



Mantova, lì **03 febbraio 2014**
Circolare N. 06/2014

Alle Aziende Clienti

- Loro Sedi -

Novità registrazione locazioni immobiliari

Rif.:- Provv. 3 gennaio 2014, prot. n. 2014/554 - Provv. 10 gennaio 2014, prot. n. 2970/14 - Ris. Agenzia delle Entrate n. 14/E del 24 gennaio 2014

NOVITA':

- dal **03.02.2014**, occorre utilizzare il nuovo "modello RLI" per la registrazione dei contratti di locazione o affitto immobiliare (ed altri adempimenti relativi ai medesimi contratti)
- dall'**01.02.2014**, occorre utilizzare il modello "F24 ELIDE" per il versamento dell'imposta di registro e di altri tributi minori, derivanti dalla registrazione dei contratti di locazione immobiliare.

1) Nuovo Modello RLI per la registrazione dei contratti di locazione

Così come stabilito dal Provvedimento direttoriale Prot. N. 2970/14 del 10 gennaio 2014, a decorrere dal **3 febbraio 2014**, al fine della registrazione dei contratti di locazione e affitto di immobili e adempimenti successivi, si utilizzerà il nuovo modello denominato **RLI** "Richiesta di registrazione e adempimenti successivi - Contratti di locazione e affitto di immobili", che consente di allegare una copia del testo contrattuale e sostituisce il precedente Modello "69".

Il nuovo Modello RLI sostituisce quindi il precedente Modello "69" per i seguenti adempimenti:

- richieste di registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili;
- proroghe, cessioni e risoluzioni dei contratti di locazione e affitto di beni immobili;
- comunicazione dei dati catastali degli immobili oggetto di locazione e di affitto ai sensi dell'art. 19, comma 15, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78;
- denunce relative ai contratti di locazione non registrati, ai contratti di locazione con canone superiore a quello registrato e/o ai comodati fittizi.
- esercizio o revoca dell'opzione per la cedolare secca, infatti **per i conduttori che volessero rivedere o del tutto revocare l'opzione cedolare secca, con il modello RLI il locatore potrà farlo 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. Con la revoca torna l'obbligo di pagare l'imposta di registro dovuta per l'annualità di riferimento e per quelle successive;**

Il nuovo modello incorpora tutte le informazioni necessarie per la registrazione dei contratti di locazione e affitto immobiliare che in precedenza erano richieste attraverso diverse modalità:

- modello ordinario di registrazione "69",
- "Siria" per l'esercizio dell'opzione telematica alla cedolare secca,
- "Iris" per la registrazione telematica e
- "RR" relativo all'elenco dei contratti per la registrazione cartacea in caso di contratti multipli.

Per il nuovo modello telematico RLI è **obbligatorio allegare** in formato Pdf/a-/A1a/A1b, Tif e Tiff :

- la copia del contratto di locazione sottoscritto dalle parti e
- la copia di eventuali ulteriori documenti come planimetrie, disegni, mappe, scritture private ecc....

Studio Mantovani & Associati s.s.
 Consulenza Aziendale
 Commerciale e tributaria

Mantovani Dott. Rag. Sergio
 Scaini Rag. Andrea
 Mantovani Dott. Rag. Michele
 Mantovani Rag. Matteo
 Scaini Dott. Fabio
 Vecchi Rag. Cristina

Mantova – Palazzo Magni
 Via Acerbi 35
 Telefono 0376369448 224070/1
 Telefax 0376/369449
 Codice fiscale e P. IVA 01681060206
 Email: stumant@mantovaniassociati.it
 PEC: stumant@legalmail.it
 Sito: www.mantovaniassociati.it

Mantovani & Associati



Studio Professionale Certificato ISO 9001
 per le procedure relative a:

- Progettazione ed erogazione di:
 - Servizi contabili e fiscali inclusa la gestione degli adempimenti relativi;
 - Servizi di consulenza tecnico professionale in materia di:
 - Operazioni societarie straordinarie,
 - Predisposizione ed analisi di bilanci,
 - Sistemi contabili e finanziari,
 - Valutazione di aziende,
 - Diritto societario.
 - Servizi di assistenza e rappresentanza nel contenzioso tributario;
 - Servizi amministrativi;
- Erogazione di servizi di Controllo legale dei conti

Responsabile Assicurazione Qualità
 RAG. ANDREA SCAINI



Certificato n° 50 100 3610

Professionisti collaboratori:

Arveti D.ssa Nives
 Lodigiani Rag. Angelo
 Mondadori Rag. Mara
 Monesi Rag. Arianna
 Pinzetta D.ssa Luisa
 Segà D.ssa Barbara

Modalità di presentazione del nuovo modello:

- in modalità telematica, direttamente o per il tramite di intermediari abilitati alla registrazione dei contratti;
- presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, esclusivamente dai soggetti che non siano obbligati alla registrazione telematica.

