

Aggiornamento del Modello “Richiesta di registrazione e adempimenti successivi - contratti di locazione e affitto di immobili” - Modello RLI (ai sensi del punto 2 del provvedimento del 19 marzo 2019)

3 luglio 2020

Istruzioni

- a) **a pagina 1**, alla fine del primo periodo del paragrafo “*A COSA SERVE*”, dopo le parole “i dati catastali dell’immobile oggetto di locazione o affitto”, è inserita la seguente frase:

“Inoltre è possibile comunicare la rinegoziazione del canone.”

- b) **a pagina 2**, nel paragrafo “*Durata*”, dopo le parole “*Durata dal al*” è inserita la seguente frase:

“In caso di rinegoziazione del canone, indicare la durata prevista in prima registrazione o nell’ultima proroga effettuata.”

- c) **a pagina 2**, nel paragrafo “*Importo del canone*”, dopo l’ultimo periodo è inserita la seguente frase:

“Nel caso di rinegoziazione indicare il canone precedente, ossia il canone previsto prima della rinegoziazione.”

- d) **a pagina 2**, nel paragrafo “*pagamento intera durata*”, nel penultimo periodo dopo le parole “*Tipologia di contratto.*” è inserita la seguente frase:

“salvo nel caso di rinegoziazione del canone in diminuzione.

Dopo le parole “*La presente casella può essere barrata anche in caso di proroga.*” è inserita la seguente frase:

Nei casi di rinegoziazione in diminuzione del canone, la casella non va barrata. Nel caso di rinegoziazione in aumento del canone, la casella va barrata solo se, in sede di prima registrazione o proroga, si è scelto di corrispondere l’imposta di registro per l’intera durata del contratto.

- e) **a pagina 2**, nel paragrafo “*Casi particolari*”:

nel primo periodo dopo le parole “*adempimento successivo.*” è inserita la seguente frase:

“In caso di rinegoziazione del canone di un contratto multicanone (un canone diverso per ogni annualità), è necessario compilare la presente casella solo se è stata assolta l’imposta di registro per tutte le annualità (codice 3).”

- f) **a pagina 3**, nel paragrafo “*Casi particolari*”:

Nell’ultimo periodo dopo le parole “*l’allegazione del contratto*” è inserita la seguente frase:

“(nel caso di modifica del canone non si è tenuti all’allegazione dell’atto di rinegoziazione).”

- g) **a pagina 3**, nel paragrafo “*Esenzioni*” alla fine dell’ultimo periodo dopo le parole “*(articolo 17 Dlgs 460/1997).*” è inserita la seguente frase:

“In caso di rinegoziazione in aumento del canone di un contratto in cui era già prevista un esenzione, nella presente casella vanno riportati gli stessi dati; in caso di rinegoziazione in diminuzione la casella non va compilata. “

h) **a pagina 3**, la “Sezione I – Registrazione” è stata rinominata in “Sezione I – Registrazione – Rinegoziazione canone”;

i) **a pagina 4**, nella “Sezione I – Registrazione – Rinegoziazione canone”, dopo le parole “*compilare il quadro E per indicare il valore dei differenti canoni*” è inserita la seguente frase:

“La presente sezione va compilata anche nel caso di comunicazione della rinegoziazione del canone compilando il campo “Data stipula” mentre, in caso di aumento del canone di locazione o per i contratti di affitto terreni (tipologia di contratto con codice “T”), sia in caso di aumento che di diminuzione, vanno compilati anche i campi “N. pagine”, “N. copie”.”

j) **a pagina 4**, nel paragrafo “Numero pagine” dopo le parole “*il foglio non può contenere più di cento linee.*” è inserita la seguente frase:

“In caso di rinegoziazione del canone in aumento (mentre per i terreni sia in caso di aumento che di diminuzione) indicare il numero di pagine di cui è composto l’atto di rinegoziazione del canone.”

k) **a pagina 4**, nel paragrafo “Numero copie” dopo le parole “*un originale e una fotocopia.*” è inserita la seguente frase:

“In caso di rinegoziazione del canone in aumento (per i terreni sia in caso di aumento che di diminuzione) indicare il numero di esemplari cartacei dell’atto di rinegoziazione sottoscritto dalle parti.”

l) **a pagina 4**, nel paragrafo “data di stipula” dopo le parole “*locazione o di affitto.*” è inserita la seguente frase:

“In caso di rinegoziazione indicare la data di stipula dell’atto di rinegoziazione del canone.”

m) **a pagina 4**, nella “SEZIONE II – Adempimento successivo” dopo le parole “*i relativi quadri.*” è inserita la seguente frase:

“Inoltre è possibile comunicare la modifica del canone di locazione o di affitto.”

n) **a pagina 5**, nel paragrafo “Adempimenti successivi” dopo le parole “*codice 7, risoluzione con pagamento contestuale del corrispettivo;*” è inserita la seguente frase:

“codice 8, rinegoziazione del canone.”

o) **a pagina 5**, nel paragrafo “Adempimenti successivi” dopo l’adempimento annualità successiva “*codice 1*” è stata inserita la seguente ATTENZIONE:

Attenzione: in caso di rinegoziazione del canone che modifica l’importo relativamente a più annualità, nel momento in cui sarà effettuato l’adempimento “annualità successiva” (cod.1), nella casella “importo del canone” dovrà essere indicata la somma della quota parte del canone rinegoziato e della quota parte del canone originario (ciascuno in base ai periodi di riferimento). Ad esempio, si ponga il caso del pagamento dell’imposta di registro relativo ad una annualità successiva di una locazione tipologia L1 con durata dal 01/01/2020 al 31/12/2023, canone annuo originario € 6.000 (€ 500/mese) con rinegoziazione dal 01/05/2020 al 31/03/2021 con un aumento del canone annuo a € 12.000 (€ 1000/mese). In tal caso, in sede di pagamento per l’annualità 2021 nella casella “Importo del canone” dovrà essere indicato il canone annuo così determinato: somma della parte dal canone rinegoziato (da 01/01/2021 al 31/03/2021 relativo a 3 mesi) e della parte del

canone originario (dal 01/04/2021 al 31/12/2021 relativo a 9 mesi), pari a (€ 1.000 * mesi 3) + (€ 500 * mesi 9) = 7.500.

