

Attualità

In pista l'Rli ammodernato: da oggi, locazioni solo con il nuovo modello

19 Settembre 2017

Utilizzando l'apposita applicazione informatica per compilarlo e inviarlo, è possibile avvalersi del calcolo automatico delle imposte e di eventuali sanzioni e interessi

Disponibile on line, sul sito dell'Agenzia delle entrate, insieme alle relative istruzioni e alle specifiche tecniche, la rivisitazione del **modello Rli**, versione 2.0, "Richiesta di registrazione e adempimenti successivi - contratti di locazione e affitto di immobili", approvato con **provvedimento del 15 giugno 2017**.

Da oggi, infatti, dovrà essere utilizzato esclusivamente il nuovo modello con il relativo software; non sarà più possibile inviare un Rli già predisposto con il precedente software, ma occorrerà ricompilarlo con la nuova versione.

Nel nuovo modello sono confluiti la maggior parte degli adempimenti fiscali legati alla registrazione dei contratti di locazione e di affitto, come:

- richieste di registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili
- proroghe, cessioni, subentro e risoluzioni dei contratti in argomento
- esercizio o revoca dell'opzione per la cedolare secca
- conguagli d'imposta
- sublocazione di immobili
- comunicazione dei dati catastali ai sensi dell'articolo 19, comma 15, del decreto legge 78/2010
- contestuale registrazione dei contratti di affitto dei terreni e degli annessi "titoli Pac" (in sostituzione del "modello 69" per tali tipologie)

- registrazione dei contratti di locazione con previsione di canoni differenti per le diverse annualità
- registrazione dei contratti di locazione a tempo indeterminato
- gestione della comunicazione della risoluzione o proroga tardiva in caso di cedolare secca
- registrazione dei contratti di locazione di pertinenze concesse con atto separato rispetto all'immobile principale.

Infine, utilizzando, sia in fase di prima registrazione che in fase di adempimenti successivi, l'apposito prodotto software Rli, è possibile avvalersi del calcolo automatico delle imposte, delle sanzioni e degli interessi.

Come presentare il modello

Il modello può essere presentato in modalità telematica direttamente dal contribuente - in tal caso, è necessario essere in possesso delle credenziali di accesso ai servizi telematici dell'Agenzia delle entrate - oppure avvalendosi degli intermediari abilitati (articolo 15 del decreto direttoriale 31 luglio 1998).

La presentazione telematica del modello può essere effettuata anche presso gli uffici territoriali dell'Agenzia da parte dei soggetti non obbligati alla registrazione telematica dei contratti di locazione.

Si ricorda che, una volta scelto un ufficio territoriale delle Entrate, anche telematicamente, lo stesso sarà competente per tutti gli adempimenti successivi del contratto di locazione e/o affitto.

Rli: un frontespizio e cinque quadri

Il primo foglio del modello è costituito dal frontespizio, che contiene l'informativa sul rispetto della *privacy*.

Segue il quadro A, suddiviso in tre sezioni: la prima riservata alla registrazione del contratto; la seconda per gli adempimenti successivi (ad esempio, la proroga del contratto); nell'ultima sezione trovano posto, invece, le informazioni riguardanti il richiedente la registrazione. Chiude il quadro lo spazio da compilare in caso di presentazione telematica.

Nei quadri B (Soggetti), C (Dati degli immobili) e D (Locazione ad uso abitativo e opzione/revoca cedolare secca) vanno indicati, rispettivamente, i dati di locatore e conduttore, le notizie relative agli immobili principali e alle loro pertinenze, le informazioni riguardanti la cedolare secca.

Infine, è stato aggiunto un ulteriore quadro E (Locazione con canoni differente per una o più annualità), che va compilato solo nel caso in cui è stato previsto contrattualmente un canone diverso per una o più annualità.

Il modello si scarica gratuitamente dal sito dell'Agenzia.

Tutti, comunque, possono scegliere il canale web e inviare Rli direttamente o tramite un intermediario abilitato. Non occorre allegare copia del testo del contratto nei casi in cui: non sono presenti più di tre locatori e più di tre conduttori; l'appartamento è soltanto uno e le relative pertinenze non sono superiori a tre; gli immobili sono censiti con attribuzione di rendita; il contratto stabilisce solo il rapporto di locazione e non altre pattuizioni; i firmatari sono persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di un'impresa, arte o professione.

Il modello può essere utilizzato anche per revocare la cedolare secca. Infatti, il locatore che vuole recedere dall'applicazione della cedolare, può farlo presentando il modello all'Agenzia delle entrate (anche on line) in ciascuna delle annualità successive a quella in cui ha optato per la cedolare secca; ha tempo fino al termine di scadenza per il pagamento dell'imposta di registro dovuta per l'anno in cui s'intende non applicare più il tributo sostitutivo. A seguito della revoca, sarà nuovamente dovuta l'imposta di registro, anche per le annualità successive.

Principali novità

Implementazione del software, al fine di utilizzare il modello Rli per effettuare la contestuale registrazione dei contratti di affitto dei terreni e gli annessi titoli Pac.

Il "vecchio" Rli, per tale fattispecie, non sostituiva il modello 69 e, pertanto, il contribuente era tenuto a un doppio adempimento.

Ora invece sono state previste due caselle nella sezione I "Registrazione" del modello Rli, per individuare la tipologia di registrazione, nonché consentire la corretta tassazione.

