Prot. N. 2970/14

Approvazione del modello per la "Richiesta di registrazione e adempimenti successivi - contratti di locazione e affitto di immobili" (modello RLI), delle relative istruzioni e delle specifiche tecniche per la trasmissione telematica. Modalità di revoca del regime della cedolare secca per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

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

Dispone

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

È approvato, unitamente alle relative istruzioni, il modello denominato: "Richiesta di registrazione e adempimenti successivi - Contratti di locazione e affitto di immobili", di seguito "modello RLI", da utilizzare, dal 3 febbraio 2014, per la registrazione dei contratti di locazione e affitto di immobili e adempimenti successivi.

1.1. Descrizione e contenuto del modello

Il modello, oltre al frontespizio che contiene l'informativa sul trattamento dei dati personali di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, è composto da:

- quadro A "Dati generali", nel quale sono contenuti i dati utili alla registrazione del contratto (quali la tipologia del contratto, la data di stipula e la durata della locazione), la sezione dedicata agli adempimenti successivi (tra i quali proroga, cessione e risoluzione), i dati del richiedente la registrazione e la sezione riservata alla presentazione in via telematica;
- quadro B "*Soggetti"*, in cui vanno indicati i dati dei locatori e dei conduttori;
- quadro C "*Dati degli immobili*", riguardante i dati degli immobili principali e delle relative pertinenze;
- quadro D "*Locazione ad uso abitativo e opzione/revoca cedolare secca*", contenente le informazioni relative al regime della cedolare secca.

1.2. Ambito di applicazione

Il modello RLI è utilizzato, dal 3 febbraio 2014, per richiedere la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili ed eventuali proroghe, cessioni e risoluzioni, nonché per l'esercizio dell'opzione o della revoca della cedolare secca.

Il presente modello sostituisce il modello 69 (Modello di richiesta di registrazione degli atti), approvato con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011, esclusivamente in relazione ai seguenti adempimenti:

a) richieste di registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili;

b) proroghe, cessioni e risoluzioni dei contratti di locazione e affitto di beni immobili;

c) comunicazione dei dati catastali ai sensi dell'articolo 19, comma 15, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78;

d) esercizio o revoca dell'opzione per la cedolare secca;

e) denunce relative ai contratti di locazione non registrati, ai contratti di locazione con canone superiore a quello registrato o ai comodati fittizi.

1.3. Reperibilità del modello e autorizzazione alla stampa

Il modello di cui al punto 1.1. è reso disponibile gratuitamente dall'Agenzia delle entrate in formato elettronico sul sito internet www.agenziaentrate.gov.it nel rispetto in fase di stampa delle caratteristiche tecniche contenute nell'Allegato B al presente provvedimento.

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

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

1.4. Modalità di presentazione

Il modello è presentato in modalità telematica, direttamente o per il tramite dei soggetti indicati nell'articolo 15 del decreto direttoriale del 31

luglio 1998. La presentazione telematica del modello può essere effettuata anche presso gli uffici dell'Agenzia delle entrate da parte dei soggetti non obbligati alla registrazione telematica dei contratti di locazione.

In caso di richiesta di registrazione, il modello di cui al punto 1.1 può essere presentato in via telematica in forma semplificata senza l'allegazione della copia del testo contrattuale in presenza delle seguenti caratteristiche:

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

1.5. Applicazioni informatiche

Per la presentazione in via telematica del modello di cui al punto 1.1. nel sito Internet www.agenziaentrate.gov.it. è reso disponibile gratuitamente il prodotto software "*Contratti di locazione e affitto di immobili (RLI)*".

In alternativa al predetto software, fino alla data del 31 marzo 2014, è consentito l'utilizzo degli altri prodotti software per la registrazione dei contratti di locazione e comunicazione degli adempimenti successivi (*Contratti di locazione, Iris e Siria*).

Inoltre, è resa disponibile la versione web del prodotto software al fine di consentire la registrazione dei propri contratti di locazione e di versare le eventuali imposte di registro e bollo, senza la necessità di alcuna installazione.

Tale versione del prodotto sostituisce gli altri prodotti web per la registrazione dei contratti di locazione e comunicazione degli adempimenti successivi (*Locazioni web, Iris web, Siria web e Ge.Lo*).

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

Gli utenti del servizio telematico trasmettono i dati contenuti nella richiesta di registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili e i dati relativi al versamento delle imposte di registro e di bollo, secondo le specifiche tecniche contenute nell'Allegato A. Eventuali aggiornamenti delle specifiche tecniche e delle istruzioni saranno pubblicati nell'apposita sezione del sito internet dell'Agenzia delle Entrate e ne sarà data relativa comunicazione.

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

3. Periodo transitorio.

A decorrere dal 3 febbraio 2014 e fino al 31 marzo 2014 è possibile presentare agli uffici dell'Agenzia delle Entrate, oltre al modello di cui al punto 1.1, anche il Modello 69, approvato con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011.

4. Revoca dell'opzione per la cedolare secca.

Il locatore può revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento.

