

REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Guida alla procedura RLI - Esempi di compilazione

Per gentile concessione di:
Per gentile concessione di:

@Pennylove
@Irene1

Messo a disposizione da [WWW. IMMOBILIO.IT](http://WWW.IMMOBILIO.IT)

Tipologia di contratto

Indicare il codice corrispondente alla tipologia di contratto riportata nella seguente tabella.

Il campo è obbligatorio in caso di registrazione.

CODICE	DESCRIZIONE	IMPOSTA DI REGISTRO
L1	Locazione di immobile ad uso abitativo	2%
L2	Locazione agevolata di immobile ad uso abitativo	2% del 70% del canone
L3	Locazione di immobile a uso abitativo (contratto assoggettato ad IVA)	€ 67
L4	Locazione finanziaria di immobile a uso abitativo	€ 200
S1	Locazione di immobile a uso diverso dall'abitativo	2%
S2	Locazione di immobile strumentale con locatore soggetto ad IVA	1%
S3	Locazione finanziaria di immobile a uso diverso dall'abitativo	€ 200
T1	Affitto di fondo rustico	0,50%
T2	Affitto di fondo rustico agevolato	€ 67
T3	Affitto di terreni ed aree non edificabili, cave e torbiere	2%
T4	Affitto di terreni edificabili o non edificabili destinati a parcheggio (contratto assoggettato ad IVA)	€ 67

A titolo di esempio nella categoria L1 rientrano le seguenti tipologie di contratti di locazione di immobile ad uso abitativo:

- a canone libero, durata 4 anni + 4 (stipulati ai sensi dell'art. 2, c. 1 della legge 431/98)
- a canone concordato, durata 3 anni + 2 (stipulati ai sensi dell'art. 2, c. 3 della legge 431/98)
- di natura transitoria, durata massima 18 mesi (stipulati ai sensi dell'art. 5, c. 1 della legge 431/98)
- di natura transitoria per studenti universitari (stipulati ai sensi dell'art. 5, cc. 2 e 3 della legge 431/98)
- di durata non superiore a 30 giorni, soggetti a registrazione in caso d'uso (tariffa parte II, art. 2 bis, del DPR 131/86).

I contratti a canone concordato, durata 3 anni + 2 e i contratti di natura transitoria per studenti universitari, aventi ad oggetto immobili ubicati in comuni ad alta densità abitativa, come tutti gli altri contratti per i quali è previsto un regime fiscale agevolato (art. 8 della legge 431/1998), rientrano nella tipologia di contratto da indicare con codice L2

QUADRO A – DATI GENERALI

PAGAMENTO INTERA DURATA

Nel caso di prima REGISTRAZIONE può essere presente solo per TIPOLOGIA DI CONTRATTO = L1, L2, L3, S1, S2, T1, T2, T3, T4.

Nel caso di prima REGISTRAZIONE è obbligatoria per **TIPOLOGIA DI CONTRATTO = T1, T2, T3, T4 e per la TIPOLOGIA DI CONTRATTO = L1, L2, L3, S1, S2** se la durata del contratto (DATA FINE – DATA INIZIO) è minore o uguale a 365 giorni (in assenza di durata non è obbligatorio).

In caso di ADEMPIMENTO SUCCESSIVO può essere presente solo se la TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO è uguale a 2 (PROROGA).

EVENTI ECCEZIONALI

In caso di ADEMPIMENTO SUCCESSIVO può essere presente se la TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO è uguale a 1 (ANNUALITA'), 2 (PROROGA), 3 (PROROGA), 4 (RISOLUZIONE).

In caso di calamità naturali, se barrata, non sono dovute sanzioni e interessi.

CASI PARTICOLARI

La presente casella deve essere utilizzata per segnalare la presenza di particolari fattispecie negoziali all'interno del contratto per le quali viene presentata la richiesta di registrazione ovvero data comunicazione di un adempimento successivo.

In caso di ADEMPIMENTO SUCCESSIVO può essere presente se la TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO è uguale a 1 (ANNUALITA'), 2 (PROROGA), 3 (CESSIONE), 4 (RISOLUZIONE).

Inserire il codice 1 nel caso in cui nel contratto sia previsto un canone diverso per una o più annualità (c.d. canone “scaglionato”): in questo caso indicare nell'apposito campo il canone annuo concordato per la prima annualità.

SEZIONE I - REGISTRAZIONE

E' obbligatorio compilare la sezione I solo in prima REGISTRAZIONE.

In ADEMPIMENTO SUCCESSIVO la sezione I non deve essere compilata.

NUMERO CANONE

Indicare 1 in presenza di un solo canone di locazione.

In presenza di più immobili con canoni distinti, è necessario compilare tanti moduli quanti sono i canoni.

UFFICIO TERRITORIALE

E' obbligatorio compilare la casella solo in prima REGISTRAZIONE.

In ADEMPIMENTO SUCCESSIVO la casella non deve essere compilata.

TIPOLOGIA DI CONTRATTO

Obbligatorio nel caso di prima REGISTRAZIONE.

Non deve essere presente nel caso di ADEMPIMENTO SUCCESSIVO.

Indicare il codice corrispondente alla TIPOLOGIA DI CONTRATTO sulla base della Tabella presente nelle Istruzioni = L1, L2, L3, L4, S1, S2, S3, T1, T2, T3, T4.

Non è possibile registrare un contratto di comodato.

DURATA

Indicare la data di inizio e quella di fine della locazione.

Data inizio: dato obbligatorio in assenza di condizione sospensiva.

Data fine: dato obbligatorio in assenza di condizione sospensiva.

Deve essere successiva alla data inizio.

NUMERO PAGINE

La pagina si intende composta da una facciata.

NUMERO COPIE

Indicare il numero di esemplari cartacei del contratto sottoscritti dalle parti.

In via telematica minimo uno.

Chi richiede la registrazione presso ufficio deve presentare due originali ovvero un originale e una fotocopia (con firme in originale).

IMPORTO DEL CANONE

Indicare l'importo del canone annuo.

Nel caso di ADEMPIMENTO SUCCESSIVO non è presente.

In caso di contratti di durata inferiore a un anno, l'importo relativo all'intera durata.

In caso di comproprietà, indicare il canone per intero, indipendentemente dalla quota di possesso.

Nel caso di locazione di immobile ad uso abitativo, se si intende versare l'imposta per l'intera durata del contratto, indicare l'importo del canone di locazione annuo, dopo aver selezionato la casella PAGAMENTO INTERA

DURATA.

Se è presente il codice 1 nella casella CASI PARTICOLARI indicare l'importo del canone relativo alla prima annualità.

DATA DI STIPULA

La data di stipula non può essere successiva a quella di trasmissione telematica della richiesta: tale controllo viene effettuato sia in fase di accoglienza che di compilazione.

Se la data di stipula è antecedente o uguale alla data di inizio del contratto (o in assenza della data di inizio), calcolare il numero di giorni che intercorrono tra il giorno successivo a quello di stipula e la data di trasmissione telematica della richiesta.

Se la data di stipula è successiva alla data di inizio del contratto, calcolare il numero di giorni che intercorrono tra il giorno successivo a quello di inizio del contratto e la data di trasmissione telematica della richiesta: se il numero di giorni è superiore a 30, sarà necessario inserire le sanzioni e gli interessi (tale controllo sarà effettuato solo in fase di accoglienza).

Per i contratti di durata non superiore a 30 giorni (se differenza tra DATA FINE e DATA INIZIO è minore o uguale a 30) e per le TIPOLOGIE = L4 e S3, non devono essere inserite le sanzioni e gli interessi, in quanto tali contratti sono soggetti a registrazione in caso d'uso.

IMPORTO GARANZIA PRESTATATA DA TERZI

Se nel contratto di locazione è presente una garanzia prestata da terzi, indicare l'importo garantito: su questo importo viene calcolata l'imposta di registro dovuta sull'importo garantito.

Dato obbligatorio in presenza del campo successivo.

Nessuna imposta è dovuta se la garanzia è prestata da una delle parti del contratto.

CODICE FISCALE GARANTE

Indicare i codici fiscali dei garanti (almeno uno).

Dato obbligatorio in presenza del campo precedente: deve essere diversi dai codici fiscali dei locatori e conduttori.

CODICE FISCALE SECONDO GARANTE

Non può essere presente in assenza del campo precedente.

Deve essere diversi dai codici fiscali dei locatori e conduttori e da quello del primo garante.

TIPO DI GARANZIA

Indicare codice 1 = fideiussione bancaria o assicurativa;

Indicare codice 2 = garanzie di terzi diverse dalla fideiussione.

ALLEGATI

In ogni casella va riportato il numero di fogli (SCRITTURE PRIVATE E INVENTARI) o esemplari (RICEVUTE E QUIETANZE e MAPPE, PLANIMETRIE E DISEGNI) di cui si compone il tipo di documento da allegare al contratto per i quali è dovuta l'imposta di bollo.

Il foglio (che non può contenere più di 100 linee) si intende composto da quattro facciate, la pagina da una facciata.

Gli allegati diversi dalle RICEVUTE E QUIETANZE, MAPPE, PLANIMETRIE E DISEGNI vanno inseriti nella casella SCRITTURE PRIVATE E INVENTARI.

La **casella MAPPE PLANIMETRIE E DISEGNI** non va flaggata/barrata in caso di allegazione di attestato di prestazione energetica (APE), esente da imposta di bollo e di registro.

CONTRATTO SOGGETTO AD IVA

In presenza di TIPOLOGIA DI CONTRATTO = L3, S2 o T4 la casella dovrà essere barrata in via obbligatoria e dovrà essere presente almeno un locatore soggetto IVA.

In presenza dei restanti codici, la casella potrà essere barrata in via facoltativa: tuttavia, nel caso venga barrata, almeno un locatore dovrà essere soggetto IVA.

CONDIZIONE SOSPENSIVA

Questa casella va selezionata quando gli effetti del contratto sono sospesi e collegati al verificarsi di un avvenimento futuro ed incerto (ad es. rilascio del certificato di abitabilità). In presenza di atto sospensivo, barrare in presenza di codice 2 (PROROGA), 3 (CESSIONE) e 4 (RISOLUZIONE).

Non barrare in presenza di codice 1 (ANNUALITA').

ESENZIONI

Selezionare questa voce qualora il contratto sia esente dall'imposta di bollo (ad es. ONLUS) ovvero dell'imposta di bollo e da quella di registro in base alla normativa vigente. La casella non va barrata se le imposte di bollo e registro sono sostituite dalla cedolare secca.

Indicare codice 1 = esente bollo;

Indicare codice 2 = esente bollo e registro.

NOTA DELLA SCRIVENTE

Le caselle ESENZIONI, CONTRATTO SOGGETTO AD IVA e CONDIZIONE SOSPENSIVA (poste in box separati nella versione cartacea del modello) sono state spostate nella versione "stand alone" e in quella "web" nella sezione ALLEGATI al contratto, subito dopo SCRITTURE PRIVATE E INVENTARI, RICEVUTE E QUIETANZE, MAPPE, PLANIMETRIE E DISEGNI: ciò appare ingiustificato e improprio.

SEZIONE II – ADEMPIMENTO SUCCESSIVO

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

Codice 1 = ANNUALITA'

Codice 2 = PROROGA

Codice 3 = CESSIONE

Codice 4 = RISOLUZIONE

In caso di ADEMPIMENTO SUCCESSIVO, non vanno compilati i quadri B (questo quadro va compilato solo in CESSIONE), C e D (quest'ultimo quadro va compilato solo in presenza di campo CEDOLARE SECCA).

CEDOLARE SECCA

Può essere presente solo se TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO è uguale a 1 (ANNUALITA') o 2 (PROROGA) o 3 (CESSIONE).

Il campo cedolare secca non può essere valorizzato se la tipologia di adempimento è uguale a 4 (RISOLUZIONE).

Non può essere presente in SOGGETTO SUBENTRATO.

Il campo cedolare secca può essere valorizzato in presenza di un solo locatore cedente ed un solo locatore cessionario, se la TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO è uguale a 3 (CESSIONE).