Vediamo nello specifico cosa e come cambia.

Con l'inserimento di due nuovi codici, la casella "Tipo garanzia" diventa "Tipo garanzie e/o Pac":

- 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.

I Pac vengono tassati con un'aliquota dello 0,5 per cento.

I codici "3" e "4" possono essere presenti solo se la tipologia contratto è uguale a T1 (Affitto di fondo rustico) o T2 (Affitto di fondo rustico agevolato).

Pertanto, in presenza del codice "3" e della tipologia contratto:

- T1, la tassazione risulta essere la somma dell'imposta di registro sul corrispettivo e dell'imposta proporzionale dello 0,5% sul Pac
- T2, il tributo da versare è costituito dalla somma dell'imposta fissa di 67 euro e dell'imposta proporzionale di registro dello 0,5% sul Pac.

Mentre, se il codice è "4" e la tipologia contratto:

- T1, il dovuto è dato dalla somma dell'imposta di registro sul corrispettivo e dell'imposta proporzionale dello 0,5% sul corrispettivo per Pac e garanzia
- T2, la tassazione è rappresentata dalla somma dell'imposta fissa di 67 euro e di quella proporzionale di registro dello 0,5% sul corrispettivo per Pac e garanzia.

Cedolare e immobili abitativi locati a cooperative o enti senza scopo di lucro

L'articolo 9 del DL 47/2014 ha disciplinato una particolare fattispecie di applicazione del regime opzionale della "cedolare secca" (articolo 3 del DLgs 23/2011): il nuovo comma 6-*bis* stabilisce che l'opzione può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative locate nei confronti di cooperative o enti senza scopo di lucro di cui al libro I, titolo II, del codice civile, purché sublocate a studenti universitari, con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione. Ora è possibile effettuare tale adempimento anche con Rli.

Ecco cosa è cambiato.

È stato previsto un controllo sul codice fiscale (Cf) del conduttore che, se di persona non fisica (Pnf), non consente la compilazione della cedolare secca, salvo conferma nell'apposita casella del modello. Tale controllo dovrà tenere conto di tutte le ipotesi di codici fiscali numerici a prescindere che siano di persone fisiche (Cf provvisori) o Pnf, individuando la possibilità di conferma per tutte le possibili situazioni.

Nella sezione II "Dati del conduttore", è stata aggiunta una casella dove è possibile inserire, alternativamente, tre codici:

- "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
- "2", se il conduttore è una persona fisica identificata mediante un codice fiscale provvisorio o un ente senza scopo di lucro

- "3", soggetto diverso dai precedenti.

La compilazione della casella contenente i predetti codici è sempre obbligatoria.

Quando il contratto non serve

È stata inserita una casella che va barrata se il richiedente sceglie di non allegare il contratto (nella ricevuta risulterà l'opzione).

La casella è presente solo sul software e non sul modello cartaceo. Il nuovo campo può essere utilizzato solo in caso di allegazione facoltativa e in assenza di allegato.

Vediamo quando si può optare per l'omissione del testo contrattuale:

- quando è stato inserito, nella casella "Tipologia contratto", il codice L1 (locazione di immobile a uso abitativo) oppure il codice L2 (locazione agevolata di immobile a uso abitativo)
- se il contratto non è soggetto a Iva
- se non vi sono allegati (mappe, planimetrie, disegni, eccetera).
- se ci sono al massimo tre locatori persone fisiche e casella soggettività Iva non barrata
- se ci sono al massimo tre conduttori persone fisiche e casella soggettività Iva non barrata
- deve essere presente un immobile con codice "1" (immobile principale - quadro C).
- se vi sono altri immobili (massimo tre) devono avere codice "2" (pertinenza locata congiuntamente - quadro C).

Subentro

Previsione del "subentro" come ipotesi autonoma di adempimento successivo.

Nella casella adempimenti successivi - quadro A, sezione II - è stato inserito il codice "6" (subentro), così da gestire la fattispecie in modo del tutto autonomo rispetto agli altri adempimenti. Inoltre, per meglio individuare la tipologia di subentro è stata prevista un'ulteriore casella con menù a tendina con i seguenti valori: "1" decesso; "2" trasferimento immobiliare; "3" trasformazione; "4" fusione, "5" scissione; "6" altro.

Si possono avere diverse tipologie di subentro, vediamo come vengono gestite:

- con rapporto 1 - 1 (un soggetto che esce e uno che entra nel contratto) con **opzione per la cedolare** - modello Rli

- con rapporto 1 - (+1) (un soggetto che esce e più soggetti che entrano nel contratto) in **regime ordinario registro** - modello Rli
- con rapporto (+1) - 1 (più soggetti escono e uno solo entra nel contratto) in **regime ordinario registro** - modello Rli
- con rapporto 1 - (+ 1) (un soggetto che esce e più soggetti che entrano nel contratto) con **opzione per la cedolare** - solo in ufficio
- con rapporto (+1) - 1 (più soggetti escono e uno solo entra nel contratto) con **opzione per la cedolare** - solo in ufficio.

Canoni diversi

È stato previsto il nuovo "Quadro E", da compilare nel caso di locazione con canoni diversi per le diverse annualità, in modo da inserire i vari canoni (massimo nove).

Nel quadro E vanno indicati i canoni dalla seconda alla nona annualità.

di

Giovanni Ruotolo

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/pista-Irli-ammodernato-oggi-locazioni-solo-nuovo-modello>