



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

Redazione a cura della Commissione Comunicazione del CPO di Napoli

140/2015
Ottobre/16/2015 (*)
Napoli 28 Ottobre 2015

E' ormai possibile adempiere a tutti gli obblighi fiscali derivanti dalle locazioni con il modello RLI direttamente online.

Tutti i contribuenti possono adempiere *in toto* agli obblighi derivanti dalle locazioni direttamente *online* grazie al modello "RLI" che, ora, consente anche di allegare una copia del testo contrattuale.

Con tale modello, scaricabile anche in PDF dal sito dell'Agencia delle Entrate per la presentazione *brevi manu*, è possibile infatti registrare le coordinate della locazione immobiliare, allegare il contratto e tutti gli allegati necessari in via telematica.

Il modello *de quo*, approvato dall'Agencia delle Entrate con provvedimento del 10 gennaio 2014, permette, pertanto, a tutti i contribuenti di richiedere agli uffici dell'Agencia delle Entrate la registrazione dei contratti di locazione e affitto di immobili commerciali e non, ma anche di comunicare eventuali proroghe, cessioni o risoluzioni, ed inoltre, può anche essere utilizzato per esercitare l'opzione e la revoca dell'opzione "*cedolare secca*" e per comunicare gli ormai canonici dati catastali dell'immobile oggetto di locazione o affitto.

In pratica, si possono espletare tutti gli adempimenti fiscali legati alla registrazione dei contratti di locazione e affitto immobiliare, che prima erano inglobati all'interno del modello "69" (*id*: Modello di richiesta di registrazione),

rimasto, comunque, ancora in uso per la registrazione di atti diversi dalla locazione.

Gli adempimenti

Con il modello "RLI" è possibile infatti effettuare esclusivamente 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;
- esercizio o revoca dell'opzione per la cedolare secca;
- denunce relative ai contratti di locazione non registrati, ai contratti di locazione con canone superiore a quello registrato ovvero ai comodati fittizi.

Il modello RLI in dettaglio

Il modello in parola si compone di varie sezioni:

- **Quadro A** – Dati generali, dove bisogna inserire:
 - i dati utili alla registrazione del contratto, quali la tipologia, la data di stipula e durata della locazione;
 - gli adempimenti successivi come proroga, cessione e risoluzione del contratto già registrato;
 - i dati del richiedente la registrazione;
 - i dati riservati alla presentazione in via telematica.
- **Quadro B** – Soggetti, dove è obbligatorio elencare:
 - i dati dei locatori e dei conduttori.
- **Quadro C** – Dati degli immobili, in cui inserire:
 - i dati castali identificativi degli immobili principali e delle relative pertinenze.
- **Quadro D** – relativo alla locazione ad uso abitativo, con opzione e revoca per la cedolare secca.

La registrazione del contratto

Nello specifico, con il modello "RLI" è possibile, direttamente o tramite un intermediario abilitato:

- **registrare il contratto;**
- **allegare la relativa documentazione direttamente via internet,** attraverso i servizi online dell'Agenzia delle Entrate, rigorosamente nei formati TIF, TIFF e PDF/a;
- **versare online le imposte connesse alla registrazione** con addebito sul conto corrente del contribuente o dell'intermediario, secondo le ordinarie regole previste per il modello F24.

Le semplificazioni

Un'ulteriore significativa semplificazione consiste nell'inviare il modulo *de quo* senza allegare il relativo contratto, quando sono rispettate tassativamente le riportate condizioni.

- nel caso di un numero di locatori e conduttori rispettivamente non superiore a tre;
- quando si registra la locazione di una sola unità abitativa ed un numero di pertinenze non superiore a tre;
- quando il contratto contiene esclusivamente la disciplina del rapporto di locazione e senza ulteriori pattuizioni;
- tutti gli immobili devono essere censiti con attribuzione di rendita;
- quando il contratto è stipulato tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di un'impresa, arte o professione.

I software applicativi

Sul sito dell'Agenzia delle Entrate, oltre al modello descritto, è possibile scaricare in remoto il software denominato "*Contratti di locazione e affitto di immobili (RLI)*".

Inoltre, è stata resa disponibile, **la versione web del prodotto "RLI" in modo da poter accedere alla procedura senza alcuna installazione del software**, raggiungibile al seguente indirizzo: **www.agenziaentrate.gov.it**.

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/FT