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

Motivazioni

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

Il modello RLI, limitatamente alla registrazione e agli adempimenti successivi riferiti a contratti di locazione e affitto di beni immobili, sostituisce il modello per la richiesta di registrazione degli atti (modello 69) approvato con provvedimento del Direttore dell'Agenzia del 7 aprile 2011.

A decorrere dal 3 febbraio 2014 e fino al 31 marzo 2014, sarà possibile presentare agli uffici dell'Agenzia delle Entrate, oltre al Modello RLI, anche il Modello 69.

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

Il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011 ha previsto, al punto 2.2, la facoltà di revocare l'opzione per la cedolare secca in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui questa è stata esercitata, rinviando per la definizione delle modalità, ad un successivo provvedimento.

Il presente provvedimento stabilisce che la revoca è effettuata in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata

l'opzione. Il modello deve essere presentato anche in via telematica entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e comporta il versamento dell'imposta di registro dovuta. Resta salva la facoltà di esercitare l'opzione nelle annualità successive.

Riferimenti normativi

a) Attribuzioni del Direttore dell'Agenzia delle Entrate

- Decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 (art. 57; art. 62; art. 66; art. 67, comma 1; art. 68, comma 1; art. 71, comma 3, lettera a); art. 73, comma 4);
- Statuto dell'Agenzia delle entrate, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 42 del 20 febbraio 2001 (art. 5, comma 1; art. 6, comma 1);
- Regolamento di amministrazione dell'Agenzia delle Entrate, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 36 del 13 febbraio 2001 (art. 2, comma 1);
- Decreto del Ministro delle Finanze 28 dicembre 2000, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 9 del 12 febbraio 2001.

b) Disciplina normativa di riferimento

- Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 642 (Disciplina dell'imposta di bollo);
- Legge del 23 marzo 1977, n. 97;
- Decreto Ministeriale del 15 dicembre 1977;
- Decreto Ministeriale del 10 maggio 1980;
- Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro);
- Decreto Ministeriale 24 giugno 1986;
- Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (Testo Unico delle imposte sui redditi);
- Decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241;
- Decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322;
- Decreto dirigenziale 31 luglio 1998;

- Legge 27 luglio 2000, n. 212, recante “Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente”;
- Decreto Presidente della Repubblica 5 ottobre 2001 n. 404;
- Decreto del Presidente della Repubblica 7 dicembre 2001, n. 435;
- Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle entrate 31 gennaio 2002;
- Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196;
- Decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, 122;
- Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle entrate 25 giugno 2010;
- Legge 13 dicembre 2010, n. 220;
- Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle entrate 14 gennaio 2011;
- Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle entrate 4 marzo 2011;
- Decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;
- Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle entrate del 7 aprile 2011;
- Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle entrate del 14 luglio 2011;
- Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle entrate del 3 gennaio 2014.

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

Roma, 10/01/2014

IL DIRETTORE DELL' AGENZIA

Attilio Befera

ALLEGATO B

CARATTERISTICHE TECNICHE PER LA STAMPA DEL MODELLO

Struttura e formato del modello
Il modello deve essere predisposto su fogli singoli, di formato A4, separatamente dalle istruzioni, e avente le seguenti dimensioni:
larghezza: cm 21,0;
altezza : cm 29,7.

E' consentita la predisposizione del modello e delle relative istruzioni su moduli meccanografici a striscia continua a pagina singola, di formato A4, esclusi gli spazi occupati dalle bande laterali di trascinamento.

E' altresì consentita la riproduzione e l'eventuale compilazione meccanografica del modello su fogli singoli, di formato A4, mediante l'utilizzo di stampanti laser o di altri tipi di stampanti che comunque garantiscano la chiarezza e la leggibilità del modello nel tempo.

Il modello deve avere conformità di struttura e sequenza con quello approvato con il presente provvedimento, anche per quanto riguarda la sequenza dei campi e l'intestazione dei dati richiesti.

Sul bordo laterale sinistro del modello di cui al presente provvedimento devono essere indicati i dati identificativi del soggetto che ne cura la stampa o che cura la predisposizione delle immagini grafiche per la stampa e gli estremi del presente provvedimento.

Caratteristiche della carta del modello e delle istruzioni
La carta utilizzata per il modello deve essere di colore bianco con opacità compresa tra l'86 e l'88 per cento e deve avere un peso compreso tra gli 80 e i 90 gr/mq.

Caratteristiche grafiche del modello e delle relative istruzioni
I contenuti grafici del modello devono risultare conformi al fac-simile annesso al presente provvedimento e devono essere ricompresi all'interno di un'area grafica che ha le seguenti dimensioni:
altezza 65 sesti di pollice;
larghezza 75 decimi di pollice.
Tale area deve essere posta in posizione centrale rispetto ai bordi fisici del foglio (superiore, inferiore, destro e sinistro).

Colori
Per la stampa tipografica del modello deve essere utilizzato il colore nero e per i fondini il colore blu (PANTONE 541 C).
Per la stampa delle istruzioni deve essere utilizzato il colore nero e per i fondini il colore blu (PANTONE 541 C).