Flaggare/barrare la casella nel caso in cui si intenda:

a) cedolarizzare un contratto precedentemente assoggettato a regime ordinario in ANNUALITA' o PROROGA;

b) revocare l'opzione di un contratto già registrato in ANNUALITA' o PROROGA;

c) prorogare un contratto cedolarizzato per un'altra intera tornata contrattuale, dopo aver comunicato l'opzione al conduttore a mezzo lettera raccomandata;

d) cedere un contratto cedolarizzato, a seguito di trasferimento immobiliare per successione o compravendita.

CDC

Può essere presente solo se i dati catastali non erano stati precedentemente comunicati per lo specifico contratto: la non corrispondenza comporta lo scarto della richiesta in fase di accettazione.

RIFERIMENTI DEL CONTRATTO

Gli estremi di registrazione o l'ID telematico devono coincidere con quelli di un contratto precedentemente registrato: la non corrispondenza comporta lo scarto.

ANNUALITA'

La casella va selezionata nel caso in cui si voglia effettuare il pagamento delle imposte dovute sui canoni relativi ad annualità successive di contratti di durata pluriennale di immobile urbano, salvo il caso in cui sia stata corrisposta l'imposta di registro per l'intera durata del contratto (casella PAGAMENTO INTERA DURATA spuntata).

Indicare l'anno per il quale si intende effettuare il pagamento delle relative imposte.

Obbligatorio se TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO è uguale a 1 (ANNUALITA').

Non può essere presente se TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO è uguale a 2 (PROROGA) o 3 (CESSIONE) o 4 (RISOLUZIONE).

DATA FINE PROROGA O CESSIONE O RISOLUZIONE

Obbligatorio se TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO è uguale a 2 (PROROGA) o 3 (CESSIONE) o 4 (RISOLUZIONE).

Non può essere presente se TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO è uguale a 1 (ANNUALITA').

Se TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO è uguale a 2 (PROROGA), deve essere successiva alla data di scadenza del contratto: la non corrispondenza comporta lo scarto della richiesta in fase di accettazione.

Se TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO è uguale a 3 (CESSIONE) deve essere successiva alla data di stipula o decorrenza del contratto: la non corrispondenza comporta lo scarto della richiesta in fase di accettazione.

Se TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO è uguale a 4 (RISOLUZIONE) deve essere successiva alla data di stipula, di decorrenza o registrazione del contratto: la non corrispondenza comporta lo scarto della richiesta in fase di accettazione.

La risoluzione non deve essere comunicata in caso di scadenza naturale del contratto.

CORRISPETTIVO CESSIONE/RISOLUZIONE

Se la cessione o risoluzione del contratto di locazione è effettuata a titolo oneroso, indicare l'ammontare del corrispettivo.

Non può essere presente se TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO è uguale a 1 (ANNUALITA') o 2 (PROROGA).

ESTREMI DI REGISTRAZIONE/ID

Gli estremi di registrazione o l'ID telematico devono coincidere con quelli di un contratto precedentemente registrato.

CODICE UFFICIO

L'ufficio di registrazione (o i primi 3 bytes dell'ID) deve essere uguale per tutti gli adempimenti successivi: la non corrispondenza comporta lo scarto della richiesta in fase di accettazione.

ANNO

Indicare l'anno del contratto registrato.

SERIE

Può essere numerica (un solo carattere da 1 a 4) o alfanumerico (2 caratteri: il primo da 1 a 4 ed il secondo una lettera)

NUMERO

Indicare il numero del contratto registrato.

SOTTONUMERO

Indicare il sottonumero (se presente) del contratto registrato: in caso contrario indicare 0.

CODICE IDENTIFICATIVO DEL CONTRATTO

Indicare il codice identificativo del contratto registrato.

SEZIONE III – RICHIEDENTE

Il richiedente la registrazione può essere uno dei contraenti (in presenza di più locatori o conduttori è sufficiente che la richiesta di registrazione sia sottoscritta da uno di essi) o l'agente/agenzia immobiliare, se il contratto di locazione è stato concluso grazie alla sua mediazione.

Nel caso di ADEMPIMENTO SUCCESSIVO deve coincidere con una delle parti del contratto precedentemente registrato (a meno del caso di soggetto subentrato): la non corrispondenza comporta lo scarto della richiesta in fase di accettazione.

Il richiedente la registrazione è tenuto a conservare in originale il contratto sottoscritto dalle parti unitamente alla richiesta di registrazione e alle ricevute di presentazione rilasciate dal servizio telematico.

Il richiedente la registrazione deve consegnare alle parti del contratto copia delle ricevute dalle quali risulta la registrazione del contratto o la comunicazione dell'adempimento successivo o l'esito del pagamento delle imposte, ove dovuto.

TIPO SOGGETTO

Indicare la tipologia di soggetto che richiede la registrazione o che comunica l'adempimento successivo mediante l'utilizzo dei seguenti codici:

1 = Parte del contratto

2 = Mediatore del contratto. Il presente codice può essere utilizzato solo in caso di registrazione dl contratto.

Nel caso di ADEMPIMENTO SUCCESSIVO è ammesso solo il valore 1 (Parte del contratto).

COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Indicare il cognome (Persone Fisiche), la denominazione o la ragione sociale (Soggetti diversi da Persone Fisiche).

NOME

Indicare il nome (Persone Fisiche).

CODICE FISCALE DEL RICHIEDENTE

Il codice fiscale deve essere formalmente corretto e registrato in Anagrafe tributaria.

Nel caso di prima REGISTRAZIONE, se TIPO SOGGETTO = 1 (Parte del contratto) il codice fiscale deve essere uguale ad uno dei codici fiscali presenti nel quadro B (LOCATORI o CONDUTTORI).

SOGGETTO SUBENTRATO

La funzione permette al subentrante di accedere alle annualità successive alla prima, alla proroga e alla risoluzione di un contratto non proprio.

La casella deve essere selezionata nel caso in cui il soggetto (locatore o conduttore) sia subentrato ad una delle parti del contratto indicata nella prima REGISTRAZIONE.

L'ipotesi di subentro ricorre, ad esempio, in caso di trasferimento dell'immobile per atto tra vivi o per causa di morte ovvero, per le società, in caso fusione o scissione: successivamente al compiersi di tale evento, in ANNUALITA'/PROROGA/RISOLUZIONE occorre barrare la casella: ciò consente al sistema di bypassare i codici fiscali del *de cuius*/venditore dell'immobile locato e dell'erede/acquirente dell'immobile locato (che non coincidono) e non produrre scarto.

La casella va barrata solo in caso di pagamento ANNUALITA', PROROGA e RISOLUZIONE in presenza di soggetto subentrato ad una delle parti del contratto, ma non in caso di ADEMPIMENTO SUCCESSIVO uguale a 3 (CESSIONE) o prima REGISTRAZIONE.

Il campo SOGGETTO SUBENTRATO non può esser valorizzato in presenza del campo CEDOLARE SECCA e TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO uguale a 1 o 2.

NUMERO MODULI COMPILATI

Riportare il numero dei moduli compilati.

FIRMA DEL RICHIEDENTE O DEL RAPPRESENTANTE

Rimane nell'archivio personale del richiedente: non necessita di essere inviata come dato probante dell'effettiva registrazione.

RAPPRESENTANTE LEGALE

Se il richiedente agisce in nome e per conto di un altro soggetto (società, ente, minore, interdetto, inabilitato) devono essere indicati i dati del rappresentante legale, specificando la natura del suo incarico.

La sezione è obbligatoria per i contribuenti diversi dalle persone fisiche.

La sezione può essere presente anche per i contribuenti persone fisiche.

COGNOME

Indicare il cognome.

NOME

Indicare il nome.

CODICE FISCALE RAPPRESENTANTE LEGALE

Deve essere diverso dal codice fiscale del contribuente.

CODICE CARICA

Può assumere uno dei seguenti valori:

1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 11, 13, 14, 15.

DELEGA

Se il richiedente la registrazione (o il soggetto che comunica l'adempimento successivo) delega un soggetto terzo alla presentazione del modello, riportare il codice fiscale del soggetto delegato e la firma del delegante: in tale caso, va allegata la fotocopia di un documento di identità in corso di validità del delegante.

Gli intermediari (CAF, associazioni di categoria, commercialisti, consulenti del lavoro ecc.) che trasmettono i contratti di locazione per conto di loro assistiti, non devono inviare la delega firmata dal delegante e la copia del documento di identità del delegante: producendo il file, il profilo utente, il codice attività e il codice fiscale dell'intermediario costituiscono di per sé valida comunicazione di delega e dato probante.

QUADRO B – SOGGETTI

Se si tratta di prima REGISTRAZIONE il quadro è obbligatorio.

Nel caso di ADEMPIMENTO SUCCESSIVO il quadro è obbligatorio se TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO è uguale a 3 (CESSIONE) o se è presente il campo CEDOLARE SECCA o se è presente il campo SOGGETTO SUBENTRATO.

Non può essere presente negli altri casi.

I codici fiscali dei locatori e dei conduttori devono essere tutti diversi tra loro.

SEZIONE I – DATI DEL LOCATORE

NUMERO LOCATORE

Per ogni locatore deve essere riportato un numero d'ordine progressivo (001, 002 ecc.). Nel caso in cui non siano sufficienti i righe previsti (n°4) del Modulo 001, per l'indicazione del numero dei locatori, dovranno essere utilizzati più moduli e si dovrà continuare la numerazione in maniera progressiva (005, 006 ecc.)

Se si tratta di prima REGISTRAZIONE la sezione è obbligatoria.

Nel caso di ADEMPIMENTO SUCCESSIVO:

a) se TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO è uguale a 3 (CESSIONE), deve essere presente almeno una delle sezioni LOCATORE o CONDUTTORE con almeno un cedente ed almeno un cessionario nello stesso ruolo;

b) se è presente il campo SOGGETTO SUBENTRATO (ad es. trasferimento dell'immobile per atto tra vivi o per causa di morte), deve essere presente solo un soggetto in una delle sezioni LOCATORE o CONDUTTORE;

c) se è presente il campo CEDOLARE SECCA e TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO non è uguale a 3 (CESSIONE), deve essere presente solo la sezione LOCATORE;

d) se TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO è uguale a 3 (CESSIONE) ed è presente il campo CEDOLARE SECCA, devono essere presenti un solo cedente ed un solo cessionario nella sezione LOCATORE;

e) se TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO è uguale a 3 (CESSIONE), il cedente deve essere parte del contratto precedentemente registrato.

La non corrispondenza comporta lo scarto della richiesta in fase di accettazione.

SOGGETTIVITA' IVA

Barrare la casella se il locatore agisce in qualità di soggetto IVA.

In prima registrazione non può essere presente se tipologia di contratto è uguale a S1.

In prima registrazione se tipologia di contratto è uguale a T4, almeno un locatore deve barrare la casella.

SEZIONE II – DATI DEL CONDUTTORE

NUMERO CONDUTTORE

Per ogni conduttore deve essere riportato un numero d'ordine progressivo (001, 002 ecc.). Nel caso in cui non siano sufficienti i rigli previsti (n°4) del Modulo 001, per l'indicazione del numero dei conduttori, dovranno essere utilizzati più moduli e si dovrà continuare la numerazione in maniera progressiva (005, 006 ecc.).

Se si tratta di prima REGISTRAZIONE la sezione è obbligatoria.

Nel caso di ADEMPIMENTO SUCCESSIVO:

a) se TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO è uguale a 3 (CESSIONE), deve essere presente almeno una delle sezioni LOCATORE o CONDUTTORE con almeno un cedente ed almeno un cessionario nello stesso ruolo;

b) se è presente il campo SOGGETTO SUBENTRATO (ad es. trasferimento dell'immobile per atto tra vivi o per causa di morte), deve essere presente solo un soggetto in una delle sezioni LOCATORE o CONDUTTORE;

c) se è presente il campo CEDOLARE SECCA e TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO non è uguale a 3(CESSIONE), non deve essere presente la sezione CONDUTTORE;

d) se TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO è uguale a 3 (CESSIONE), il cedente deve essere parte del contratto precedentemente registrato.