Dal 03.02.2014, la registrazione telematica avviene mediante:

- il *software* "Contratti di locazione e affitti di immobili (RLI)", che deve essere scaricato dal sito Internet dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it);
- oppure la modalità "*web*", che consente di procedere alla registrazione direttamente da Internet, senza scaricare alcun *software*.

Si ricorda che l'utilizzo della procedura telematica di registrazione è obbligatorio per i possessori di almeno 10 unità immobiliari.

I possessori di meno di 10 unità immobiliari non sono obbligati ad avvalersi delle suddette modalità telematiche, ma possono presentare in via telematica il nuovo modello RLI, anche presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Termini per la registrazione: Per quanto concerne i termini di registrazione, si ricorda che il contratto di locazione deve essere registrato entro 30 giorni decorrenti:

- in generale, dalla data della stipula del contratto;
- ove il contratto preveda una decorrenza anteriore alla stipula, entro 30 giorni dalla data di decorrenza.

Registrazione semplificata: In generale, la richiesta di registrazione redatta mediante il modello RLI implica l'allegazione di copia del contratto di locazione.

E' consentita la presentazione in forma "semplificata", senza l'allegazione della copia del testo contrattuale, in presenza delle seguenti condizioni:

- un numero di locatori e 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.

PERIODO TRANSITORIO

Il nuovo modello RLI, nonché i relativi *software* per la registrazione telematica, sono utilizzabili dal 03.02.2014.

Tuttavia, è stato previsto un periodo transitorio, dal 03.02.2014 **fino al 31.03.2014**, durante il quale:

- si può continuare ad utilizzare il modello 69, anche in relazione alle locazioni e affitti di beni immobili e agli altri adempimenti rientranti nell'ambito di applicazione del nuovo modello RLI;
- si possono ancora utilizzare i "vecchi" *software* ("Contratti di locazione", "Iris" e "Siria") e le "vecchie" applicazioni *web* ("Locazioni *web*", "Iris *web*", "Siria *web*" e "Ge.Lo") per la registrazione telematica del contratto di locazione e per gli adempimenti successivi.

2) Modello "F24 ELIDE" per il pagamento dei tributi relativi alla registrazione dei contratti di locazione ed affitto di beni immobili

Con il provv. 03.01.2014 n. 554 l' Agenzia delle Entrate ha stabilito che, a partire **dall'01.02.2014**, si dovrà utilizzare il modello "F24 versamenti con elementi identificativi" (F24 ELIDE) per il pagamento dei seguenti tributi connessi alla registrazione dei contratti di locazione o affitto di beni immobili:

- imposta di registro;
- tributi speciali e compensi;
- imposta di bollo;
- sanzioni e interessi relativi alle suddette imposte, tributi e compensi.

Con la R.M. dell' Agenzia delle Entrate 24.01.2014 n. 14, sono:

- stati istituiti i codici tributo da utilizzare per i suddetti versamenti;
- state impartite le istruzioni per la compilazione dei modelli "F24 ELIDE".
- è stato inoltre istituito il codice identificativo "63", denominato "**controparte**", per consentire la corretta identificazione, nel modello F24 ELIDE, della controparte del contratto di locazione.

- CODICI TRIBUTO DA UTILIZZARE ESCLUSIVAMENTE NEL MODELLO "F24 ELIDE".

CODICE TRIBUTO	DENOMINAZIONE
1500	Locazione e affitto di beni immobili - Imposta di Registro per prima registrazione
1501	Locazione e affitto di beni immobili - Imposta di Registro per annualità successive
1502	Locazione e affitto di beni immobili - Imposta di Registro per cessioni del contratto
1503	Locazione e affitto di beni immobili - Imposta di Registro per risoluzioni del contratto
1504	Locazione e affitto di beni immobili - Imposta di Registro per proroghe del contratto
1505	Locazione e affitto di beni immobili - Imposta di Bollo
1506	Locazione e affitto di beni immobili - Tributi speciali e compensi
1507	Locazione e affitto di beni immobili - Sanzioni da ravvedimento per tardiva prima registrazione
1508	Locazione e affitto di beni immobili - Interessi da ravvedimento per tardiva prima registrazione
1509	Locazione e affitto di beni immobili - Sanzioni da ravvedimento per tardivo versamento di annualità e adempimenti successivi
1510	Locazione e affitto di beni immobili - Interessi da ravvedimento per tardivo versamento di annualità e adempimenti successivi

- CODICI TRIBUTO PER I VERSAMENTI CONSEGUENTI AD AVVISI DI LIQUIDAZIONE DELL'IMPOSTA ED IRROGAZIONE DELLE SANZIONI NEL MOD. "F24 ELIDE"

