

Spettabile cliente

Saronno, 27 aprile 2015

Oggetto: Regole generali di conservazione ed archiviazione modelli RLI "richiesta di registrazione e adempimenti successivi – contratti di locazione e affitto di immobili"

Spettabile cliente,

in riferimento a quanto di cui all'oggetto Le specifico quanto segue.

Come oramai noto l'Agenzia delle Entrate con provvedimento del gennaio 2014 ha emanato il nuovo modello RLI in utilizzo dal 3 febbraio 2014, in sostituzione del previgente modello 69, per l'assolvimento dei seguenti adempimenti fiscali:

- Registrare contratti di locazione e affitto di beni immobili
- Inviare comunicazioni di proroga, cessioni e risoluzioni dei contratti
- Inviare la comunicazione di esercizio/revoca dell'opzione "cedolare secca"
- Comunicare i dati catastali dell'immobile locato/affittato

Le modalità di registrazione ed adempimenti successivi relativi ai contratti di locazione sono due ovvero:

- Diretta (cartacea e/o telematica a cura del richiedente la registrazione)
- Telematica tramite intermediario abilitato ex Dpr. 322/1998.

Le regole di conservazione ed archiviazione del modello RLI variano a seconda del canale utilizzato per la presentazione.

Analizziamo ora le diverse regole di conservazione ed archiviazione per i due casi sopra evidenziati.

Presentazione diretta a cura del richiedente la registrazione

Prima di tutto si rende necessario precisare chi sono i richiedenti la registrazione. Quest'ultimi possono essere le parti del contratto (locatore e/o conduttore – in tal caso si indica il numero "1" nella sezione III – Richiedente - campo tipo soggetto) ovvero il mediatore (in tal caso si indica il codice "2").

STUDIO INTEGRATO
ACB GROUP

Tel: + 39.02.25060267
Fax: + 39.02.25060260
info@sptal.com

21047 – Saronno – Va
Via Ramazzotti, 20
www.sptal.com

Nel caso in cui la presentazione telematica avvenga a cura del richiedente "parti del contratto" (codice "1" box tipo soggetto) lo stesso dovrà conservare l'originale del modello debitamente sottoscritto e consegnarne copia alle altre parti contrattuali.

In questo caso la presentazione avviene senza l'intervento di un intermediario abilitato.

Stesse regole dovranno essere applicate nel caso in cui il richiedente la registrazione fosse il mediatore (codice "2" box tipo soggetto) il quale dovrà conservare l'originale del modello RLI unitamente al contratto di locazione in originale e fornire copia alle altre parti contrattuali ivi comprese le ricevute di avvenuta registrazione.

Presentazione tramite intermediario abilitato

La casistica che si presenta con maggior frequenza è quella in cui il richiedente la registrazione è una delle parti del contratto (codice "1" box tipo soggetto sezione III) che affida la presentazione del modello RLI ad un intermediario abilitato (ivi comprese le agenzie immobiliari). In questo caso risulterà compilata la sezione "Impegno alla trasmissione telematica" con l'inserimento del codice fiscale dell'intermediario, la data dell'impegno alla trasmissione e l'informazione (codice 1 o 2) circa il soggetto che ha predisposto il modello RLI.

In tutti i casi in cui si affida la trasmissione telematica ad un intermediario abilitato è necessario che quest'ultimo rispetti le seguenti regole generali:

- in primo luogo deve consegnare al richiedente nel momento in cui assume l'incarico una dichiarazione datata e sottoscritta "cd. impegno alla trasmissione telematica" a seconda del tipo di adempimento richiesto;
- deve consegnare due copie della ricevuta di avvenuta registrazione o dell'esecuzione dei pagamenti in caso di annualità successive ecc.
- deve consegnare una copia della ricevuta di pagamento delle imposte dovute;
- **deve conservare una copia del modello RLI** ed una copia del contratto da archiviarsi in ordine cronologico con l'apposizione di apposito protocollo telematico. (è consigliabile predisporre, anche, un elenco in excel)

Il richiedente la registrazione, da parte sua, dovrà conservare l'originale del modello RLI debitamente sottoscritto dallo stesso e dall'intermediario alla trasmissione telematica oltre che al contratto di locazione in originale firmato dalle parti e tutte le ricevute attestante la registrazione del contratto e l'avvenuto pagamento delle imposte dovute.

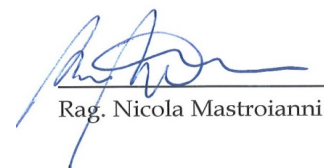
Si ricorda inoltre che il **modello RLI va obbligatoriamente firmato dal richiedente** la registrazione e/o l'adempimenti successivo **e dall'intermediario** nel caso di invio telematico tramite lo stesso. **E' obbligatorio**, altresì, **sottoscrivere il modello RLI alla sezione "dichiarazione dei locatori"** nel caso di opzione/revoca per il regime sostitutivo della cedolare secca. La mancata sottoscrizione rende inefficace l'opzione e/o la revoca di tale regime di tassazione.

Sintesi tabella conclusiva:

Presentazione diretta a cura del richiedente senza intervento dell'intermediario	
il richiedente conserva:	
a)	l'originale del modello RLI debitamente sottoscritto
b)	l'originale del contratto di locazione sottoscritto dalle parti
c)	le ricevute di avvenuta registrazione e relativo pagamento delle imposte dovute
d)	<u>consegna copia</u> di quanto sopra alle altre parti del contratto
Non dovrà tenere alcun archivio dell'intermediario in quanto agisce in proprio	

Presentazione tramite intermediario	
il richiedente conserva:	
a)	l'originale del modello RLI debitamente sottoscritto
b)	l'originale del contratto di locazione sottoscritto dalle parti
c)	le ricevute di avvenuta registrazione e relativo pagamento delle imposte dovute
d)	<u>consegna copia</u> di quanto sopra alle altre parti del contratto
e)	l'impegno alla trasmissione telematica rilasciatogli dall'intermediario
L'intermediario conserva:	
a)	<u>copia</u> del modello RLI debitamente sottoscritto
b)	<u>copia</u> del contratto di locazione sottoscritto dalle parti
c)	le ricevute di avvenuta registrazione e relativo pagamento delle imposte dovute
d)	copia dell'impegno alla trasmissione telematica rilasciato al richiedente
Archivia la documentazione sopra riportato in ordine cronologico attribuendo ad ogni invio telematico un protocollo progressivo	

Distinti saluti.


Rag. Nicola Mastroianni