La non corrispondenza comporta lo scarto della richiesta in fase di accettazione.

SOGGETTIVITA' IVA

Barrare la casella se il conduttore agisce in qualità di soggetto IVA.

QUADRO C – DATI DEGLI IMMOBILI

Se si tratta di prima REGISTRAZIONE il quadro è obbligatorio.

Nel caso di ADEMPIMENTO SUCCESSIVO il quadro è obbligatorio se è presente il campo CDC.

Non può essere presente negli altri casi.

NUMERO PROGRESSIVO IMMOBILE

Per ciascun rigo dovrà essere riportato il numero d'ordine progressivo.

Se il numero degli immobili è maggiore dei rigi (n°4) presenti nel Modulo 001, dovranno essere utilizzati più moduli, avendo cura di far proseguire la numerazione NUMERO IMMOBILE in maniera progressiva (05, 06, 07 ecc.).

TIPOLOGIA IMMOBILE/PERTINENZA

Assume i seguenti valori:

1 = Immobile principale

2 = Pertinenza locata congiuntamente all'immobile principale

3 = Pertinenza locata disgiuntamente all'immobile principale

Se presente un rigo con valore 2, dovrà essere presente in uno dei rigi precedenti un immobile con valore 1 e dovrà essere preceduto da un rigo con valore 1 o 2.

Se è presente un rigo con valore 3 non è necessario che sia presente un rigo con valore 1.

CODICE COMUNE CATASTALE

Dato obbligatorio se provincia è diversa da EE (sigla che indica un paese estero).

TIPO CATASTO: T/U

Dato obbligatorio se provincia è diversa da EE.

Se si tratta di prima REGISTRAZIONE, se TIPOLOGIA DI CONTRATTO = T1 o T2 e provincia è diversa EE, "TIPO CONTRATTO" deve essere T.

Se si tratta di prima REGISTRAZIONE, se TIPOLOGIA DI CONTRATTO = da L1 a L4 e da S1 a S3 e provincia è diversa da EE, TIPO CATASTO deve essere = U.

I/P

Dato obbligatorio se provincia è diversa da EE.

SEZIONE URBANA/COMUNE CATASTALE

I relativi dati possono, di regola, non essere indicati, in quanto individuano un'ulteriore ripartizione del territorio di ciascun Comune.

Per gli immobili siti nelle sole zone in cui vige il sistema tavolare, indicare il CODICE COMUNE CATASTALE presente nel documento catastale.

DATI CATASTALI

Dato obbligatorio se provincia è diversa da EE e in assenza di IN VIA DI ACCATASTAMENTO.

FOGLIO

Riportare il numero di foglio indicato nel documento catastale

PARTICELLA

Riportare il numero di particella indicato nel documento catastale.

Se composta da una sola serie di cifre, quest'ultima va riportata nella parte a sinistra della barra spaziatrice.

Nel caso di immobile graffato, riportare solo la prima particella.

SUBALTERNO

Riportare il numero di subalterno indicato nel documento catastale.

IN VIA DI ACCATASTAMENTO

Dato obbligatorio se provincia è diversa da EE e in assenza di DATI CATASTALI.

COMUNE

Indicare il comune amministrativo dove è posto l'immobile.
Nel caso di immobili situati all'estero indicare lo Stato estero.

PROVINCIA

Indicare la sigla della provincia.
Nel caso di immobili situati all'estero indicare EE.

CATEGORIA CATASTALE

Dato obbligatorio se TIPO CATASTO = U.
Assume i valori dei gruppi da A a F.
Se si tratta di prima REGISTRAZIONE, se TIPOLOGIA DI CONTRATTO = L e TIPO IMMOBILE = 1, la categoria catastale deve essere A, escluso A/10.
Se si tratta di prima REGISTRAZIONE, se TIPOLOGIA DI CONTRATTO = S3, la categoria catastale deve essere diversa da A, escluso A/10.

RENDITA CATASTALE

Dato obbligatorio se provincia è diversa da EE ed in assenza del campo IN VIA DI ACCATASTAMENTO e se CATEGORIA CATASTALE diversa da F.

TIPOLOGIA, INDIRIZZO E NUMERO CIVICO

Indicare dove è situato l'immobile.
E' prevista una lunghezza massima delle caselle TIPOLOGIA (Max 11 caratteri), INDIRIZZO (Max 18 caratteri) e NUMERO CIVICO (Max 4 caratteri).
Se il numero civico è troppo lungo, è possibile aggiungerlo in fondo a INDIRIZZO.

QUADRO D – LOCAZIONE AD USO ABITATIVO E OPZIONE/REVOCA CEDOLARE SECCA

Questo quadro va compilato solo per le locazioni ad uso abitativo.

Se si tratta di prima REGISTRAZIONE, il quadro può essere presente solo se TIPOLOGIA DI CONTRATTO = L1 o L2 e non sia stata barrata la casella SOGGETTIVITA' IVA nella sezione I del quadro B dedicata ai locatori (per tutti i locatori).

Nel caso di ADEMPIMENTO SUCCESSIVO, il quadro è obbligatorio in presenza di campo CEDOLARE SECCA e devono essere presenti tutti i locatori della sezione I del quadro B che devono apporre la loro firma.

Non può essere presente negli altri casi.

Per ogni immobile compilare un numero di righe pari al numero dei proprietari dell'immobile che figurano come locatori.

NUMERO IMMOBILE

Indicare il numero progressivo dell'immobile indicato nel quadro C.

Se si tratta di prima REGISTRAZIONE il quadro è obbligatorio.

Nel caso di ADEMPIMENTO SUCCESSIVO non deve essere presente.

Devono essere presenti tutti gli immobili (e soltanto quelli) che hanno CATEGORIA CATASTALE = gruppo A (più relative pertinenze) e che abbiano una RENDITA CATASTALE diversa da zero.

Non possono essere inseriti immobili con una categoria catastale diversa da A.

Non possono essere presenti pertinenze con TIPOLOGIA IMMOBILE = 3 (pertinenza locata disgiuntamente dall'immobile principale).

Il regime di tassazione scelto per l'immobile principale (TIPOLOGIA IMMOBILE = 1) deve valere anche per la relativa pertinenza (TIPOLOGIA IMMOBILE = 2).

NUMERO LOCATORE

Indicare il numero progressivo del locatore presente nel quadro B SOGGETTI - LOCATORI che intende esercitare, revocare o non aderire all'opzione per la cedolare secca.

Non può essere presente un numero non presente nel quadro B SOGGETTI - LOCATORI.

Nel caso di ADEMPIMENTO SUCCESSIVO devono essere presenti tutti i locatori presenti nel quadro B SOGGETTI - LOCATORI.

PERCENTUALE DI POSSESSO

Indicare, per ciascun locatore, la percentuale di possesso dell'immobile.

Se si tratta di prima REGISTRAZIONE la casella è obbligatoria.

Nel caso di ADEMPIMENTO SUCCESSIVO non deve essere presente.

Per ogni immobile la somma delle rispettive percentuali non può essere maggiore di 100 ed inferiore a 99,90.

CEDOLARE

Il locatore deve esprimere la propria scelta.

Nella casella dovrà essere indicato:

SI', nel caso in cui il locatore intenda optare per la cedolare secca;

NO, in caso contrario.

DICHIARAZIONE DEI LOCATORI

Per ogni locatore che ha espresso l'opzione per il regime della cedolare secca o la revoca indicare il codice fiscale ed apporre la firma.

Il codice fiscale indicato deve corrispondere a quello indicato nel rigo corrispondente del quadro B SOGGETTI - LOCATORI.

CODICE FISCALE

Il codice fiscale deve essere formalmente corretto e deve essere riferito ad una persona fisica.

L'indicazione di un codice fiscale riferito ad un soggetto diverso della persona fisica comporta lo scarto della richiesta in fase di accettazione.

FIRMA

Ogni locatore che ha espresso l'opzione per il regime della cedolare secca o la revoca deve apporre la propria firma.

LENTE DI INGRANDIMENTO

a cura di: Penny

Focalizziamo oggi la nostra attenzione su due sezioni del modello RLI: l'impegno alla presentazione telematica e la liquidazione delle imposte.

RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA

° La versione telematica rispecchia il modello cartaceo.

° I soggetti privati possono utilizzare indifferentemente sia la versione "*stand alone*" (da installare su PC) che quella web (in area autenticata): quest'ultima presenta delle videate diverse da quelle della versione "*stand alone*".

AGGIORNAMENTO APRILE 2014: La versione web del prodotto software, inizialmente preclusa agli intermediari (CAF, associazioni di categoria, commercialisti, consulenti del lavoro ecc.), è stata estesa anche a loro: può essere utilizzata attualmente, però, solo in prima registrazione (per gli adempimenti successivi occorre utilizzare, la versione "stand alone", perché se vado in ADEMPIMENTI – PAGAMENTI SUCCESSIVI la password e il codice PIN Entratel consentono di visualizzare solo i contratti in cui io sono parte del contratto e non quelli relativi a soggetti terzi.

° La procedura telematica sostituisce la procedura d'ufficio: in caso di registrazione, al modello deve essere allegato un unico file, di dimensione massima non superiore a 5 MB, in formato TIF e/o TIFF e PDF/A, contenente i seguenti documenti scannerizzati:

- a) copia del contratto firmato dalle parti;
- b) copia di eventuali documenti a corredo del contratto (attestato di prestazione energetica, planimetrie ecc.).

L'allegazione è facoltativa in presenza contemporanea dei seguenti requisiti:

Tipologia di contratto: L1 o L2;

Contratto non soggetto ad IVA;

Assenza di allegati soggetti all'imposta di bollo (ad esempio planimetrie) e di particolari clausole contrattuali soggette all'imposta di registro (ad esempio garanzie prestate da terzi);

Max n°3 locatori persone fisiche e soggettività IVA non barrata;

Max n°3 conduttori persone fisiche e soggettività IVA non barrata;

Deve essere presente almeno un immobile con codice 1 = immobile principale;

Gli altri immobili (max 3) devono avere codice 2 (pertinenza locata congiuntamente);

Tipologia immobile = U;

Rendita catastale presente.

° Una volta inserite le informazioni nei singoli quadri del modello, viene creato un file con estensione XML: *File C:\AttiRegistro\arc\nomecontratto_0_RLI12.rli* nella directory *C:\AttiRegistro\arc* nel quale i dati inseriti nella fase di compilazione vengono esposti secondo il tracciato stabilito dall'Amministrazione finanziaria: è questo il file che, dopo essere stato convertito, controllato e autenticato, dovrà essere inviato.

° La versione web non crea un file su PC: pertanto gli step CONTROLLO E CREAZIONE FILE e AUTENTICA SINGOLO FILE sono assenti.

La versione web è autocontrollata: nei singoli quadri è presente il pulsante CONTROLLA DATI.

° Al fine di agevolare la presentazione dei documenti che siano conformi ai formati indicati, è possibile utilizzare il servizio di verifica del formato a cui sottoporre i documenti da allegare per verificarne la preventiva conformità ai suddetti requisiti.

I servizi di verifica e conversione sono raggiungibili all'interno della propria area riservata, selezionando il servizio CIVIS: è il *tester* ufficiale riconosciuto dall'Agenzia per evitare scarti successivi (tale servizio non è reso disponibile agli agenti immobiliari).

Qualora l'esito della verifica fosse negativo, è possibile effettuare la conversione del documento mediante l'apposito servizio di conversione.

Qualora l'esito della conversione sia positivo, è possibile scaricare il documento prodotto e inviarlo mediante la funzionalità di *Invio documentazione*.

° La registrazione si considera effettuata nel giorno in cui i dati trasmessi pervengono correttamente all'Agenzia delle Entrate: a seguito dell'esito positivo del diagnostico e dell'indicazione dei dati indicati viene prodotto il file da inviare: l'avvenuta ricezione del file, nonché la sua accettazione, vengono attestate da un'apposita ricevuta nella quale risultano la data e l'ora di ricezione, il numero del protocollo attribuito dall'Agenzia delle Entrate, gli estremi dell'atto, il codice identificativo del contratto.

