

18.02.2014
NUOVO MODELLO "RLI" e NUOVE MODALITA' DI VERSAMENTO
Guida Pratica

IL MODELLO RLI IN SINTESI

L'Agenzia delle Entrate ha approvato il nuovo modello RLI mediante la pubblicazione del Provv. n. 2970 del 10.01.2014, rubricato "Richiesta di registrazione e adempimenti successivi - Contratti di locazione e affitto di immobili".

Il modello RLI può essere utilizzato, dal 3.2.2014, per:

- la richiesta di registrazione dei contratti di locazione ed affitto di beni immobili;
- le proroghe, le cessioni e le risoluzioni dei contratti di locazione e affitto di beni immobili;
- comunicare i dati catastali ai sensi dell'art. 19 comma 15 del DL 31.5.2010 n. 78;
- l'esercizio o la revoca dell'opzione per la cedolare secca;
- le denunce relative ai contratti di locazione non registrati, ai contratti di locazione con canone superiore a quello registrato o ai comodati fittizi.

Sino al 31.03.2014 è consentito utilizzare ancora il "vecchio" modello 69, nonché i "vecchi" software "contratti di locazione", "Siria" e "Iris".

Il nuovo modello **sostituisce, limitatamente agli adempimenti sopra elencati, il modello 69.**

La recente risoluzione 24.1.2014 n. 14 dell'Agenzia delle Entrate ha altresì istituito i **codici tributo per i versamenti relativi ad imposta di registro, imposta di bollo, tributi speciali e compensi**, che **dovranno essere utilizzati nel modello F24 ELIDE** a decorrere dall'1.2.2014.

Il modello di versamento F24 ELIDE è presentato:

- esclusivamente in **modalità telematica** (direttamente o tramite intermediari abilitati), **da parte dei soggetti titolari di partita IVA**;
- **presso gli sportelli delle banche autorizzate, di Poste Italiane e degli agenti della riscossione**, da parte dei soggetti non titolari di partita IVA. E' tuttavia consentito sino al 31.12.2014 **versare le somme in oggetto anche mediante modello F23.**

MODELLO RLI

In data **10.01.2014** L'Agenzia delle Entrate, tramite Provvedimento ha approvato il nuovo **modello RLI "Richiesta di registrazione e adempimenti successivi - Contratti di locazione e affitto di immobili"**.

Il modello RLI, al termine di una **breve fase transitoria** (dal 03.02.2014 fino al 31.03.2014), **sostituirà**

l'attuale modello 69 in materia di locazione immobiliare.

Il modello RLI è necessario al fine di registrare i contratti di locazione e affitto di immobili, comunicare eventuali proroghe, cessioni o risoluzioni. **Il modello RLI può altresì essere utilizzato per esercitare l'opzione e la revoca della "cedolare secca" e per comunicare i dati catastali dell'immobile oggetto di locazione o affitto.**

Il modello RLI consentirà di compiere tutti gli adempimenti fiscali precedentemente eseguiti tramite il modello "69". Più specificatamente, per mezzo del modello RLI sarà consentito:

- 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

Il modello è scaricabile gratuitamente dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate. La **presentazione telematica** del modello **può essere effettuata anche da parte dei soggetti non obbligati alla registrazione telematica dei contratti di locazione e pertanto** tutti possono scegliere il canale web e inviare l'RLI **direttamente o tramite un intermediario abilitato.**

La trasmissione **telematica** del nuovo modello dovrà essere effettuata utilizzando il software "Contratti di locazione e affitto di immobili (RLI)" scaricabile gratuitamente dal **sito internet dell'Agenzia delle Entrate**. Ogni file generato può contenere i dati relativi alla registrazione di un solo contratto o i dati relativi alla comunicazione di uno solo degli adempimenti successivi alla registrazione.

Fino al 31 marzo 2014 continueranno ad essere utilizzabili i prodotti software per la registrazione dei contratti di locazione e comunicazione degli adempimenti successivi ("Contratti di locazione", "Iris" e "Siria").

L'allegazione del testo del contratto non è necessaria nei seguenti casi:

- sia i locatori che i conduttori non siano più di tre;
- l'appartamento sia soltanto uno e le relative pertinenze non siano più di tre;
- gli immobili siano censiti con rendita attribuita;
- il contratto stabilisca solo il rapporto di locazione e non altre pattuizioni;
- i firmatari siano persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di un'impresa, arte o professione.

