ordinario, ovvero il modello RR (Elenco contratti) per le registrazioni cartacee, quando i contratti da registrare sono più di uno.

Il modello unico Rli, invece, dovrà essere utilizzato, dal 3 febbraio, per registrare i contratti di locazione e affitto di immobili (fabbricati e terreni) e le eventuali proroghe, cessioni e risoluzioni. Dovrà essere

utilizzato anche per optare o revocare il regime della cedolare secca. Solo fino al 31 marzo 2014, potranno ancora essere utilizzati i software delle Entrate denominati Contratti di locazione, Iris e Siria, oltre che il modello 69, per le registrazioni su carta delle locazioni presso gli uffici delle Entrate.

Dal 1° aprile, invece, si dovrà utilizzare solo il modello Rli, il quale sostituirà completamente i modelli Siria, Iris e RR e parzialmente il modello 69. Questa sostituzione parziale, infatti, riguarderà le registrazioni, proroghe, cessioni e risoluzioni di contratti di locazione di immobili, le comunicazioni dei dati catastali (articolo 19, comma 15, decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, il relativo modello Cdc era stato inglobato nel modello 69 lo scorso luglio), l'opzione/revoca della cedolare secca

## LA BUSSOLA

La dichiarazione serve anche per scegliere la cedolare secca  
Va allegata la copia elettronica del contratto

e le «denunce relative ai contratti di locazione non registrati, ai contratti di locazione con canone superiore a quello registrato o ai comodati fittizi». Il modello 69, infatti, continuerà a essere utilizzato per le registrazioni degli altri atti (ad eccezione di quelli emessi dagli organi giurisdizionali), come le distribuzioni di dividendi, i comodati, i contratti verbali, le registrazioni volontarie, eccetera.

La principale novità del nuovo modello telematico Rli, rispetto a quello previsto dall'attuale software «Contratti di locazione», consiste nell'obbligo di allegare, in un unico file in for-

mato Tif, Tiff o Pdf/A (Pdf/A-1a o Pdf/A-1b), la «copia del contratto sottoscritto dalle parti» e la «copia di eventuali ulteriori documenti (ad esempio: scritture private, inventari, mappe, planimetrie e disegni)». L'allegazione del file è facoltativa solo in presenza, congiuntamente, di un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, privo di particolari clausole contrattuali e di allegati soggetti all'imposta di bollo, posto in essere al di fuori dell'attività di impresa o di lavoro autonomo (contratto non soggetto ad Iva), con un numero di locatori e conduttori, rispettivamente, non superiori a tre, aventi ad oggetto un immobile urbano principale e un numero di pertinenze locate congiuntamente non superiore a tre. Tutti gli immobili, inoltre, devono essere censiti con attribuzione di rendita. In tutti gli altri casi, il contratto va allegato. Oggi, invece, non è possibile allegare alcun tipo di file, in sede di registrazione telematica.


Il modello Rli potrà essere presentato alle Entrate, in forma cartacea, direttamente o tramite delega ad un soggetto terzo (va allegata la fotocopia di un documento d'identità). Anche l'alternativa presentazione telematicamente può essere effettuata direttamente o tramite terzi, ma in quest'ultimo caso, il delegato deve essere un intermediario abilitato.

Va ricordato, però, che sono obbligati ad adottare la procedura di registrazione telematica i soggetti in possesso di almeno dieci unità immobiliari (anche se ne affittano solo una) e gli agenti di affari in mediazione.

Come in passato, i contratti di locazione possono essere registrati in qualunque ufficio territoriale dell'Agenzia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Il modello


 Codice fiscale

**RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI**  
**Contratti di locazione e affitto di immobili**

MOD. RI

RESERVO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

---

**QUADRO A - DATI GENERALI**

Pagamento intero durato     Eventi eccezionali     Casi particolari

**SEZIONE I**  
**Registrazione**

Ufficio territoriale di     Tipologia di contratto

Durata: da  giorno  mese  anno    al  giorno  mese  anno    N. pagine     N. copie

Importo del canone     Data stipula  giorno  mese  anno

Importo garanzia prestato da terzi     Codice fiscale del garante

Tipo di garanzia     Codice fiscale del secondo garante

ALLEGATI: Solitore privato e inventori     Rilevate e gualonze     Mappe, planimetrie e disegni

Esenzioni

Contratto soggetto ad IVA

Condizione sospensiva

**SEZIONE II**  
**Adempimento successivo**

Adempimenti successivi     Calcolo secco     CDC     Annucità     Data fine proroga o cessione o risoluzione  giorno  mese  anno    Corrispettivo cessione / risoluzione

RIFERIMENTI: Cod. ufficio     Anno     Serie     Numero     Solonumero