Per la verifica degli esiti del pagamento, è necessario attendere un'ultima ricevuta (la cui data può essere diversa da quella di registrazione) rilasciata dal servizio telematico.

Salvo cause di forza maggiore, le ricevute sono rese disponibili per via telematica entro i cinque giorni lavorativi successivi a quello del corretto invio del file all'Agenzia delle Entrate: i tempi dipendono dai picchi di invii e dal flusso dei file ricevuti dall'Agenzia delle Entrate.

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE

° Il prodotto software (versione 1.0.1) e la sua versione web calcolano automaticamente le imposte di registro e di bollo da versare, sulla base dei dati inseriti, solo in sede di prima REGISTRAZIONE.

In caso di registrazione tardiva occorre calcolare e indicare l'importo delle sanzioni e degli interessi.

° Se l'ultimo giorno utile per registrare il contratto, il file viene scartato in quanto contiene errori, è come se non fosse mai stato inviato: pertanto, è bene accertarsi che il pagamento successivo non sia carente di sanzione: la banca non fa pagamenti retroattivi.

Il file correttamente ritrasmesso entro i cinque giorni successivi alla comunicazione telematica dell'avvenuto scarto da parte dell'Agenzia non si considera tempestivo: i cinque giorni di tolleranza, in caso di fornitura scartata, valgono solo per i grandi invii di massa (dichiarazioni in materia di imposte sui redditi, spesometro ecc.) e non per quelli correlati a documentazione relativa ai contratti di locazione di beni immobili.

° L'imposta di registro e di bollo devono essere determinate, per autoliquidazione, direttamente dal contribuente stesso in relazione agli adempimenti successivi alla registrazione.

In caso di tardiva registrazione di adempimenti successivi alla registrazione iniziale occorre calcolare e indicare l'importo delle sanzioni e degli interessi.

° Per calcoli che comprendono operazioni di moltiplicazione o divisione, ove non diversamente indicato nelle istruzioni del singolo campo, è prevista la tolleranza di 1 euro.

° Il pagamento è contestuale alla registrazione sia in prima REGISTRAZIONE che in ADEMPIMENTO SUCCESSIVO: la data di pagamento non può essere successiva a quella di trasmissione del file, in quanto non è presente il campo per inserire la data di pagamento.

IMPOSTA DI REGISTRO

° Tramite la TIPOLOGIA DI CONTRATTO si definisce l'aliquota da applicare al canone annuo ovvero l'imposta in misura fissa.

L'importo dell'imposta non può essere inferiore a € 67,00 in prima REGISTRAZIONE e in PROROGA (minimo).

L'imposta di registro è arrotondata all'unità di euro.

° Se sono presenti DATA INIZIO e FINE, determinare MESI = (Data fine - data inizio +1) : 30,4375: tale risultato è arrotondato all'unità.

Se non sono presenti DATA INIZIO o FINE o se non è impostato il campo PAGAMENTO INTERA DURATA o se MESI è minore o uguale a 12 o TIPOLOGIA DI CONTRATTO = T1, T3, l'imposta è uguale a Aliquota Tabella x importo canone (o imposta fissa).

Se sono presenti DATA INIZIO e FINE e se è impostato il campo PAGAMENTO INTERA DURATA e MESI > 12 e TIPOLOGIA DI CONTRATTO = L1, L2, S1, S2, si applica uno sconto che consiste in una detrazione dall'imposta dovuta, in misura percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale.

° IMPOSTA DI REGISTRO = Aliquota Tabella x importo canone / 12 x MESI.

ANNI = (DATA FINE - DATA INIZIO + 1) / 365: tale risultato è arrotondato per difetto all'unità.

DETRAZIONE = IMPOSTA DI REGISTRO * Tasso di interesse legale in vigore all'atto della registrazione / 200 * ANNI.

Dal 01/01/2014 l'interesse legale è pari all'1%.

IMPOSTA DOVUTA = IMPOSTA DI REGISTRO - DETRAZIONE

° Se è presente la cedolare secca non sono dovute imposte di registro e di bollo, salvo il caso di cessione (che sconta l'imposta di registro anche in presenza di opzione per la cedolare secca) e di garanzie diverse dalla fideiussione bancaria o assicurativa (TIPO DI GARANZIA = codice 2).

Se è presente la cedolare secca, non sono dovute le imposte di bollo sugli allegati (planimetrie, inventari di arredi ecc.).

° In presenza di garanzie di terzi diverse dalla fideiussione (TIPO DI GARANZIA = codice 2) va aggiunto: importo di garanzia x 0,5%.

L'imposta di registro sulle garanzie non può essere inferiore a € 200,00.

Le garanzie prestate in solido da più soggetti danno luogo ad un'unica imposta.

Il prodotto software non recepisce l'applicazione del minimo di € 200,00 previsto complessivamente sia sulla garanzia che sull'imposta di registro dovuta sul contratto, a norma della risoluzione n°272/E/2008 della stessa Agenzia delle Entrate.

La cessione o la risoluzione del contratto di locazione verso corrispettivo non è soggetta all'imposta di registro in misura fissa (€ 67,00), ma in misura proporzionale (2% sul corrispettivo della cessione e sulle prestazioni ancora da eseguire (mesi residui), con minimo di € 67,00, 0,50% sul corrispettivo della risoluzione, ove il pagamento sia contestuale all'evento risolutivo, 3% nel caso in cui il pagamento sia differito nel tempo).

Se il contratto è cedolarizzato, si ritiene che la cessione con corrispettivo sia soggetta all'imposta di registro, mentre la risoluzione con corrispettivo sia esente.

° Se presente la CONDIZIONE SOSPENSIVA si applica in ogni caso € 200,00.

° Se è presente il codice 1 nella casella CASI PARTICOLARI il pagamento dell'annualità successiva deve essere effettuato in funzione dell'importo del canone pattuito per l'annualità di riferimento.

° Nel caso di contratto esente bollo e registro non si applica l'imposta.

IMPOSTA DI BOLLO

° Determinare fogli = Numero pagine / 4, arrotondato all'unità superiore.

L'imposta deve essere uguale a $16 * \text{FOGLI} * \text{Numero copie}$.

° Nel caso di ONLUS non si applica l'imposta di bollo.

° Nel caso di TIPOLOGIA DI CONTRATTO = L4 o S3, l'imposta di bollo sul contratto è pari a € 16,00, indipendentemente dal numero di esemplari e copie.

Nel caso di TIPOLOGIA DI CONTRATTO = T1 o T2 non è dovuta imposta di bollo sul contratto.

° In presenza di allegati al contratto aggiungere l'imposta sugli allegati, con aliquota diversa a seconda della tipologia di allegato.

° In presenza di allegati, l'imposta di bollo è dovuta nella misura di:

a) Scritture private e inventari = € 16,00 per foglio;

b) Ricevute = € 2,00 per esemplare;

c) Mappe, planimetrie e disegni = € 1,0 per foglio o esemplare.

° L'importo dell'imposta di bollo è arrotondato ai centesimi di euro.

° Nel caso di contratto esente bollo o esente bollo e registro non si applica l'imposta.

° SANZIONI

° In caso di contratto di locazione ad uso abitativo, registrato tardivamente, in relazione al quali tutti i locatori abbiano optato per la cedolare secca, saranno dovute solo le sanzioni.

° Se è barrata la casella EVENTI ECCEZIONALI non devono essere presenti sanzioni ed interessi.

VERSAMENTO

° Dato obbligatorio in presenza di importo da versare diverso da zero.

IMPORTO DA VERSARE

° Deve essere uguale alla somma degli importi da versare.

Può anche essere uguale a zero.

COORDINATE BANCARIE

° E' necessario inserire le coordinate bancarie dell'intestatario del conto corrente per procedere all'addebito dell'importo dovuto (il numero di conto corrente richiede 12 caratteri comprensivi degli zero iniziali).

° Questo campo può essere compilato inserendo il codice fiscale dell'utente (locatore o conduttore: in questo caso, indicare il locatore o il conduttore come RICHIEDENTE) che sta eseguendo direttamente (senza avvalersi di intermediari) la registrazione telematica del contratto ovvero il pagamento delle imposte relative ad adempimenti successivi.

° Al contrario, se la registrazione o i pagamenti telematici sono effettuati da un intermediario ovvero da un soggetto delegato abilitato al canale Entratel, questi ultimi possono inserire:

- le proprie coordinate bancarie e il proprio codice fiscale:
- le coordinate bancarie e il codice fiscale del richiedente la registrazione, purché quest'ultimo abbia espresso il proprio consenso scritto in tal senso nel momento in cui ha conferito l'incarico.

° Il conto corrente da utilizzare per il pagamento deve essere intrattenuto presso una delle banche convenzionate, il cui elenco è disponibile sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, o presso un ufficio postale.

° Le coordinate bancarie non vanno compilate se l'importo dovuto è pari a zero: il tasto CONFERMA chiude la procedura.

Esempio 1: ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO: ANNUALITA' / PROROGA

- REGIME ORDINARIO

Il locatore decide di non optare per il regime della cedolare secca.

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO: RISOLUZIONE

- REGIME ORDINARIO

- CEDOLARE SECCA

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO: ANNUALITA' PROROGA / RISOLUZIONE

- REGIME ORDINARIO

QUADRO A

SEZIONE II – ADEMPIMENTO SUCCESSIVO

TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO = 1 (ANNUALITA') / 2 (PROROGA) / 4 (RISOLUZIONE)

CEDOLARE SECCA = Non flaggare/barrare la casella

CORRISPETTIVO RISOLUZIONE = La casella non va compilata se la risoluzione non è stata effettuata a titolo oneroso (risoluzione senza corrispettivo).

SEZIONE III – RICHIEDENTE

Deve coincidere con una delle parti del contratto precedentemente registrato.

TIPO SOGGETTO = 1

QUADRO C

E' obbligatorio compilare il quadro solo se è presente il campo CDC.

RIEPILOGO

L'eventuale imposta di registro e di bollo devono essere determinate, per autoliquidazione, direttamente dal contribuente stesso. In caso di tardiva registrazione di adempimenti successivi alla registrazione iniziale occorre calcolare e indicare l'importo delle sanzioni e interessi.

Una volta compilato il quadro A (e l'eventuale quadro C), è necessario:

- a) confermare;
- b) salvare la richiesta;
- c) stamparla;
- d) andare su ENTRATEL o FISCONLINE;
- e) Documenti;
- f) Selezionare il file, controllarlo e inviarlo.

ATTENZIONE

Negli adempimenti successivi, la tipologia del richiedente può essere solo uguale a parte del contratto (codice 1).

Controversa è la questione riguardante la modalità di compilazione del quadro C in sede di PROROGA. Una parte degli uffici ritiene che il campo CDC e il relativo quadro C vadano valorizzati come se si trattasse di prima REGISTRAZIONE. Altri uffici non lo ritengono necessario.

Il campo CEDOLARE SECCA non può essere valorizzato se la TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO è uguale a 4: la risoluzione di un contratto cedolarizzato è, quindi, rilevabile solo d'ufficio, "interrogando" il contratto e verificandone l'avvenuta registrazione e gli eventi successivi alla registrazione stessa. Formulando la risoluzione del rapporto contrattuale, a fronte di un importo da versare pari a zero nel campo LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (modalità telematica) ovvero della mancata allegazione del mod. F23 (fino al 31/12/2014) o mod. F24 ELIDE (modalità cartacea presso ufficio o via PEC), si "spiega" alle Entrate che la risoluzione registrata è relativa ad un contratto già assoggettato a cedolare secca.

Esempio 2: CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO: CESSIONE A SEGUITO DI SUBENTRO DI NUOVO CONDUTTORE

- REGIME ORDINARIO
- CEDOLARE SECCA

QUADRO A

SEZIONE II – ADEMPIMENTO SUCCESSIVO

TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO = 3 (CESSIONE)

CEDOLARE SECCA = Non flaggare/barrare la casella.