MODELLO RLI – COM'E' FATTO

Il modello RLI è composto da un frontespizio e **quattro quadri** (A, B, C, D).

Frontespizio:

contiene l'informativa sul rispetto della privacy.

Il quadro A e' composto da n° 3 sezioni:

- Sez. I : registrazione
- Sez. II : adempimento successivo
- Sez. III: richiedente

NOTA BENE

Nei quadri B ("Soggetti"), C ("Dati degli immobili") e D ("Locazione ad uso abitativo e opzione/revoca cedolare secca"), vanno indicati, rispettivamente, i dati di locatore e conduttore, le notizie relative agli immobili principali e alle loro pertinenze, le informazioni riguardanti la cedolare secca.

QUADRO A – DATI GENERALI:

QUADRO A - DATI GENERALI					
Pagamento intera durata	<input type="checkbox"/>	Eventi eccezionali	<input type="checkbox"/>	Casi particolari	<input type="checkbox"/>

Nel quadro A sono presenti le seguenti **3 caselle** così utilizzabili:

- **Pagamento intera durata.**

La casella deve essere barrata per i contratti di locazione di durata pluriennale nel caso in cui si intenda assolvere l'imposta di registro per l'intera durata del contratto beneficiando della riduzione dell'imposta in una misura percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale (oggi 1%) moltiplicato per il numero delle annualità. La casella può essere barrata anche in caso di proroga del contratto.

- **Eventi eccezionali.**

La casella deve essere barrata dai soggetti che, essendone legittimati, fruiscono delle agevolazioni fiscali previste da particolari disposizioni normative emanate a seguito di calamità naturali o di altri eventi eccezionali.

- **Casi particolari.**

La 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 la comunicazione di un adempimento successivo.

Inserire il codice '1' nel caso in cui nel contratto sia previsto un canone diverso per una o più annualità.

In questo caso indicare nell'apposito campo il canone annuo concordato per la prima annualità.

Sezione I: registrazione

SEZIONE I Registrazione	Ufficio territoriale di	Tipologia di contratto			Esenzioni <input type="checkbox"/>					
	Durata		N. pagine	N. copie						
	dal	giorno	mese	anno	al	giorno	mese	anno		
NUMERO CANONE <input type="text"/>	Importo del canone		Data stipula			Contratto soggetto ad IVA <input type="checkbox"/>				
	<input type="text"/>		giorno			Condizione sospensiva <input type="checkbox"/>				
	Importo garanzia prestata da terzi		Codice fiscale del garante							
	<input type="text"/>		<input type="text"/>							
	Tipo di garanzia <input type="checkbox"/>		Codice fiscale del secondo garante							
ALLEGATI	Scritture private e inventari <input type="checkbox"/>		Ricevute e quietanze <input type="checkbox"/>		Mappe, planimetrie e disegni <input type="checkbox"/>					

CAMPO	DESCRIZIONE		
Numero Canone	Va indicato un numero d'ordine progressivo per ogni canone. In caso di più immobili con canoni distinti, vanno compilati tanti moduli quanti sono i canoni.		
Ufficio Territoriale	Va indicato l'Ufficio presso il quale viene presentata la richiesta di registrazione del contratto di locazione o di affitto di fondi rustici.		
Tipologia di contratto	Va riportato uno dei seguenti codici:		
	Codice	Denominazione	Ammontare dell'imposta
	L1	"Locazione di immobile ad uso abitativo" (imposta di registro 2%);	imposta di registro 2%;
	L2	"Locazione agevolata di immobile ad uso abitativo" (imposta di registro 2% del 70% del canone);	imposta di registro 2% del 70% del canone;
	L3	"Locazione di immobile a uso abitativo (contratto assoggettato ad IVA)" – (imposta di registro € 67,00);	imposta di registro € 67,00;
	L4	"Locazione finanziaria di immobile a uso abitativo" (imposta di registro € 200);	imposta di registro € 200;
	S1	"Locazione di immobile a uso diverso dell'abitativo" (imposta di registro 2%);	imposta di registro 2%;
	S2	"Locazione di immobile strumentale con locatore soggetto ad IVA" (imposta di registro 1%);	imposta di registro 1%;

