



Ordine dei Consulenti del Lavoro di Napoli
Rubrica "Dentro la Notizia"

Redazione a cura della Commissione Comunicazione del CPO di Napoli

110/2014
Luglio/18/2014 (*)
Napoli 31 Luglio 2014

In data 1° luglio 2014 è stato aggiornato il software di compilazione del modello RLI (Registrazione Locazione Immobili), necessario per registrare i contratti di locazione, nonché comunicare proroghe, cessioni e risoluzioni. Il modello serve anche al contribuente per poter comunicare all'Agenzia delle Entrate l'opzione di adesione o revoca al regime della cedolare secca.

Come noto, a **decorrere dal 3 febbraio 2014** i contribuenti, al fine di adempiere alla registrazione dei contratti di locazione e affitto di immobili e adempimenti successivi, devono utilizzare il nuovo modello RLI, approvato con Provvedimento direttoriale Prot. N. 2970/14 del 10 gennaio 2014 dall'Agenzia delle Entrate (*cf. Dentro la notizia n. 15/2014*).

Di fatto questo nuovo modello di registrazione dei contratti ha sostituito nelle sue varie funzioni il precedente **Modello "69"** (Modello di richiesta di registrazione degli atti), **Siria e Iris**.

Più nel dettaglio il nuovo Modello RLI ha sostituito il precedente Modello "69" per i seguenti adempimenti:

- ***richieste di registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili;***
- ***proroghe, cessioni e risoluzioni dei contratti di locazione e affitto di beni immobili;***

- **comunicazione dei dati catastali degli immobili oggetto di locazione e di affitto ai sensi dell'art. 19, comma 15, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78;**
- **esercizio o revoca dell'opzione per la cedolare secca. Per i conduttori che volessero rivedere o del tutto revocare l'opzione cedolare secca, con il modello RLI il locatore potrà farlo in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione, entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento. Con la revoca torna l'obbligo di pagare l'imposta di registro dovuta per l'annualità di riferimento e per quelle successive;**
- **denunce relative ai contratti di locazione non registrati, ai contratti di locazione con canone superiore a quello registrato o ai comodati fittizi.**

COME FUNZIONA L'APPLICAZIONE RLI

Per utilizzare l'applicazione è sufficiente accedere ai servizi telematici delle Entrate, compilare il modello e allegare il file con la copia del contratto.

Il percorso, una volta collegati al sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate, per arrivare alla compilazione ed all'invio del modello in esame, è il seguente:

[Home](#) - [Cosa devi fare](#) - [Registrare](#) - [Registrazione dei contratti di locazione di fabbricati e affitto di terreni e versamento delle imposte](#) - [Regole generali](#) - [Compilazione e invio](#)

Il programma calcola anche le imposte di registro e di bollo che possono essere versate direttamente online, indicando le proprie coordinate bancarie. Per i contratti di locazione a uso abitativo si può, inoltre, esercitare l'opzione per la cedolare secca.

È possibile scegliere tra due versioni di RLI:

- **una web, con cui il contribuente può trasmettere direttamente il contratto senza scaricare alcun software;**
- **l'altra, da installare sul proprio pc, per inviare tutta la documentazione tramite i servizi telematici dell'Agenzia.**

Si coglie l'occasione per segnalare che sul canale YouTube dell'Agenzia delle Entrate è online un nuovo video che fornisce informazioni pratiche sul software per la registrazione online dei contratti di locazione.

NUOVE ISTRUZIONI OPERATIVE COMPILAZIONE MODELLO RLI

Orbene, ciò premesso si segnala che l'Agenzia delle Entrate ultimamente **ha provveduto ad aggiornare le istruzioni per la compilazione del modello RLI** per segnalare la presenza di particolari fattispecie negoziali all'interno del contratto di locazione oggetto della registrazione.

In particolare, l'aggiornamento delle istruzioni riguarda:

- **A pagina 1 delle istruzioni nel paragrafo "Casi particolari"**, sono stati aggiunti altri due codici:
 - ✓ **Il codice '2'** in presenza di un contratto di sublocazione. Ricordiamo che la cedolare secca non trova applicazione in riferimento ai contratti di sublocazione di immobili, in quanto i relativi redditi rientrano nella categoria dei redditi diversi e non tra i redditi di natura fondiaria.
 - ✓ **Il codice '3'** nel caso in cui nel contratto sia previsto un canone diverso per una o più annualità e si voglia assolvere l'imposta di registro per tutte le annualità. In questa ipotesi, indicare il canone previsto per l'intera durata del contratto.
- **A pagina 4 delle istruzioni nel paragrafo "Adempimenti successivi"** dopo il codice 4 "risoluzione", è inserito:
 - ✓ **Codice 5:** Conguaglio d'imposta (il presente codice può essere utilizzato solo per chi si avvale della procedura telematica).
- **A pagina 4 delle istruzioni nel paragrafo "Adempimenti successivi"** dopo "in caso di cessione del contratto (...) indicare l'importo nell'apposito campo.", è inserito:
 - ✓ **ATTENZIONE:** Le istruzioni previste per la cessione del contratto si applicano anche nei casi in cui s'intende comunicare un subentro verificatosi per legge, in caso di subentro può essere esercitata anche l'opzione per la cedolare secca.

- **A pagina 4 delle istruzioni nel paragrafo "Adempimenti successivi"** dopo l'ATTENZIONE che è stata inserita al punto 4) e prima del paragrafo relativo alla Cedolare secca, è inserito:
 - ✓ ***In caso di conguaglio d'imposta***, in presenza di corrispettivo determinato solo in parte, ***l'imposta di registro deve essere corrisposta entro venti giorni dalla definitiva determinazione della stessa***. In questi casi il versamento integrativo tiene luogo della denuncia di cui all'art. 19 del Testo Unico dell'imposta di registro.
- **A pagina 5 delle istruzioni nel paragrafo "Annualità"**, viene chiarito che, nel campo annualità, **va indicato l'anno per il quale si è effettuato il pagamento.** Ad esempio, per un contratto registrato il 1° luglio 2010, l'annualità successiva decorre dal 1° luglio 2011. In questa ipotesi indicare l'anno 2011.
- **A pagina 8 delle istruzioni, in calce al paragrafo "Rendita catastale"**, viene chiarito che: per gli immobili iscritti al catasto terreni ***deve essere indicato il reddito dominicale.***

Ad maiora

IL PRESIDENTE
Edmondo Duraccio

(*) Rubrica riservata agli iscritti nell'Albo dei Consulenti del Lavoro della Provincia di Napoli. E' fatto, pertanto, divieto di riproduzione anche parziale. Diritti legalmente riservati agli Autori

ED/FC/GC