DATA CESSIONE = Indicare la data del subentro del nuovo conduttore.

SEZIONE III – RICHIEDENTE

Deve coincidere con una delle parti del contratto precedentemente registrato.

TIPO SOGGETTO = 1

QUADRO B

Nel caso di subentro di un nuovo conduttore al posto di un altro (ad esempio un nuovo studente sostituisce uno studente uscente, assumendo, in luogo del cedente, tutti gli obblighi derivanti dal contratto originario), va compilata solo la SEZIONE II – DATI DEL CONDUTTORE inserendo un conduttore con indicazione di cedente (NUMERO CONDUTTORE = 001) e un conduttore con indicazione di cessionario (NUMERO CONDUTTORE = 002).

QUADRO C

E' obbligatorio compilare il quadro solo se è presente il campo CDC.

ATTENZIONE

Il QUADRO D va selezionato ed eliminato utilizzando il tasto ELIMINA (il modello RLI viene stampato con il quadro D non compilato): non è possibile entrare in cedolare in sede di cessione.

In caso di cessione a seguito di successione a causa di morte del conduttore e contestuale subentro del coniuge convivente o del convivente *more uxorio* non è necessario porre in essere alcun adempimento fiscale: è bene, tuttavia, presentare o inviare un'apposita comunicazione del subentro all'ufficio di competenza.

La casella SOGGETTO SUBENTRATO nella SEZIONE III del quadro A è una casella trabocchetto che sicuramente genererà equivoci a non finire. Non va compilata in sede di cessione (per trasferimento immobiliare per decesso o compravendita o subentro nuovo conduttore), ma solo per accedere alle annualità successive alla prima, alla proroga e alla risoluzione di un contratto non proprio. In questo caso il nuovo soggetto (nel quadro B occorre inserire solo il nuovo locatore o il nuovo conduttore, titolari di codice fiscale diverso dai precedenti soggetti locatore o conduttore) subentra in un contratto che non deteneva e, in sede di pagamento di annualità, proroga e risoluzione (perciò in regime ordinario), deve flaggare la casella SOGGETTO SUBENTRATO per non produrre scarto.

Esempio 3:

- CESSIONE A SEGUITO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILE LOCATO CAUSA DECESSO DEL LOCATORE

- CESSIONE A SEGUITO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILE LOCATO CAUSA COMPRAVENDITA

- REGIME ORDINARIO
- CEDOLARE SECCA

Nei casi di trasferimento degli immobili già locati, sia per atto tra vivi che per causa di morte, il regime opzionale della cedolare secca operato dall'originario proprietario cessa di avere efficacia, ai fini delle imposte sul reddito, dal momento del trasferimento dell'immobile locato, mentre, ai fini delle imposte di registro e di bollo, mantiene la sua efficacia fino al termine dell'annualità contrattuale. L'erede o il nuovo acquirente, al momento del subentro,

deve mettere a conoscenza l'Agenzia delle Entrate del regime fiscale scelto: il subentrante può esercitare l'opzione o revocare quella formulata dal precedente proprietario oppure, nel caso in cui l'originario proprietario non avesse scelto il regime sostitutivo, manifestare una precisa volontà di optare o di non aderire, per il residuo periodo della durata del contratto, all'opzione per la cedolare secca, entro l'ordinario termine di 30 giorni dalla data del subentro.

SOLUZIONE A

QUADRO A

SEZIONE II – ADEMPIMENTO SUCCESSIVO

TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO = 3 (CESSIONE)

CEDOLARE SECCA = Flaggarne/barrare la casella.

DATA CESSIONE = Indicare la data del decesso del locatore o del rogito di compravendita.

SEZIONE III – RICHIEDENTE

Deve coincidere con una delle parti del contratto precedentemente registrato.

TIPO SOGGETTO = 1

QUADRO B

Nel caso di trasferimento immobiliare a seguito di successione ovvero compravendita, va compilata solo la SEZIONE I – DATI DEL LOCATORE inserendo un locatore con indicazione di cedente (NUMERO LOCATORE = 001) e un locatore con indicazione di cessionario (NUMERO LOCATORE = 002).

QUADRO C

E' obbligatorio compilare il quadro solo se è presente il campo CDC.

QUADRO D

NUMERO LOCATORE = Indicare solo il locatore con indicazione di cessionario (002).

CEDOLARE = SI' / NO

SOLUZIONE B

QUADRO A

SEZIONE II – ADEMPIMENTO SUCCESSIVO

TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO = 3 (CESSIONE)

CEDOLARE = Non flaggare/barrare la casella.

DATA CESSIONE = Indicare la data del decesso del locatore o del rogito di compravendita.

SEZIONE III – RICHIEDENTE

Deve coincidere con una delle parti del contratto precedentemente registrato.

TIPO SOGGETTO = 1

QUADRO B

Nel caso di trasferimento immobiliare a seguito di successione ovvero compravendita, va compilata solo la SEZIONE I – DATI DEL LOCATORE inserendo un locatore con indicazione di cedente (NUMERO LOCATORE = 001) e un locatore con indicazione di cessionario (NUMERO LOCATORE = 002).

QUADRO C

E' obbligatorio compilare il quadro solo se è presente il campo CDC.

ATTENZIONE

In caso di cessione/subentro (un conduttore prende il posto di un altro/l'erede subentra al de cuius), il quadro B richiede almeno un locatore o un conduttore con indicazione di cedente e almeno un locatore o un conduttore con indicazione di cessionario nello stesso ruolo.

Il trasferimento dell'immobile locato mortis causa o per compravendita non è soggetto ad imposta di registro essendo fattispecie soggette a registrazione e ad autonoma tassazione ai fini dell'imposta di registro.

Esempio 4: CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO: ANNUALITA' / PROROGA

– CEDOLARE SECCA

Il locatore decide di revocare il regime della cedolare secca, entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento: ciò comporta il versamento dell'imposta di registro dovuta per detta annualità di riferimento e per le successive, oltre all'obbligo di comunicare la revoca dell'opzione già esercitata al conduttore, essendo egli obbligato solidalmente al pagamento dell'imposta di registro.

QUADRO A

SEZIONE II – ADEMPIMENTO SUCCESSIVO

TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO = 1 (ANNUALITA') / 2 (PROROGA)

CEDOLARE SECCA = Flaggare/barrare la casella.

SEZIONE III – RICHIEDENTE

Deve coincidere con una delle parti del contratto precedentemente registrato.

TIPO SOGGETTO = 1

QUADRO B

E' obbligatorio inserire almeno un locatore e nessun conduttore.

QUADRO C

E' obbligatorio compilare il quadro solo se è presente il campo CDC.

QUADRO D

CEDOLARE = NO

DICHIARAZIONE DEI LOCATORI = Indicare i codici fiscali dei locatori che hanno espresso la revoca del regime facoltativo.

ATTENZIONE

Controversa è la questione riguardante la modalità di compilazione del quadro C in sede di PROROGA. Una parte degli uffici ritiene che il campo CDC e il relativo quadro C vadano valorizzati come se si trattasse di prima REGISTRAZIONE. Altri uffici non lo ritengono necessario.

Esempio 5: CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO: PAGAMENTO DI ANNUALITA' SUCCESSIVE / PROROGA / RISOLUZIONE A SEGUITO DI SOGGETTO SUBENTRATO A CAUSA DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILE LOCATO PER SUCCESSIONE O COMPRAVENDITA O DONAZIONE

– REGIME ORDINARIO

QUADRO A

SEZIONE II – ADEMPIMENTO SUCCESSIVO

TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO = 1 (ANNUALITA') / 2 (PROROGA) / 4 (RISOLUZIONE)

CEDOLARE SECCA = Non flaggare/barrare la casella.

ANNUALITA' = Indicare l'annualità per la quale si effettua il pagamento.

DATA FINE PROROGA / RISOLUZIONE = Indicare la data di fine proroga o risoluzione.

SEZIONE III – RICHIEDENTE

Il soggetto subentrato: erede o nuovo acquirente o donatario.

TIPO SOGGETTO = 1

SOGGETTO SUBENTRATO = Flaggar/barrare la casella.

QUADRO B

E' obbligatorio inserire solo il nuovo locatore, titolare di codice fiscale diverso da quello del precedente proprietario-locatore.

QUADRO C

E' obbligatorio compilare il quadro solo se è presente il campo CDC.

ATTENZIONE

Il campo SOGGETTO SUBENTRATO non può essere valorizzato in presenza del campo CEDOLARE SECCA e TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO uguale a 1 (ANNUALITA') o 2 (PROROGA). Pertanto, chi volesse optare, in decorrenza di tali eventi successivi alla registrazione, per il regime della cedolare secca dovrà prima comunicare all'Agenzia delle Entrate il subentro nella titolarità del contratto di locazione, a seguito di cessione di contratto dall'originario proprietario al nuovo proprietario-locatore, e successivamente, in sede di annualità o proroga, esercitare l'opzione per la cedolare secca.

La casella SOGGETTO SUBENTRATO nella SEZIONE III del quadro A è una casella trabocchetto che sicuramente genererà equivoci a non finire. Non va compilata in sede di cessione (per trasferimento immobiliare per decesso o compravendita o subentro nuovo conduttore), ma solo per accedere alle annualità successive alla prima, alla proroga e alla risoluzione di un contratto non proprio. In questo caso il nuovo soggetto (nel quadro B occorre inserire solo il nuovo locatore o il nuovo conduttore, titolari di codice fiscale diverso dai precedenti soggetti locatore o conduttore) subentra in un contratto che non deteneva e, in sede di pagamento di

annualità, proroga e risoluzione (perciò in regime ordinario), deve flaggare la casella SOGGETTO SUBENTRATO per non produrre scarto.

Diversamente, in caso di cessione/subentro (un conduttore prende il posto di un altro/l'erede subentra al de cuius), il quadro B richiede almeno un locatore o un conduttore con indicazione di cedente e almeno un locatore o un conduttore con indicazione di cessionario nello stesso ruolo.

Esempio 6: CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE AD USO ABITATIVO: REGISTRAZIONE

SUBLOCATORI PERSONE FISICHE = 1

SUBCONDUTTORI PERSONE FISICHE = 1

– REGIME ORDINARIO

QUADRO A

SEZIONE I – REGISTRAZIONE

TIPOLOGIA DI CONTRATTO = L1

DURATA = La medesima prevista nel contratto originario oppure un arco temporale inferiore.

IMPORTO DEL CANONE = Inserire l'importo di sublocazione annuo.

SCRITTURE PRIVATE E INVENTARI = 1

SEZIONE III - RICHIEDENTE

Uno dei contraenti (sublocatore o subconduttore) o l'agente/agenzia immobiliare.

TIPO SOGGETTO = 1 o 2

QUADRO B

SEZIONE I – DATI DEL SUBLOCATORE

SEZIONE II – DATI DEL SUBCONDUTTORE

QUADRO C

Riportare i dati catastali e l'ubicazione dell'immobile.

QUADRO D

CEDOLARE = NO

DICHIARAZIONE DEI SUBLOCATORI = Nessun valore.

ATTENZIONE

Il regime della cedolare secca non è applicabile ai contratti di sublocazione di immobili in quanto i relativi redditi rientrano nella categoria dei redditi diversi e non tra quelli di natura fondiaria.

Modalità telematica: l'allegazione della copia del contratto di sublocazione sottoscritto dalle parti è obbligatoria.

Esempio 7: CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO PROMISCUO: REGISTRAZIONE

IMMOBILE ACCATASTATO ABITATIVO E CONTRATTO AD USO ABITATIVO NEL QUALE SI PRECISA CHE UNA PARTE DELL'ALLOGGIO VIENE ADIBITA A STUDIO/UFFICIO DEL PROFESSIONISTA O SEDE FISCALE DI DITTA INDIVIDUALE

LOCATORI PERSONE FISICHE = 2

CONDUTTORI PERSONE FISICHE = 1

– REGIME ORDINARIO

QUADRO A

SEZIONE I – REGISTRAZIONE

TIPOLOGIA DI CONTRATTO = L1 o L2

IMPORTO DEL CANONE = Inserire l'importo di locazione annuo.