	S3	Locazione finanziaria di immobile a uso diverso dall'abitativo	imposta di registro € 200;
	T1	Affitto di fondo rustico	imposta di registro 0,50%;
	T2	Affitto di fondo rustico agevolato	imposta di registro € 67;
	T3	Affitto di terreni ed aree non edificabili, cave e torbiere	imposta di registro 2%;
	T4	Affitto di terreni edificabili o non edificabili destinati a parcheggio (contratto assoggettato ad IVA)	imposta di registro € 67;
	<ul style="list-style-type: none"> nella categoria L1 rientrano, a titolo esemplificativo, le seguenti tipologie di contratti di locazione di immobile ad uso abitativo: <ul style="list-style-type: none"> a canone libero, durata 4 anni + 4 (ex art. 2, comma 1, Legge n. 431/98); a canone concordato, durata 3 anni + 2 (ex art. 2, comma 3, Legge n. 431/98); di natura transitoria, durata massima 18 mesi (ex art. 5, comma 1, Legge n. 431/98); di natura transitoria per studenti universitari (ex art. 5, commi 2 e 3, Legge n. 431/98); di durata non superiore a 30 giorni, soggetti a registrazione in caso d'uso (Tariffa parte II, art. 2 bis, DPR n. 131/86); nella categoria L2 rientrano 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, nonché gli altri contratti per i quali è previsto un regime fiscale agevolato (ex art. 8, Legge n. 431/98). 		
Durata	Va indicata la data di inizio e di fine della locazione		
Numero Pagine	Va indicato il numero di pagine del contratto stipulato tra le parti. Il foglio è composto da 4 facciate, la pagina da una facciata. Un foglio non può contenere più di 100 righe.		
Numero copie	Va indicato il numero di esemplari cartacei del contratto sottoscritti dalle parti (minimo 1). In caso di registrazione del contratto presso l'Ufficio è necessario presentare 2 originali ovvero 1 originale ed 1 fotocopia .		
Importo del canone	Va riportato l'ammontare del canone di locazione annuo o, in caso di contratto di durata inferiore ad 1 anno, l'importo relativo all'intera durata. In caso di comproprietà, va indicato il canone per intero, indipendentemente dalla quota di possesso.		

	In presenza del codice "1" nella casella "Casi particolari" , va indicato l'importo del canone relativo alla prima annualità.
Data di stipula	Va indicata la data di stipula del contratto di locazione / affitto.
Importo di garanzia prestata da terzi	Va indicato l'importo dell'eventuale garanzia presentata da terzi. In tal caso vanno indicati altresì: il codice fiscale del garante e del secondo garante; il tipo garanzia (codice "1" in caso di fideiussione prestata da terzi, codice "2" in caso di garanzie di terzi diverse dalla fideiussione).
Allegati	Per ciascuna casella va indicato il numero di fogli o esemplari di cui si compone il documento da allegare al contratto per i quali è dovuta l'imposta di bollo.
Esenzioni	Va inserito il codice: "1" se il contratto è esente da bollo (ad esempio, contratti e copia, anche se dichiarate conformi, poste in essere o richiesti da ONLUS ex art. 17, D.Lgs. n. 460/97); "2" se il contratto è esente da imposta di registro. La casella non va compilata se le imposte di bollo e registro sono sostituite dalla cedolare secca.
Contratto soggetto a IVA	Va barrata la casella se il contratto è soggetto ad IVA.
Condizione sospensiva	Va barrata la casella in presenza di un atto sospeso.

Sezione II: adempimento successivo

SEZIONE II Adempimento successivo	Adempimenti Successivi	Cedolare secca	CDC	Annualità	Data fine proroga o cessione o risoluzione	Corrispettivo cessione / risoluzione
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	giorno mese anno	<input type="text"/>
	RIFERIMENTI DEL CONTRATTO					
	Cod. ufficio	Anno	Serie	Numero	Sottonumero	
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Codice identificativo del contratto					
	<input type="text"/>					

CAMPO	DESCRIZIONE
Adempimenti successivi	Va indicato uno dei seguenti codici:

