
Locazioni: il modello RLI prende una nuova veste

Data Articolo: 27 Ottobre 2017

Autore Articolo: Annalisa De Franceschi

Dal 19 settembre 2017 è in vigore il **nuovo modello RLI** per la registrazione dei **contratti di locazione e affitto** di immobili e per gli adempimenti successivi. Sono state apportate molte modifiche sostanziali al modello, tra cui la principale è l'introduzione del quadro E "Locazione con canoni differenti per una o più annualità", quadro da utilizzare nel caso in cui in sede di registrazione le controparti decidano di impostare canoni diversi per le singole annualità. Analizziamo insieme, quadro per quadro, le variazioni apportate.

Quadro A "Dati generali"

Nella **sezione I** è prevista una compilazione a codici per la casella "Eventi eccezionali".

In particolare si dovrà indicare il codice 1 per soggetti che usufruiscono di agevolazioni fiscali per eventi eccezionali o calamità naturali e il codice 2 qualora si abbia necessità di modificare il calcolo automatico delle imposte per il succedersi di situazioni particolari.

Per quanto riguarda la casella "Casi particolari", qualora venga compilata con il codice 3 (contratto di locazione con canoni diversi per ogni annualità) sarà necessario compilare il relativo quadro E.

In merito alle tipologie di garanzia sono state inserite ulteriori casistiche oltre al cod.1 e 2:

- Codice 1 fideiussione;
- Codice 2 garanzia prestata da terzi diversa dalla fideiussione;
- 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.

Nella sezione sono state aggiunte ex-novo le seguenti caselle:

- “Garanzia soggetto ad IVA” da barrare qualora venga applicata l'imposta sul valore aggiunto alla garanzia;
- “Contratto a tempo indeterminato” da barrare nel caso di contratti a tempo indeterminato ad esempio contratti ATER;
- “Clausola penale volontaria” da barrare nel caso in cui nel contratto sia prevista una clausola penale inclusa volontariamente dalle parti.

Nella **sezione II**, sono stati implementati i codici degli Adempimenti successivi che, nel nuovo modello RLI, contano ben 7 codici:

- Codice 1 annualità successiva;
- Codice 2 proroga;
- Codice 3 cessione;
- Codice 4 risoluzione;
- Codice 4 conguaglio d'imposta;
- Codice 6 subentro;
- Codice 7 risoluzione con pagamento contestuale del corrispettivo.

Per quanto riguarda la casella “tipologia di proroga”, è prevista la scelta tra 3 codici:

- Codice 1 se si proroga un contratto in regime ordinaria;

- Codice 2 se si proroga un contratto in regime di cedolare secca;
- Codice 3 se si proroga un contratto in regime misto.

In merito alla casella “Tipologia di subentro”, si prevede la compilazione con 6 possibili casi:

- Codice 1 decesso di una o più parti del contratto;
- Codice 2 trasferimento di uno più diritti reali su beni immobili oggetto del contratto di locazione;
- Codice 3 trasformazione della società o dell’ente parte del contratto;
- Codice 4 fusione della società o dell’ente parte del contratto con altro soggetto;
- Codice 5 scissione della società o dell’ente parte del contratto in altro soggetto;
- Codice 6 tutti gli altri casi.

Infine, nonostante la casella “Cedolare secca” fosse già presente nel modello RLI precedente, nel nuovo si prevede la compilazione della stessa tramite l’indicazione dei seguenti codici:

- Codice 1: tutti i locatori optano per la cedolare secca;
- Codice 2: almeno un locatore non opta per la cedolare secca;
- Codice 3: nessuno opta per la cedolare secca.

Nella **sezione III**, la novità introdotta è l’inserimento differenziato delle imposte, sanzioni ed interessi a seconda che esse si riferiscano all’imposta di registro o all’imposta di bollo.

QUADRO B “Soggetti”

Per quanto riguarda la **Sezione I** - Dati del locatore- è stata inserita la casella “Soggetto non presente in atto”. Tale casella andrà flaggata nel caso in cui vi siano più possessori dell’immobile oggetto della locazione ma solamente una parte di essi sottoscriva il contratto.

Passando alla **sezione II** - Dati del conduttore - è stata inserita la casella “Tipologia conduttore” che prevede la scelta fra 3 codici:

- Codice 1 se il conduttore è una cooperativa o ente senza scopo di lucro (libro I, titolo II) che a sua volta dà in sublocazione a studenti universitari con rinuncia all’aggiornamento del canone;
- Codice 2 se il conduttore è una persona fisica con codice fiscale provvisorio oppure un ente senza scopo di lucro;
- Codice 3 tutti gli altri casi.

Per quanto concerne i **QUADRI C e D**, essi non hanno subito alcuna modifica.

In merito al **QUADRO E** (nuovo quadro introdotto nel nuovo Modello RLI) esso va compilato nel caso in cui nel contratto di locazione siano previsti canoni di locazione differenti per ciascun anno. Sarà necessario pertanto indicare per ogni singola annualità il canone stipulato.

Annalisa De Franceschi – Centro Studi CGN