MAPPE, PLANIMETRIE E DISEGNI = 1

SEZIONE III - RICHIEDENTE

Uno dei contraenti (locatore o conduttore) o l'agente/agenzia immobiliare.

TIPO SOGGETTO = 1 o 2

QUADRO B

SEZIONE I – DATI DEI LOCATORI

SEZIONE II – DATI DEL CONDUTTORE

QUADRO C

Riportare i dati catastali e l'ubicazione dell'immobile.

QUADRO D

CEDOLARE = NO

DICHIARAZIONE DEI LOCATORI = Nessun valore.

ATTENZIONE

Il regime della cedolare secca non è applicabile ai contratti di locazione di immobili accatastati come abitativi, ma locati per uso promiscuo.

Modalità telematica: l'allegazione della copia del contratto di locazione sottoscritto dalle parti è obbligatoria.

Esempio 8: CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO: REGISTRAZIONE

LOCATORI PERSONE FISICHE = 1

CONDUTTORI DIVERSI DA PERSONE FISICHE (ENTE COMMERCIALE) = 1

– REGIME ORDINARIO

QUADRO A

SEZIONE I – REGISTRAZIONE

TIPOLOGIA DI CONTRATTO = L1

IMPORTO DEL CANONE = Inserire l'importo di locazione annuo.

SEZIONE III - RICHIEDENTE

Uno dei contraenti (locatore o conduttore) o l'agente/agenzia immobiliare.

TIPO SOGGETTO = 1 o 2

QUADRO B

SEZIONE I – DATI DEL LOCATORE

SEZIONE II – DATI DEL CONDUTTORE

Indicare denominazione e codice fiscale/partita IVA dell'impresa.

SOGGETTIVITA' IVA = Flaggarne/barrare la casella.

QUADRO C

Riportare i dati catastali e l'ubicazione dell'immobile.

QUADRO D

CEDOLARE = NO

DICHIARAZIONE DEI LOCATORI = Nessun valore.

ATTENZIONE

Modalità telematica: l'allegazione della copia del contratto sottoscritto dalle parti è obbligatoria.

Esempio 9: CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO: REGISTRAZIONE

LOCATORI PERSONE FISICHE = 1

CONDUTTORI DIVERSI DA PERSONE FISICHE (ENTE PUBBLICO O PRIVATO NON COMMERCIALE) = 1

– CEDOLARE SECCA

QUADRO A

SEZIONE I – REGISTRAZIONE

TIPOLOGIA DI CONTRATTO = L1

IMPORTO DEL CANONE = Inserire l'importo di locazione annuo.

SEZIONE III - RICHIEDENTE

Uno dei contraenti (locatore o conduttore) o l'agente/agenzia immobiliare.

TIPO SOGGETTO = 1 o 2

QUADRO B

SEZIONE I – DATI DEL LOCATORE

SEZIONE II – DATI DEL CONDUTTORE

SOGGETTIVITA' IVA = Non flaggare/barrare la casella.

QUADRO C

Riportare i dati catastali e l'ubicazione dell'immobile.

QUADRO D

CEDOLARE = SI'

DICHIARAZIONE DEI LOCATORI = Indicare il codice fiscale del locatore e (nella versione cartacea del modello) apporre la firma.

ATTENZIONE

Il locatore può esercitare l'opzione in presenza di contratti di locazione conclusi con conduttori che non agiscono nell'esercizio d'impresa, arte o professione, purché risulti dal contratto di locazione la destinazione dell'immobile ad uso abitativo.

Modalità telematica: l'allegazione della copia del contratto sottoscritto dalle parti è facoltativa.

Esempio 10: CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO AUTORIZZATA PRIVATA

LOCATORI PERSONE FISICHE = 1

CONDUTTORI PERSONE FISICHE = 1

– REGIME ORDINARIO

QUADRO A

SEZIONE I – REGISTRAZIONE

TIPOLOGIA DI CONTRATTO = S1

IMPORTO DEL CANONE = Inserire l'importo di locazione annuo.

SEZIONE III - RICHIEDENTE

Uno dei contraenti (locatore o conduttore) o l'agente/agenzia immobiliare.

TIPO SOGGETTO = 1 o 2

QUADRO B

SEZIONE I – DATI DEL LOCATORE

SEZIONE II – DATI DEL CONDUTTORE

QUADRO C

Riportare i dati catastali e l'ubicazione dell'immobile.

ATTENZIONE

Il QUADRO D deve essere presente solo se la TIPOLOGIA DI CONTRATTO vale L1 o L2 e se non è stata barrata la casella SOGGETTIVITA' IVA nella sezione dedicata al locatore (per tutti i locatori) del QUADRO B: in modalità telematica il quadro D va selezionato ed eliminato utilizzando il tasto ELIMINA (il modello RLI viene stampato con il quadro D non compilato).

Modalità telematica: l'allegazione della copia del contratto sottoscritto dalle parti è obbligatoria.

Esempio 11: CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO: REGISTRAZIONE

LOCATORI PERSONE FISICHE = 2

CONDUTTORI PERSONE FISICHE = 2

ALLEGATI = Attestato di prestazione energetica (APE)

– CEDOLARE SECCA

QUADRO A

SEZIONE I – REGISTRAZIONE

TIPOLOGIA DI CONTRATTO = L1

IMPORTO DEL CANONE = Inserire l'importo di locazione annuo.

MAPPE, PLANIMETRIE E DISEGNI = La casella non va compilata.

SEZIONE III - RICHIEDENTE

Uno dei contraenti (locatore o conduttore) o l'agente/agenzia immobiliare.

TIPO SOGGETTO = 1 o 2

QUADRO B

SEZIONE I – DATI DEI LOCATORI

SEZIONE II – DATI DEI CONDUTTORI

QUADRO C

Riportare i dati catastali e l'ubicazione dell'immobile.

QUADRO D

CEDOLARE = SI'

DICHIARAZIONE DEI LOCATORI = Indicare il codice fiscale di ogni locatore.

ATTENZIONE

Modalità telematica: l'allegazione della copia del contratto sottoscritto dalle parti e dell'APE è facoltativa.

Esempio 12: CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO: TARDIVA REGISTRAZIONE IN PRESENZA DI OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA

LOCATORI PERSONE FISICHE = 1

CONDUTTORI PERSONE FISICHE = 2

ALLEGATI = Attestato di prestazione energetica (APE)

– CEDOLARE SECCA

Il locatore che registra in ritardo il contratto di locazione optando per il regime della cedolare secca non è tenuto al versamento delle imposte di registro e di bollo, nonchè degli interessi, ma deve comunque pagare, avvalendosi del ravvedimento operoso, le sanzioni ridotte di registro e di bollo per ritardata presentazione. La sanzione, tuttavia, dovrà essere calcolata prendendo a riferimento l'imposta di registro che si sarebbe dovuta pagare sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto.

Contratto di locazione con data di inizio (data di stipula non precedente) il 01/02/2014 di durata pari a 4 anni.

Il locatore trasmette telematicamente la richiesta di registrazione il 10/04/2014.

Giorni di ritardo oltre il termine di scadenza = 38

QUADRO A

SEZIONE I – REGISTRAZIONE

TIPOLOGIA DI CONTRATTO = L1

DURATA = 01/02/2014 – 31/01/2018

NUMERO PAGINE = 10

NUMERO COPIE = 2

IMPORTO DEL CANONE = € 10.000,00

DATA DI STIPULA = 01/02/2014

MAPPE, PLANIMETRIE E DISEGNI = La casella non va compilata.

SEZIONE III - RICHIEDENTE

Uno dei contraenti (locatore o conduttore) o l'agente/agenzia immobiliare.

TIPO SOGGETTO = 1 o 2

QUADRO B

SEZIONE I – DATI DEL LOCATORE

SEZIONE II – DATI DEI CONDUTTORI

QUADRO C

Riportare i dati catastali e l'ubicazione dell'immobile.

QUADRO D

CEDOLARE = SI'

DICHIARAZIONE DEL LOCATORE = Indicare il codice fiscale del locatore.

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE

IMPOSTA DI REGISTRO = € 0,00

IMPOSTA DI BOLLO = € 0,00

SANZIONI IMPOSTA DI REGISTRO = € 96,00

SANZIONI IMPOSTA DI BOLLO = € 12,00

INTERESSI = € 0,00

ATTENZIONE

La sanzione relativa all'imposta di registro (dovuta in solido dalle parti contraenti) è pari ad € 96,00: $10.000 \times 4 \times 2\% \times 12\%$ (entro 90 giorni: 1/10 del 120%).

La sanzione relativa all'imposta di bollo (dovuta in solido dalle parti contraenti) è pari ad € 12,00: $96 \times 12,50\%$ (dal 31° al 365° giorno: 1/8 del 100%).

Gli interessi non devono essere versati (gli interessi si pagano sull'imposta di registro, ma in questo caso l'imposta di registro non c'è).

Modalità telematica: l'allegazione della copia del contratto sottoscritto dalle parti e dell'APE è facoltativa.

Casi di Anomalie e Criticità della Procedura RLI vers. 1.0.1

Esempio 1A: Registro un contratto assoggettandolo a cedolare secca, indicando cod. 2 in TIPO DI GARANZIA

Il prodotto, in automatico, non mi fa pagare nulla solo in presenza di cod. 1 (fideiussione prestata da terzi).

In presenza di cod. 2 (garanzie personali prestate da terzi diverse dalla fideiussione), invece, scontano l'imposta di registro (importo di garanzia x 0,50% con minimo di 200 euro) se il contratto è cedolarizzato, mentre, ad oggi, sono a costo zero (perlomeno nella maggior parte degli uffici territoriali) se presento il modello in modalità cartacea. Gli uffici, dal 1° aprile, si adegueranno alla procedura telematica? La risposta dovrebbe essere affermativa. Sarebbe veramente paradossale se in telematico dovessi pagare l'imposta e allo sportello no.

Esempio 2A: Contratto Di Locazione Ad Uso Abitativo: CESSIONE A SEGUITO DI AGGIUNTA DI UN NUOVO CONDUTTORE

A, B, C = soggetti originari

D = nuovo soggetto che entra

Per la maggior parte degli uffici tale fattispecie, da un punto di vista tributario, si configura come cessione: i cedenti 001, 002, 003 cedono parte della loro quota di contratto al cessionario 004, vale a dire a colui che va ad aggiungersi alla convivenza stessa. Ma cosa succede in telematico? Succede che se io imposto i dati in questo modo, il pericolo (reale) è che il sistema mi scarichi i tre cedenti e i loro codici fiscali e consideri unico conduttore il cessionario 004.

Una procedura consigliata potrebbe essere la seguente:

001 cedente A

002 cedente B

003 cedente C

004 cessionario A

005 cessionario B

006 cessionario C

007 cessionario D

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO: CESSIONE A SEGUITO DI AGGIUNTA DI UN NUOVO CONDUTTORE

- REGIME ORDINARIO
- CEDOLARE SECCA

QUADRO A

SEZIONE II - ADEMPIMENTO SUCCESSIVO

TIPOLOGIA DI ADEMPIMENTO = 3 (CESSIONE)

CEDOLARE SECCA = Non flaggare/barrare la casella.

DATA CESSIONE = Indicare la data del subentro del nuovo conduttore.

SEZIONE III - RICHIEDENTE

Deve coincidere con una delle parti del contratto precedentemente registrato.

TIPO SOGGETTO = 1

QUADRO B

Nel caso di aggiunta di un nuovo conduttore in una convivenza già formatasi occorre indicare come cedenti e cessionari i soggetti originari e come cessionario il soggetto subentrante.