	1 "Annualità Successiva"	Tale codice va utilizzato per effettuare il "pagamento dell'imposta" relativo all'annualità successiva mediante addebito in c/c . In tal caso nel campo "Annualità" va indicato l'anno in cui si effettua il versamento. Il codice è utilizzabile anche per modificare la scelta in relazione al regime della cedolare secca barrando altresì la relativa casella.
	2 "Proroga"	Vanno indicati la data di fine proroga , gli estremi di registrazione o il codice identificativo del contratto. Il codice è utilizzabile anche per comunicare i dati catastali dell'immobile o per modificare la scelta in relazione al regime della cedolare secca barrando altresì la relativa casella;
	3 "Cessione"	Vanno indicati la data e gli estremi del contratto e compilato il quadro B riportando i dati anagrafici del cedente e del cessionario ;
	4 "Risoluzione"	Vanno indicati la data e gli estremi del contratto ;
Cedolare secca	La casella va barrata in caso di esercizio / revoca dell'opzione per la cedolare secca. La cedolare secca può essere applicata per le annualità successive o in sede di proroga, esercitando l'opzione entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro.	
CDC (Comunicazione Dati Catastali)	La casella va barrata per comunicare i dati catastali degli immobili oggetto del contratto di locazione. In tale caso va compilato il quadro C. La comunicazione dei dati catastali non va effettuata nel caso in cui i dati siano stati già comunicati in precedenza.	
Annualità	Va indicata l'annualità per la quale si effettua il pagamento. Il campo va compilato soltanto in presenza del codice "1" nella casella "Adempimenti successivi".	
Data fine proroga o cessione o risoluzione	Va indicata la data di fine proroga, di cessione o risoluzione in base all'adempimento indicato nella casella "Adempimenti successivi".	
Corrispettivo cessione / risoluzione	In caso di cessione o risoluzione del contratto con corrispettivo va indicato l'ammontare del corrispettivo pattuito.	
Riferimenti del contratto	Indicare il codice identificativo del contratto o in alternativa gli estremi di registrazione (Codice Ufficio – Anno – Serie – Numero e, se presente, Sottonumero).	

Sezione III: richiedente

SEZIONE III Richiedente	Cognome o Denominazione o Ragione sociale		Nome	
	Codice fiscale del richiedente		Soggetto subentrato	N. moduli compilati
TIPO SOGGETTO			Firma del richiedente o del rappresentante	
Rappresentante legale	Cognome		Nome	
	Codice fiscale del rappresentante		Codice carica	
Delega	IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO:			
	Codice fiscale del delegato		Firma del delegante	
RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA				
Impegno alla presentazione telematica	Codice fiscale dell'intermediario		Impegno alla presentazione in via telematica	
	Data dell'impegno giorno mese anno	FIRMA DELL'INTERMEDIARIO		
Imposte	IMPOSTA DI REGISTRO		IMPOSTA DI BOLLO	
	SANZIONI		INTERESSI	

La Sezione in esame è dedicata all'indicazione dei dati del soggetto che richiede la registrazione (o l'adempimento successivo). In particolare il "richiedente" va specificato nel campo "Tipo Soggetto" riportando uno dei seguenti 2 codici

Codice	Definizione
1	Parte del contratto
2	Mediatore del contratto (utilizzabile solo in caso di registrazione telematica del contratto)

Il richiedente la registrazione deve:

- conservare in originale il contratto sottoscritto dalle parti unitamente alla richiesta di registrazione e alle ricevute di presentazione rilasciate dal servizio telematico;
- consegnare alle parti del contratto copia delle ricevute dalle quali risultano la registrazione del contratto o la comunicazione dell'adempimento successivo o l'esito del pagamento delle imposte, se dovute.

La casella "Soggetto subentrato" va barrata qualora il soggetto richiedente sia subentrato nel contratto. In tal caso, nella Sezione B, deve essere riportato il codice fiscale, nonché i dati anagrafici del soggetto al

quale si è subentrati (ad esempio, in caso di trasferimento dell'immobile per atto tra vivi o per causa di morte, ovvero per le società in caso di trasformazione, fusione o scissione).

Nel caso in cui il richiedente (o il soggetto che comunica l'adempimento successivo) delega un soggetto terzo alla presentazione **CARTACEA** del modello, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, **deve essere indicato il codice fiscale del soggetto delegato e la firma del delegante**, allegando altresì la fotocopia del relativo documento d'identità.