CODICE TRIBUTO	DENOMINAZIONE
A135	Locazione e affitto di beni immobili - Imposta di Registro - Avviso di liquidazione dell'Imposta-Irrogazione delle Sanzioni.
A136	Locazione e affitto di beni immobili - Imposta di Bollo - Avviso di Liquidazione dell'Imposta-Irrogazione delle Sanzioni
A137	Locazione e affitto di beni immobili - Sanzioni - Avviso di Liquidazione dell'Imposta-Irrogazione delle Sanzioni
A138	Locazione e affitto di beni immobili - Interessi - Avviso di Liquidazione dell'Imposta-Irrogazione delle Sanzioni

- MODALITÀ DI COMPILAZIONE DEL MODELLO "F24 ELIDE"

Nella sezione "**contribuente**", è necessario indicare:

- nei campi "codice fiscale" e "dati anagrafici": i dati della parte che effettua il versamento;
- nel campo "codice fiscale del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare": il codice fiscale del soggetto, quale controparte (oppure di una delle controparti), unitamente al codice identificativo "63" da indicare nell'apposito campo.

Invece, nella sezione "**Erario ed altro**", è necessario indicare:

- nei campi "codice ufficio" e "codice atto": nessun valore (a meno che si stia pagando l'imposta richiesta con avviso di liquidazione, nel qual caso è necessario riportare i dati

indicati nel modello di pagamento allegato all'avviso di liquidazione inviato dall'Ufficio o nell'avviso stesso);

- nel campo “tipo”: la lettera “F” (identificativo registro);
- nel campo “elementi identificativi”:
 - in caso di pagamenti per la prima registrazione: nessun valore;
 - in caso di pagamenti per annualità successive alla prima, ovvero di cessione, risoluzione o proroga del contratto: il codice identificativo del contratto medesimo, che è composto da 17 caratteri ed è reperibile nella copia del modello di richiesta di registrazione del contratto restituita dall'ufficio o, per i contratti registrati telematicamente, nella ricevuta di registrazione.

Ove tale codice non fosse disponibile, è possibile valorizzare il campo in questione seguendo le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate nella ris. 14/2014;

- nel campo “codice”: il codice tributo;
- nel campo “anno di riferimento”:
 - in caso di prima registrazione è indicato l'anno di stipula del contratto o di decorrenza, se anteriore, nel formato “AAAA”;
 - nel caso di annualità successive alla prima, ovvero di cessione, risoluzione o proroga del contratto, è indicato l'anno di scadenza dell'adempimento, nel formato “AAAA”;
 - nel campo “importi a debito versati”: gli importi da versare.

ESCLUSIONE DELLA COMPENSAZIONE

Gli importi da versare mediante il modello F24 ELIDE non possono essere compensati con eventuali crediti d'imposta o contributivi disponibili.

PERIODO TRANSITORIO

Il modello “F24 ELIDE” è utilizzabile dall'01.02.2014.

Tuttavia, è stato previsto un periodo transitorio, **fino al 31.12.2014**, durante il quale sarà comunque possibile utilizzare ancora il modello **F23**.

Dall'01.01.2015 i versamenti si effettueranno esclusivamente con il mod. “F24 ELIDE”.

Si coglie inoltre l'occasione per ricordare che:

- per effetto dell'art. 1 co. 50 della L. 27.12.2013 n. 147 (legge di stabilità 2014), a partire **dall'01.01.2014, i pagamenti dei canoni di locazione di unità abitative devono essere effettuati obbligatoriamente con strumenti tracciabili, (bonifici o assegni non trasferibili), anche se l'importo dovesse essere inferiore alla soglia di 1.000,00 euro sancita nell'ambito della disciplina antiriciclaggio;**

- per tutte le nuove locazioni, **è obbligatorio per il locatore** informare il proprio conduttore sulla **prestazione energetica** del bene immobile oggetto della locazione, così come la si deduce dal relativo attestato, che in ogni caso deve essere messo a disposizione dell'inquilino ancor prima di concludere il contratto di locazione, cioè nel momento in cui iniziano le trattative dirette a concedere il godimento del bene (art. 6, c.2, D.Lgs 192/05 modificato dalla L. 90/13).

N.B.: Tale obbligo deve essere documentato attraverso **l'inserimento nel contratto di apposita clausola con cui il conduttore dà atto e/o dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione circa la prestazione energetica del bene locato** (nuovo art. 6, c.3, D.Lgs. 192/05).

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento si dovesse rendere necessario.

Studio Mantovani & Associati s.s.
Dr. Sergio Mantovani

Le circolari sono disponibili anche sul sito www.mantovanieassociati.it