A titolo esemplificativo: A, B, C = soggetti originari e D = nuovo soggetto, indicare in
NUMERO CONDUTTORE:

MODULO 001

- 001 cedente A
- 002 cedente B
- 003 cedente C
- 004 cessionario A

MODULO 002

- 005 cessionario B
- 006 cessionario C
- 007 cessionario D

QUADRO C

E' obbligatorio compilare il quadro solo se è presente il campo CDC.

ATTENZIONE

Nemmeno la strada di indicare gli stessi soggetti come cedenti e cessionari è priva di ostacoli (il sistema me lo accetta, ma l'ufficio come si muoverà?).

Esistono pareri discordi tra i vari uffici nel caso in cui un nuovo conduttore si aggiunga ad un gruppo di coinquilini. Per la maggior parte degli uffici tale fattispecie, da un punto di vista tributario, si configura come cessione parziale di contratto: i cointestatari cedenti cedono parte della loro quota di contratto al cessionario, vale a dire a colui che va ad aggiungersi agli altri cointestatari.

Va peraltro osservato che altri uffici non inquadrano la fattispecie in questione come cessione, ma come cambio di titolarità o integrazione/variazione di contratto: per tali uffici la cessione non può essere per quote, ma per intero contratto con un solo cedente e un solo cessionario: non può esserci cessione se si cede una quota di contratto, e ciò vale sia nel caso in cui si aggiunga un nuovo soggetto sia nel caso in cui esca un soggetto originario senza che un nuovo conduttore lo sostituisca. In tale circostanza, quindi, non è possibile avvalersi del modello RLI, ma occorre presentare il modello 69 unitamente all'atto di modifica o integrazione e a copia dell'avvenuto versamento (modello F23; cod. trib. 109T; 67 euro).

Pertanto, se non si vuole rischiare, in assenza di chiarimenti (beata illusione) o sviluppi del software (tipo un campo con le percentuali di quota di contratto) si consiglia di utilizzare la modalità cartacea presso ufficio e seguire le indicazioni che saranno fornite.

Prima di procedere, si consiglia di rivolgersi all'ufficio competente.

Esempio 3A: Registrazione di un contratto di locazione di un ufficio (Tipologia S1), il locatore è un privato. Il conduttore è un soggetto IVA.

Nota: Se si spunta " soggettività IVA " nel campo Dati del conduttore non lo accetta dicendo che la tipologia S1 non prevede soggetto IVA. Al numero verde dicono di procedere ugualmente senza flaggare.

Il caso (apparentemente banale) è molto più complesso di quello che possa sembrare. La soggettività IVA (quadro B) e l'opzione per l'imponibilità IVA sul singolo contratto = esente o imponibile per scelta (quadro A) sono, allo stato attuale, uno dei problemi più spinosi del nuovo modello.

I suddetti campi sono stati impostati, ad avviso di chi scrive, con parametri molto restrittivi, tali da generare equivoci a profusione, al pari della casella SOGGETTO SUBENTRATO del quadro A (che la maggior parte dei contribuenti flaggherà in caso di cessione di contratto). La SOGGETTIVITA' IVA non può essere valorizzata se la TIPOLOGIA DI CONTRATTO è uguale a S1: se si attiva il flag in SOGGETTIVITA' IVA, il programma ti chiude la porta TIPOLOGIA DI CONTRATTO S1.

Le istruzioni del modello RLI, poi, non aiutano molto a capire. La frase a pag. 7: "*Barrare la casella se il locatore agisce in qualità di soggetto IVA*" deve essere letta "*Barrare la casella se il locatore agisce **nel contratto** in qualità di soggetto IVA*", indipendentemente se sia o meno un soggetto IVA.

(Lo so. In questo momento, state pensando: "*Ma che sta dicendo questa, si è proprio rimbecillita!*").

Provo, allora, a spiegare.

Se il locatore è un privato, l'imposta di registro è sempre dovuta nella misura del 2% (TIPOLOGIA DI CONTRATTO = S1), anche qualora l'oggetto del contratto sia un fabbricato strumentale per natura (A/10, B, C, D ed E). Il tributo è dovuto nella misura dell'1% (TIPOLOGIA DI CONTRATTO = S2) solo quando il soggetto proprietario che effettua la locazione pone in essere la prestazione di locazione nell'ambito dell'IVA. In pratica, la misura dell'1% si applica quando l'immobile ha natura di fabbricato strumentale per natura e il soggetto locatore è in possesso della qualifica di soggetto passivo ai fini IVA.

E' bene precisare, però, che ci sono locatori con P.IVA, quindi, con soggettività IVA che locano (per opzione fiscale) immobili commerciali come se fossero privati: in tal caso, l'imposta di registro, pur essendo loro dotati di P.IVA, è del 2% e il codice TIPOLOGIA DI CONTRATTO è S1.

Di contro, se un locatore loca con un contratto soggetto ad IVA, l'aliquota è dell'1%, codice S2: come si vede, entrambi i locatori hanno soggettività IVA, ma con tasso di registro diversa e, quindi, con codici diversi nel campo TIPOLOGIA DI CONTRATTO.

In conclusione si può dire – come regola generale – che **è la casella CONTRATTO SOGGETTO AD IVA nella Sezione I REGISTRAZIONE del quadro A che determina se un contratto è un S1 o S2:**

- codice S2 se la casella è spuntata;
- codice S1 se la casella non è spuntata.

Va evidenziato che il locatore non deve considerare se è spuntata o meno la casella SOGGETTIVITA' IVA propria o del conduttore. Tale casella, per impostazione (discutibile) di programma, non determina la scelta del codice S1 o S2. Quindi, tornando al caso esposto, allo stato, per farmi aprire quella specifica porta (TIPOLOGIA DI CONTRATTO S1), la casella SOGGETTIVITA' IVA del conduttore non dovrà essere valorizzata (e non dovrà essere valorizzata anche se il locatore è un soggetto IVA): non è stato previsto, infatti, un by-pass per ovviare a tale evidente limite di programma.

SUGGERIMENTI OPERATIVI

ALLEGATI

a cura di: Irene1

Buongiorno ragazzi, oggi vi spiegherò come ho provveduto ad inviare i famosi File da allegare nel software RLI, nei casi richiesti (e che comunque nel riepilogo, se obbligatorio, lo chiede il sistema).

Una volta sottoscritto in forma cartacea il contratto, fatto firmare dai clienti in ogni facciata (io alla fine allego anche l'APE, firmato dal conduttore), prendo il contratto, e vado a scannerizzare con la fotocopiatrice, oppure con il fax, entro nelle opzioni del programma della " fotocopiatrice" e scelgo il formato richiesto da RLI, io ho verificato ed ho trovato " TIFF", l'ho scannerizzato, inviato al computer e allegato nell'ultima fase del riepilogo del file creato per la denuncia RLI; quando lo allegherete vi verrà chiesto di nominarlo, ovviamente dategli un nome identificativo che avrete scelto, io ho scritto "contratto locazione abitativo e ape picopalla".

Una volta terminato si genererà una finestra dove verrà indicato il percorso di salvataggio del file.

Aprirete Entratel e procedete

a cura di: Penny

L'allegazione è facoltativa in presenza contemporanea dei seguenti requisiti:

Tipologia di contratto: L1 o L2;

Contratto non soggetto ad IVA;

Assenza di allegati soggetti all'imposta di bollo e di particolari clausole contrattuali soggette all'imposta di registro;

Max n°3 locatori persone fisiche e soggettività IVA non barrata;

Max n°3 conduttori persone fisiche e soggettività IVA non barrata;

Deve essere presente almeno un immobile con codice 1 = immobile principale;

Gli altri immobili (max 3) devono avere codice 2 (pertinenza locata congiuntamente);

Tipologia immobile = U;

Rendita catastale presente.

Se tali regole sono rispettate, non sussiste alcun l'obbligo di allegazione. Cliccando CONFERMA procedi alla presentazione del modello RLI in forma semplificata senza l'allegazione della copia del testo contrattuale e dell'inventario (non soggetto all'imposta di

bollo, pari a 16 euro per ogni foglio, se il contratto viene cedolarizzato in sede di registrazione): il documento contrattuale va conservato agli atti dalle parti unitamente alla copia dell'inventario.

GENERAZIONE ALLEGATI IN FORMATO PDF/A

a cura di: Bastimento

Quando è necessario allegare la copia del contratto, non è al momento chiaro se sia obbligatorio allegare una copia scansionata dei fogli controfirmati, come suggerito dagli uffici territoriali provinciali, o si intenda semplicemente la copia del testo conforme a quello controfirmato, come risposto da certi call-center.

Alcuni Sw di elaborazione testi, come MS Office 10, LibreOffice, e OpenOffice, permettono di salvare i file direttamente in formato PDF/A, altrettanto fanno i più recenti scanner, specificando il formato e l'opzione di conformità al PDF/A in fase di salvataggio

Una soluzione potrebbe essere un PDF Converter/Printer in grado di trasformare quasi tutti i tipi di file più noti, prodotti da qualsiasi SW Windows in grado di prevedere una stampa, in PDF/A.

Questi Sw creano una "stampante virtuale", selezionabile dalle solite maschere di stampa: di fatto, invece di produrre una stampa, l'output consiste in un file.pdf del file originario, che può a sua volta essere salvato e stampato.

Tra quelli a me noti, con licenza opensource scaricabili gratuitamente, ho verificato la compatibilità di:

PDF24 Creator (attualmente in versione 6.3.2 scaricabile al seguente sito:

<http://it.pdf24.org/creator.html>

Quando si manda in stampa il file originario ad es. file.doc sulla printer PDF24 PDF viene proposta una serie di formati standard pdf: selezionare "PDF/A-1"; (nota: produce anche PDF/A-2, più recente, per ora non previsto da AdE.)

Ho testato il risultato con questo manualetto: l'output prodotto è stato valicato con il seguente risultato: **File: Istruzioni v3 RLI.pdf (pdfa-1b)** dal tool di 3-Heights reperibile al seguente indirizzo.

<http://www.pdf-tools.com/pdf/validate-pdfa-online.aspx>

CONTENUTO DEGLI AGGIORNAMENTI

v11: Inserito Esempio 12; integrato Esempio 2A

v12: Modificate Avvertenze di Esempio 3 e Esempio 2A

v13: Inserito Esempio 3°

v14: Modifiche a: RISERVATO ALLA PRESENTAZION TELEMATICA. Estensione parziale della versione web agli intermediari

REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE	1
GUIDA ALLA PROCEDURA RLI – ESEMPI DI COMPILAZIONE	1
<i>Per gentile concessione di: @Pennylove.....</i>	<i>1</i>
<i>Per gentile concessione di: @Irene1</i>	<i>1</i>
<i>Messo a disposizione da WWW. IMMOBILIO.IT</i>	<i>1</i>
<i>Tipologia di contratto.....</i>	<i>2</i>
QUADRO A – DATI GENERALI	3
<i>PAGAMENTO INTERA DURATA</i>	<i>3</i>
<i>EVENTI ECCEZIONALI.....</i>	<i>3</i>
<i>CASI PARTICOLARI.....</i>	<i>3</i>
SEZIONE I – REGISTRAZIONE.....	3
<i>NUMERO CANONE</i>	<i>4</i>
<i>UFFICIO TERRITORIALE</i>	<i>4</i>
<i>TIPOLOGIA DI CONTRATTO</i>	<i>4</i>
<i>DURATA.....</i>	<i>4</i>
<i>NUMERO PAGINE</i>	<i>4</i>
<i>NUMERO COPIE</i>	<i>4</i>
<i>IMPORTO DEL CANONE.....</i>	<i>5</i>
<i>DURATA.....</i>	<i>5</i>
<i>DATA DI STIPULA</i>	<i>5</i>
<i>IMPORTO GARANZIA PRESTATATA DA TERZI</i>	<i>5</i>
<i>CODICE FISCALE GARANTE</i>	<i>6</i>
<i>CODICE FISCALE SECONDO GARANTE</i>	<i>6</i>
<i>TIPO DI GARANZIA</i>	<i>6</i>
<i>ALLEGATI.....</i>	<i>6</i>
<i>CONTRATTO SOGGETTO AD IVA.....</i>	<i>6</i>
<i>CONDIZIONE SOSPENSIVA.....</i>	<i>7</i>
<i>ESENZIONI.....</i>	<i>7</i>
SEZIONE II – ADEMPIMENTO SUCCESSIVO	7
<i>ADEMPIMENTI SUCCESSIVI</i>	<i>7</i>
<i>CEDOLARE SECCA.....</i>	<i>8</i>
<i>CDC.....</i>	<i>8</i>
<i>RIFERIMENTI DEL CONTRATTO.....</i>	<i>8</i>
<i>ANNUALITA’.....</i>	<i>9</i>
<i>DATA FINE PROROGA O CESSIONE O RISOLUZIONE.....</i>	<i>9</i>
<i>CORRISPETTIVO CESSIONE/RISOLUZIONE</i>	<i>9</i>
<i>ESTREMI DI REGISTRAZIONE/ID.....</i>	<i>9</i>
<i>CODICE UFFICIO.....</i>	<i>10</i>
<i>ANNO</i>	<i>10</i>
<i>SERIE.....</i>	<i>10</i>
<i>NUMERO</i>	<i>10</i>

