



Approvazione del modello per la “Richiesta di registrazione e adempimenti successivi - contratti di locazione e affitto di immobili” (modello RLI), delle relative istruzioni e delle specifiche tecniche per la trasmissione telematica

IL DIRETTORE DELL’AGENZIA

In base alle attribuzioni conferitegli dalle norme riportate nel seguito del presente provvedimento

Dispone:

1. Approvazione del modello per la richiesta di registrazione dei contratti di locazione e affitto di immobili e adempimenti successivi e delle relative istruzioni

È approvato, unitamente alle relative istruzioni, il nuovo modello denominato: “Richiesta di registrazione e adempimenti successivi - Contratti di locazione e affitto di immobili”, di seguito “modello RLI” per la registrazione dei contratti di locazione e affitto di immobili e per gli adempimenti successivi.

1.1. Descrizione e contenuto del modello

Il modello, oltre al frontespizio che contiene l’informativa sul trattamento dei dati personali, è composto da:

- quadro A “Dati generali”, nel quale sono contenuti i dati utili alla registrazione del contratto (quali la tipologia del contratto, la data di stipula e la durata della locazione), la sezione dedicata agli adempimenti successivi (tra i quali proroga,

cessione, subentro e risoluzione), i dati del richiedente la registrazione e la sezione riservata alla presentazione in via telematica;

- quadro B “Soggetti”, in cui sono indicati i dati dei locatori e dei conduttori;
- quadro C “Dati degli immobili”, riguardante i dati degli immobili principali e delle relative pertinenze;
- quadro D “Locazione ad uso abitativo e opzione/revoca cedolare secca”, contenente le informazioni relative al regime della cedolare secca;
- quadro E “Locazione con canoni differenti per una o più annualità”, in cui possono essere indicati i diversi canoni di locazione pattuiti nel contratto per le successive annualità.

1.2. Ambito di applicazione

Il modello RLI è utilizzato per richiedere la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili ed eventuali proroghe, cessioni, subentri e risoluzioni con il calcolo delle relative imposte e di eventuali interessi e sanzioni, nonché per l’esercizio dell’opzione o della revoca della cedolare secca.

Il modello “RLI” è altresì utilizzato per effettuare i seguenti adempimenti:

- comunicazione dei dati catastali ai sensi dell’articolo 19, comma 15, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78;
- opzione per il regime della cedolare secca anche per i contratti aventi ad oggetto unità immobiliari commerciali di categoria catastale C/1 e relative pertinenze (art. 1, comma 59, della legge n. 145/2018);
- contestuale registrazione dei contratti di affitto dei terreni e degli annessi “titoli PAC”;
- registrazione dei contratti di locazione con previsione di canoni differenti per le diverse annualità;
- registrazione dei contratti di locazione a tempo indeterminato;
- ravvedimento operoso;

- 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.

1.3. Reperibilità del modello e autorizzazione alla stampa

Il modello di cui al punto 1 è reso disponibile gratuitamente dall’Agenzia delle Entrate in formato elettronico sul sito internet www.agenziaentrate.gov.it nel rispetto in fase di stampa delle caratteristiche tecniche contenute nell’Allegato A al presente provvedimento.

Il modello può essere prelevato anche da altri siti internet, a condizione che lo stesso sia conforme, per struttura e sequenza, a quello approvato con il presente provvedimento e rechi l’indirizzo del sito dal quale è stato prelevato, nonché gli estremi del presente provvedimento.

Il modello può essere riprodotto con stampa monocromatica, realizzata in colore nero, mediante l’utilizzo di stampanti laser o di altri tipi di stampanti che comunque garantiscano la chiarezza e l’intelligibilità del modello nel tempo.

1.4. Modalità di presentazione

Il modello è presentato in modalità telematica, direttamente o per il tramite dei soggetti indicati nell’articolo 15 del decreto direttoriale del 31 luglio 1998. La presentazione telematica del modello può essere effettuata anche presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate da parte dei soggetti non obbligati alla registrazione telematica dei contratti di locazione.

In caso di richiesta di registrazione, il modello di cui al punto 1 può essere presentato in via telematica in forma semplificata senza l’allegazione della copia del testo contrattuale in presenza delle seguenti fattispecie:

- numero di locatori e di conduttori, rispettivamente, non superiore a tre;

- una sola unità abitativa ed un numero di pertinenze non superiore a tre;
- tutti gli immobili censiti con attribuzione di rendita;
- contratto contenente esclusivamente la disciplina del rapporto di locazione e, pertanto, non comprendente ulteriori pattuizioni;
- contratto stipulato tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di un'impresa, arte o professione.