Nel quadro A in esame è **presente**, infine, la **Sezione "Imposte"** nell'ambito del quale **sono calcolate in automatico le imposte da versare in sede di registrazione**.

QUADRO B – SOGGETTI:

Sezione I : dati del locatore

QUADRO B - SOGGETTI									
SEZIONE I		Codice fiscale		Soggettività IVA		Cedente		Cessionario	
Dati del locatore		Cognome o Denominazione o Ragione sociale				Nome			
NUMERO LOCATORE		Data di nascita		Sesso (M/F)		Comune (o Stato estero) di nascita		Provincia (sigla)	
		giorno mese anno							
		Codice fiscale		Soggettività IVA		Cedente		Cessionario	
Dati del locatore		Cognome o Denominazione o Ragione sociale				Nome			
NUMERO LOCATORE		Data di nascita		Sesso (M/F)		Comune (o Stato estero) di nascita		Provincia (sigla)	
		giorno mese anno							

In tale Sezione, oltre ad indicare, il numero d'ordine progressivo del locatore vanno riportati i seguenti dati identificativi.

Dato	Descrizione
Soggetto IVA	Se il locatore agisce in qualità di soggetto IVA va barrata la casella.
Cedente – Cessionario	In caso di cessione del contratto la casella va barrata per specificare se chi presenta il modello opera in qualità di cedente o cessionario.

Sezione II: dati del conduttore

SEZIONE II Dati del conduttore	Codice fiscale	Soggettività IVA		Cedente	Cessionario
	Cognome o Denominazione o Ragione sociale	Nome			
	NUMERO CONDUTTORE	Data di nascita giorno mese anno	Sesso (M/F)	Comune (o Stato estero) di nascita	Provincia (sigla)
	Codice fiscale	Soggettività IVA		Cedente	Cessionario
	Cognome o Denominazione o Ragione sociale	Nome			
	NUMERO CONDUTTORE	Data di nascita giorno mese anno	Sesso (M/F)	Comune (o Stato estero) di nascita	Provincia (sigla)

La sezione II va compilata con le medesime modalità sopra indicate per la sezione I.

QUADRO C – DATI DEGLI IMMOBILI:

QUADRO C - DATI DEGLI IMMOBILI	NUMERO IMMOBILE	Immagine/Pertinenza	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella
		Subalterno	in via di accatastamento			Comune	Provincia (sigla)	
		Categoria catastale	Rendita catastale	Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo		N. corso

Dato	Descrizione
Numero immobile	Per ciascun rigo, dovrà essere riportato il numero d'ordine progressivo . In caso di immobile principale con pertinenze, va indicato prima l'immobile principale e poi le relative pertinenze.
Immagine / Pertinenza	Nella casella va indicato uno dei seguenti codici: "1", per identificare l' immobile principale ; "2", per identificare la pertinenza locata insieme all'immobile principale; "3", per identificare la pertinenza locata separatamente dall'immobile principale.
Codice Comune	Deve essere riportato il codice del Comune riportato nel documento catastale (4 o 5 caratteri).

T/U (Terreni/Urbano)	Deve essere riportato: se l'immobile è censito nel Catasto terreni; se l'immobile è censito nel Catasto edilizio urbano.
I/P (Intero/Porzione)	Deve essere riportato: "I" se si tratta di immobile intero (particella o unità immobiliare); "P" se si tratta di porzione di immobile.
Sezione urbana/Comune catastale	Vanno riportate le lettere o i numeri riportati nel documento catastale, se presenti. Per gli immobili siti nelle zone in cui vige il sistema tavolare è necessario indicare il codice "Comune catastale".
Foglio	Deve essere indicato il numero di foglio indicato nel documento catastale.
Particella	Deve essere riportato il numero di particella, indicato nel documento catastale, che può essere composto da due parti, rispettivamente di 5 e 4 cifre, separato da una barra spaziatrice. Nel caso in cui la particella sia composta da una sola serie di cifre, quest'ultima va riportata nella parte a sinistra della barra spaziatrice. Nel caso di immobile graffiato, va riportata solo la prima particella.
Subalterno	Deve essere indicato il numero di subalterno indicato nel documento catastale, se presente.
In via di accatastamento	Deve essere indicata la casella se l'immobile è in via di accatastamento.
Comune e Provincia	Va riportato il Comune di ubicazione dell'immobile e la Provincia. Per gli immobili situati all'estero va riportato lo Stato estero, la sigla EE nel campo relativo alla Provincia nonché l'indirizzo completo.
Categoria catastale	Va riportata la categoria indicata nel documento catastale
Rendita catastale	Va riportato la rendita indicata nel documento catastale. Se l'immobile è in via di accatastamento va indicata la rendita proposta o quella attribuita a fabbricati simili già censiti (presunta).
Indirizzo e numero civico	Va riportato l'indirizzo dell'immobile.