<i>SOTTONUMERO.....</i>	<i>10</i>
<i>CODICE IDENTIFICATIVO DEL CONTRATTO</i>	<i>10</i>
SEZIONE III – RICHIEDENTE	10
<i>TIPO SOGGETTO.....</i>	<i>11</i>
<i>COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE</i>	<i>11</i>
<i>NOME</i>	<i>11</i>
<i>CODICE FISCALE DEL RICHIEDENTE</i>	<i>11</i>
<i>SOGGETTO SUBENTRATO.....</i>	<i>11</i>
<i>NUMERO MODULI COMPILATI</i>	<i>12</i>
<i>FIRMA DEL RICHIEDENTE O DEL RAPPRESENTANTE</i>	<i>12</i>
<i>RAPPRESENTANTE LEGALE</i>	<i>12</i>
<i>DELEGA.....</i>	<i>13</i>
QUADRO B – SOGGETTI	14
SEZIONE I – DATI DEL LOCATORE.....	14
<i>NUMERO LOCATORE.....</i>	<i>14</i>
<i>SOGGETTIVITA' IVA</i>	<i>15</i>
SEZIONE II – DATI DEL CONDUTTORE.....	15
<i>NUMERO CONDUTTORE.....</i>	<i>15</i>
<i>SOGGETTIVITA' IVA</i>	<i>15</i>
QUADRO C – DATI DEGLI IMMOBILI	16
<i>NUMERO PROGRESSIVO IMMOBILE.....</i>	<i>16</i>
<i>TIPOLOGIA IMMOBILE/PERTINENZA</i>	<i>16</i>
<i>CODICE COMUNE CATASTALE.....</i>	<i>16</i>
<i>TIPO CATASTO: T/U</i>	<i>16</i>
<i>I/P.....</i>	<i>17</i>
<i>SEZIONE URBANA/COMUNE CATASTALE.....</i>	<i>17</i>
<i>DATI CATASTALI</i>	<i>17</i>
<i>FOGLIO.....</i>	<i>17</i>
<i>PARTICELLA</i>	<i>17</i>
<i>SUBALTERNO.....</i>	<i>17</i>
<i>IN VIA DI ACCATASTAMENTO</i>	<i>17</i>
<i>COMUNE.....</i>	<i>18</i>
<i>PROVINCIA.....</i>	<i>18</i>
<i>CATEGORIA CATASTALE</i>	<i>18</i>
<i>RENDITA CATASTALE.....</i>	<i>18</i>
<i>TIPOLOGIA, INDIRIZZO E NUMERO CIVICO.....</i>	<i>18</i>
QUADRO D – LOCAZIONE AD USO ABITATIVO E OPZIONE/REVOCA CEDOLARE SECCA	19
<i>NUMERO IMMOBILE</i>	<i>19</i>
<i>NUMERO LOCATORE.....</i>	<i>19</i>
<i>PERCENTUALE DI POSSESSO</i>	<i>20</i>
<i>CEDOLARE</i>	<i>20</i>
<i>DICHIARAZIONE DEI LOCATORI.....</i>	<i>20</i>

<i>CODICE FISCALE</i>	20
<i>FIRMA</i>	20
LENTE DI INGRANDIMENTO	21
<i>RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA</i>	21
<i>LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE</i>	23
ESEMPIO 1: ADEMPIMENTI SUCCESSIVI	27
<i>CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO: ANNUALITA' / PROROGA</i>	27
<i>CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO: RISOLUZIONE</i>	27
<i>CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO: ANNUALITA' PROROGA / RISOLUZIONE</i>	27
QUADRO A	27
<i>SEZIONE II - ADEMPIMENTO SUCCESSIVO</i>	27
<i>SEZIONE III - RICHIEDENTE</i>	27
QUADRO C	28
RIEPILOGO	28
<i>ATTENZIONE</i>	28
ESEMPIO 2: CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO: CESSIONE A SEGUITO DI SUBENTRO DI NUOVO CONDUTTORE	29
QUADRO A	29
<i>SEZIONE II - ADEMPIMENTO SUCCESSIVO</i>	29
<i>SEZIONE III - RICHIEDENTE</i>	29
QUADRO B.....	29
QUADRO C	29
<i>ATTENZIONE</i>	30
ESEMPIO 3: 30	
- CESSIONE A SEGUITO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILE LOCATO CAUSA DECESSO DEL LOCATORE 30	
- CESSIONE A SEGUITO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILE LOCATO CAUSA COMPRAVENDITA	30
SOLUZIONE A.....	31
QUADRO A	31
<i>SEZIONE II - ADEMPIMENTO SUCCESSIVO</i>	31
<i>SEZIONE III - RICHIEDENTE</i>	31
QUADRO B.....	31
QUADRO C	31
QUADRO D	31
SOLUZIONE B.....	32
QUADRO A	32
<i>SEZIONE II - ADEMPIMENTO SUCCESSIVO</i>	32
<i>SEZIONE III - RICHIEDENTE</i>	32
QUADRO B.....	32

QUADRO C	32
ATTENZIONE	32
ESEMPIO 4: CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO: ANNUALITA' / PROROGA	33
QUADRO A	33
SEZIONE II – ADEMPIMENTO SUCCESSIVO	33
SEZIONE III – RICHIEDENTE.....	33
QUADRO B.....	33
QUADRO C	34
QUADRO D	34
ATTENZIONE.....	34
ESEMPIO 5: CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO: PAGAMENTO DI ANNUALITA'	
SUCCESSIVE / PROROGA / RISOLUZIONE A SEGUITO DI SOGGETTO SUBENTRATO A CAUSA DI	
TRASFERIMENTO DI IMMOBILE LOCATO PER SUCCESSIONE O COMPRAVENDITA O DONAZIONE.....	34
QUADRO A	34
SEZIONE II – ADEMPIMENTO SUCCESSIVO	34
SEZIONE III – RICHIEDENTE.....	35
QUADRO B.....	35
QUADRO C	35
ATTENZIONE	35
ESEMPIO 6: CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE AD USO ABITATIVO: REGISTRAZIONE	36
SUBLOCATORI PERSONE FISICHE = 1	36
SUBCONDUTTORI PERSONE FISICHE = 1	36
QUADRO A	36
SEZIONE I – REGISTRAZIONE.....	36
SEZIONE III – RICHIEDENTE	36
QUADRO B.....	36
SEZIONE I – DATI DEL SUBLOCATORE	37
SEZIONE II – DATI DEL SUBCONDUTTORE	37
QUADRO C	37
QUADRO D	37
ATTENZIONE	37
ESEMPIO 7: CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO PROMISCUO: REGISTRAZIONE	37
LOCATORI PERSONE FISICHE = 2	37
CONDUTTORI PERSONE FISICHE = 1	37
QUADRO A	38
SEZIONE I – REGISTRAZIONE.....	38
SEZIONE III – RICHIEDENTE	38
QUADRO B.....	38
SEZIONE I – DATI DEI LOCATORI.....	38
SEZIONE II – DATI DEL CONDUTTORE.....	38
QUADRO C	38

QUADRO D	38
ATTENZIONE	38
ESEMPIO 8: CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO: REGISTRAZIONE.....	39
LOCATORI PERSONE FISICHE = 1	39
CONDUTTORI DIVERSI DA PERSONE FISICHE (ENTE COMMERCIALE) = 1	39
QUADRO A	39
SEZIONE I - REGISTRAZIONE.....	39
SEZIONE III - RICHIEDENTE	39
QUADRO B.....	39
SEZIONE I - DATI DEL LOCATORE.....	39
SEZIONE II - DATI DEL CONDUTTORE.....	39
QUADRO C	40
QUADRO D	40
ATTENZIONE	40
ESEMPIO 9: CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO: REGISTRAZIONE.....	40
LOCATORI PERSONE FISICHE = 1	40
CONDUTTORI DIVERSI DA PERSONE FISICHE (ENTE PUBBLICO O PRIVATO NON COMMERCIALE) = 1	40
QUADRO A	40
SEZIONE I - REGISTRAZIONE.....	40
SEZIONE III - RICHIEDENTE	41
QUADRO B.....	41
SEZIONE I - DATI DEL LOCATORE.....	41
SEZIONE II - DATI DEL CONDUTTORE.....	41
QUADRO C	41
QUADRO D	41
ATTENZIONE	41
ESEMPIO 10: CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO AUTORIMESSA PRIVATA.....	42
LOCATORI PERSONE FISICHE = 1	42
CONDUTTORI PERSONE FISICHE = 1	42
QUADRO A	42
SEZIONE I - REGISTRAZIONE.....	42
SEZIONE III - RICHIEDENTE	42
QUADRO B.....	42
SEZIONE I - DATI DEL LOCATORE.....	42
SEZIONE II - DATI DEL CONDUTTORE.....	42
QUADRO C	42
ATTENZIONE	42
ESEMPIO 11: CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO: REGISTRAZIONE.....	43
LOCATORI PERSONE FISICHE = 2	43
CONDUTTORI PERSONE FISICHE = 2	43

ALLEGATI = Attestato di prestazione energetica (APE)	43
QUADRO A	43
<i>SEZIONE I – REGISTRAZIONE</i>	43
<i>SEZIONE III – RICHIEDENTE</i>	43
QUADRO B.....	43
<i>SEZIONE I – DATI DEI LOCATORI</i>	44
<i>SEZIONE II – DATI DEI CONDUTTORI</i>	44
QUADRO C	44
QUADRO D	44
<i>ATTENZIONE</i>	44
ESEMPIO 12: CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO: TARDIVA REGISTRAZIONE IN PRESENZA DI OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA	44
QUADRO A	45
<i>SEZIONE I – REGISTRAZIONE</i>	45
<i>SEZIONE III – RICHIEDENTE</i>	45
QUADRO B.....	45
<i>SEZIONE I – DATI DEL LOCATORE</i>	45
<i>SEZIONE II – DATI DEI CONDUTTORI</i>	45
QUADRO C	45
QUADRO D	46
<i>LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE</i>	46
<i>ATTENZIONE</i>	46
CASI DI ANOMALIE E CRITICITÀ DELLA PROCEDURA RLI VERS. 1.0.1	47
ESEMPIO 1A: REGISTRO UN CONTRATTO ASSOGGETTANDOLO A CEDOLARE SECCA, INDICANDO COD. 2 IN TIPO DI GARANZIA	47
ESEMPIO 2A: CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO: CESSIONE A SEGUITO DI AGGIUNTA DI UN NUOVO CONDUTTORE.....	47
ESEMPIO 3A: REGISTRAZIONE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UN UFFICIO (TIPOLOGIA S1), IL LOCATORE È UN PRIVATO. IL CONDUTTORE È UN SOGGETTO IVA.....	49
SUGGERIMENTI OPERATIVI	52
<i>ALLEGATI</i>	52
<i>GENERAZIONE ALLEGATI IN FORMATO PDF/A</i>	53
CONTENUTO DEGLI AGGIORNAMENTI	54