1.5. Applicazioni informatiche

Per la presentazione in via telematica del modello di cui al punto 1 nel sito internet www.agenziaentrate.gov.it, è reso disponibile gratuitamente l'apposito prodotto *software*.

2. Approvazione delle specifiche tecniche per la trasmissione telematica dei dati

Gli utenti del servizio telematico trasmettono i dati contenuti nella richiesta di registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili e i dati relativi al versamento delle imposte di registro e di bollo secondo le specifiche tecniche contenute nell'Allegato B.

Ciascun file può contenere i dati relativi alla richiesta di registrazione di un solo contratto ovvero alla comunicazione di uno o più adempimenti successivi che si riferiscono ad un solo richiedente.

Eventuali aggiornamenti delle istruzioni e correzioni delle specifiche tecniche saranno pubblicati nell'apposita sezione del sito internet dell'Agenzia delle Entrate e ne sarà data relativa comunicazione.

3. Revoca dell'opzione per la cedolare secca

Il locatore può revocare l'opzione 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.

La revoca comporta il pagamento dell'imposta di registro dovuta per detta annualità di riferimento e per le successive.

4. Periodo transitorio

Il nuovo modello sostituisce il precedente modello RLI, approvato con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 15 giugno 2017, a decorrere dal 20 marzo 2019.

Dal 20 marzo al 19 maggio 2019 saranno accettati sia il modello approvato con il provvedimento del 15 giugno 2017 sia quello approvato con il presente provvedimento.

A partire dal 20 maggio 2019 potrà essere utilizzato esclusivamente il modello approvato con il presente provvedimento.

Motivazioni

Il presente provvedimento approva il nuovo modello per la “Richiesta di registrazione e adempimenti successivi - contratti di locazione e affitto di immobili” (modello RLI), le relative istruzioni e le specifiche tecniche per la trasmissione in via telematica. Con tale modello è possibile richiedere la registrazione, comunicare proroghe, cessioni, subentri e risoluzioni dei contratti di locazione e affitto di beni immobili, nonché esercitare o revocare l'opzione per la cedolare secca.

L'approvazione del nuovo modello RLI si rende necessaria per recepire le disposizioni normative e le indicazioni di prassi pubblicate dopo l'approvazione del precedente modello, nonché per tener conto delle esigenze manifestate dagli operatori che utilizzano tale modello.

Con il presente provvedimento vengono approvate anche le specifiche tecniche per la trasmissione in via telematica dei dati contenuti nel modello RLI.

Riferimenti normativi

Attribuzioni del Direttore dell'Agenzia delle Entrate

Decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 (art. 57; art. 62; art. 66; art. 67, comma 1; art. 68, comma 1; art. 71, comma 3, lettera a); art. 73, comma 4);

Statuto dell'Agenzia delle Entrate, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 42 del 20 febbraio 2001 (art. 5, comma 1; art. 6, comma 1);

Regolamento di amministrazione dell'Agenzia delle Entrate, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 36 del 13 febbraio 2001 (art. 2, comma 1);

Decreto del Ministro delle Finanze 28 dicembre 2000, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 9 del 12 gennaio 2001.

Disciplina normativa di riferimento

Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 642 (Disciplina dell'imposta di bollo);

Legge del 23 marzo 1977, n. 97;

Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro);

Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (Testo Unico delle imposte sui redditi);

Decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241;

Decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322;

Decreto dirigenziale 31 luglio 1998;

Legge 27 luglio 2000, n. 212, recante "Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente";

Decreto Presidente della Repubblica 5 ottobre 2001 n. 404;

Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196;

Decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, 122;

Legge 13 dicembre 2010, n. 220;

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 14 gennaio 2011;

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 4 marzo 2011;

Decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011;

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 3 gennaio 2014;

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 10 gennaio 2014;

Decreto legge del 22 ottobre 2016, n.193;

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 15 giugno 2017;

Legge 30 dicembre 2018, n. 145 (articolo 1, comma 59).

La pubblicazione del presente provvedimento sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate tiene luogo della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, ai sensi dell'articolo 1, comma 361, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Roma, 19 marzo 2019

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA
Antonino Maggiore

Firmato digitalmente