QUADRO D – LOCAZIONE AD USO ABITATIVO E OPZIONE / REVOCA CEDOLARE SECCA (nessuna sottosezione):

QUADRO D - LOCAZIONE AD USO ABITATIVO E OPZIONE/REVOCA CEDOLARE SECCA				
1	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare SI NO
2	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare SI NO
3	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare SI NO
4	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare SI NO
5	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare SI NO
6	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare SI NO
7	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare SI NO
8	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare SI NO
9	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare SI NO
10	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare SI NO

DICHIARAZIONE DEI LOCATORI

I SOTTOSCRITTI LOCATORI DICHIARANO DI VOLER OPTARE PER/REVOCARRE IL REGIME DELLA "CEDOLARE SECCA" SECONDO QUANTO SOPRA INDICATO

Codice fiscale _____ Firma _____

Il **quadro D** va compilato esclusivamente in caso di **locazioni a uso abitativo**. In particolare, per ogni immobile vanno indicati i seguenti dati:

- numero d'ordine **dell'immobile**;
- numero d'ordine **del locatore**;
- **quota di possesso** espressa in percentuale.

Va barrata la casella riservata alla **scelta dell'opzione** per la cedolare secca ("SI" / "NO").

La Sezione "**Dichiarazione dei locatori**" va compilata nel caso in cui sia **esercitata** o **revocata** l'opzione per la cedolare secca.

Va allegata la fotocopia del documento d'identità qualora il soggetto che sottoscrive la Sezione in esame non coincide con colui che richiede la registrazione.

MODELLO RLI – MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Il modello va inviato telematicamente:

- dal **contribuente**;
- per mezzo di un **intermediario abilitato**.

Sussiste l'**obbligo** della presentazione telematica in capo ai soggetti possessori di **almeno 10 unità immobiliari** ovvero in caso di intervento di un agente di affitti / mediazione.

Per i soggetti non obbligati alla registrazione telematica dei contratti di locazione, **la presentazione telematica del modello in esame può essere effettuata anche presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.**

In sede di registrazione telematica **va allegato un unico file**, in formato TIF, TIFF o PDF/A (PDF/A-1a o PDF/A-1b), **contenente la copia:**

- del **contratto sottoscritto dalle parti;**
- di **eventuali ulteriori documenti** (scritture private, inventari, mappe, planimetrie, disegni, ecc.).

L'allegazione della copia del contratto è facoltativa in presenza di un contratto di locazione ad uso abitativo (codice "L1" o "L2" nel campo "Tipologia di contratto"), **sussistendo le seguenti condizioni:**

- **numero di locatori / conduttori non superiore a 3;**
- **1 sola unità abitativa** (codice "1", Quadro C) ed un **numero di pertinenze non superiore a 3** (codice "2", Quadro C);
- **tutti gli immobili sono censiti con attribuzione di rendita;**
- contratto contenente esclusivamente **la disciplina del rapporto di locazione** (non comprende ulteriori pattuizioni, clausole particolari e allegati soggetti all'imposta bollo);
- **contratto stipulato tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio d'impresa / lavoro autonomo.**

MODALITA' DI VERSAMENTO IMPOSTE DI REGISTRO

Le somme dovute in relazione alla registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili sono da versare mediante modello F24 ELIDE .

Per i pagamenti delle somme dovute in relazione alla registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili **viene stabilito che siano da versare mediante il modello "F24 versamenti con elementi identificativi"** (F24 ELIDE):

- **l'imposta di registro, i tributi speciali e compensi, l'imposta di bollo, le relative sanzioni ed interessi, connessi alla registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili;**
- **a partire dall'1.2.2014.**

Periodo transitorio (1.2.2014 – 31.12.2014)

Fino al 31 dicembre 2014 per i versamenti può essere utilizzato il modello F23, secondo le attuali modalità

Il modello "F24 ELIDE" è reperibile - nel sito internet dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it), nella sezione Strumenti - Modelli.

I soggetti titolari di partita IVA devono presentare il modello "F24 ELIDE" esclusivamente con modalità telematiche utilizzando i servizi on-line dell'Agenzia delle Entrate o del sistema bancario e postale, ovvero direttamente o attraverso gli intermediari abilitati.

I soggetti non titolari di partita IVA, in alternativa alle suddette modalità telematiche, possono presentare il modello "F24 ELIDE" anche presso gli sportelli delle banche, di Poste Italiane S.p.A. nonché degli agenti della riscossione.

I codici tributo relativi ai versamenti a mezzo modello "F24 Elide" sono i seguenti:

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"

Al fine di consentire la corretta identificazione del soggetto "controparte" del contratto nel modello F24 ELIDE, l'Amministrazione finanziaria ha istituito il codice identificativo "63" denominato "Controparte".

MODALITA' DI COMPILAZIONE DEL MODELLO F24

In sede di compilazione del modello "F24 ELIDE - Versamenti con elementi identificativi" i codici tributo sono da inserire in corrispondenza delle somme della colonna "importi a debito versati".

Mod. **F24** Versamenti con elementi identificativi

DELEGA IRREVOCABILE A: _____

AGENZIA _____ PROV. _____

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

CONTRIBUENTE

CODICE FISCALE _____

cognome, denominazione o ragione sociale _____ nome _____

DATI ANAGRAFICI

data di nascita _____ sesso (M o F) _____ comune (o Stato estero) di nascita _____ prov. _____

giorno mese anno _____

comune _____ prov. _____ via e numero civico _____

DOMICILIO FISCALE

CODICE FISCALE del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare _____ codice identificativo _____

SEZIONE ERARIO ED ALTRO

codice ufficio _____ codice atto _____

tipo _____ elementi identificativi _____ codice _____ anno di riferimento _____ importi a debito versati _____

F

Codice tributo

63

Nella sezione "CONTRIBUENTE" dovrà essere indicato:

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

Nella sezione **"ERARIO ED ALTRO"**, dovrà essere indicato:

- nei campi **"codice ufficio"** e **"codice atto"**, nessun valore;
- nel campo **"tipo"**, la lettera **"F"** (identificativo registro);
- nel campo **"elementi identificativi"**:
 - o in caso di pagamenti per la **prima registrazione**, nessun valore;
 - o in caso di pagamenti per **annualità successiva, cessione, risoluzione e proroga** del contratto, **il codice identificativo del contratto** (composto da 17 caratteri è reperibile nella copia del modello di richiesta di registrazione del contratto restituito dall'ufficio o, per i contratti registrati per via telematica, nella ricevuta di registrazione).

(Nel caso in cui non sia disponibile il suddetto codice identificativo, il campo "elementi identificativi" è valorizzato con l'indicazione di un codice (composto da 16 caratteri) formato nel seguente modo:

nei caratteri da 1 a 3 è inserito il codice Ufficio presso il quale è stato registrato il contratto;

nei caratteri da 4 a 5 sono inserite le ultime due cifre dell'anno di registrazione;

nei caratteri da 6 a 7 è inserita la serie di registrazione (in caso di numero inferiore di caratteri, completare gli spazi, a partire da sinistra, con gli zeri ("0"));

nei caratteri da 8 a 13 è inserito il numero di registrazione (in caso di numero inferiore di caratteri, completare gli spazi, a partire da sinistra, con gli zeri ("0"));

nei caratteri da 14 a 16 è inserito, se presente, il sottonumero di registrazione oppure "000".)

- nel campo **"codice"**, il codice tributo;
- nel campo **"anno di riferimento"**,
 - o in caso di **prima registrazione** è indicato l'anno di stipula del contratto o di decorrenza, se anteriore, nel formato "AAAA";
 - o in caso di **"annualità successiva", "proroga", "cessione" o "risoluzione"** è indicato l'anno di scadenza dell'adempimento, nel formato "AAAA";
- nel campo **"importi a debito versati"** sono indicati gli importi da versare.

SCOLARI & PARTNERS

Dott. Lodovico Cesare Scolari

Commercialista e Revisore Contabile

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato L. 4/2013