- p) **a pagina 6**, dopo il paragrafo relativo alla “risoluzione con pagamento contestuale del corrispettivo” è inserito il seguente periodo:

“In caso di rinegoziazione del canone (codice 8 nella casella “adempimenti successivi”) indicare la tipologia di regime già previsto per il contratto oggetto di rinegoziazione, compilare le caselle “Data inizio rinegoziazione” e “Data fine proroga o cessione o risoluzione o subentro o canone rinegoziato”, indicare il nuovo “Canone rinegoziato” e i riferimenti del contratto, compilare la sezione dedicata al richiedente; infine compilare il quadro E se si sta modificando un contratto di locazione in cui alla registrazione è stato previsto, per una o più annualità, un canone differente (il quadro E va compilato solo se è stato indicato il codice 3 nella casella casi particolari).

Attenzione: in caso di rinegoziazione del canone, vanno compilate le caselle “Tipologia di contratto”, “Durata”, “Importo del canone” e se previsti “Pagamento intera durata”, “Casi particolari”, “Esenzioni”, presenti nel “Quadro A-Dati generali”. Infine, vanno indicati i dati nella sezione I Registrazione – Rinegoziazione canone.

- q) **a pagina 7**, nel paragrafo “Tipologia di regime” dopo le parole “Tale casella va compilata anche in caso di.” è inserito “rinegoziazione del canone”;

- r) **a pagina 7**, nel paragrafo “Tipologia di regime” dopo le parole “possono comunque essere oggetto di rimborso.” è inserita la seguente frase:

“In caso di rinegoziazione del canone la presente casella va compilata con il valore indicato in prima registrazione o nell’eventuale ultima modifica di regime effettuata.

- s) **a pagina 8**, dopo il paragrafo “Annualità” è inserito il seguente periodo:

“Data inizio canone rinegoziato

Indicare nel presente campo la data di inizio validità del nuovo canone. Nel caso in cui la data dell’atto di rinegoziazione o di validità del nuovo canone sia antecedente di oltre un anno alla data della richiesta di registrazione, per l’adempimento è necessario rivolgersi all’ufficio presso cui è stata effettuata la registrazione del contratto di locazione.

- t) **a pagina 8**, nel paragrafo “ATTENZIONE” è stato eliminato il seguente periodo:

“ATTENZIONE: L’articolo 1, comma 59, della legge 30 dicembre 2018 , n. 145 (legge di bilancio per il 2019), ha istituito la possibilità di optare per la cedolare secca anche per i contratti di locazione avente ad oggetto immobili di categoria catastale “C1”. Infatti la norma prevede che: “Il canone di locazione relativo ai contratti stipulati nell’anno 2019, aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1, di superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze, e le relative pertinenze locate congiunta mente, può, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell’imposta sul reddito delle persone fisiche, essere assoggettato al regime della cedolare secca, di cui all’articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l’aliquota del 21 per cento”.

- u) **a pagina 8**, il paragrafo “Data fine proroga, cessione, risoluzione o subentro” è rinominato in “Data fine proroga, cessione, risoluzione, subentro o canone rinegoziato”; mentre a pagina 8 dopo le parole “la data in cui il contratto si considera risolto” è inserita la seguente frase:

“la data di fine validità del canone rinegoziato, se non è prevista una data di fine, indicare la data di fine validità del contratto di locazione.

- v) **a pagina 8**, il paragrafo “*Corrispettivo cessione/risoluzione*” è rinominato in “*Corrispettivo cessione/risoluzione-canone rinegoziato*”; inoltre dopo le parole “*ammontare del corrispettivo pattuito*” è inserito il seguente periodo:

In caso di rinegoziazione del canone (codice 8 nella casella “Adempimenti successivi”), inserire qui l’importo del nuovo canone di locazione annuo o, 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. Qualora sia stata selezionata la casella “Pagamento intera durata”, in presenza di tipologia contratto con il codice “L1” o “L2” o “S1” o “S2” deve essere indicato l’importo del nuovo canone di locazione annuo o, in caso di contratti di durata inferiore a un anno, l’importo relativo all’intera durata. Se è presente il codice 3 nella casella “Casi particolari” indicare l’importo del nuovo canone, mentre i vecchi canoni riferiti alle altre annualità successive vanno indicati nel “quadro E”. Nel caso di contratto di affitto (tipologia di contratto T), indicare l’importo del nuovo corrispettivo pattuito per l’intera durata del contratto.”

- w) **a pagina 8**, nel paragrafo “*Riferimenti del contratto*” dopo le parole “Numero e sottonumero (se presente)” è inserita la seguente frase:

“In caso di rinegoziazione indicare i riferimenti del contratto oggetto di rinegoziazione.”

- x) **a pagina 13**, nel Quadro D regime di tassazione è eliminato il riferimento agli immobili di categoria catastale C1:

“ATTENZIONE: questo quadro va compilato in caso di registrazione di contratti di locazione a uso abitativo e ~~per gli immobili di categoria catastale “C1”~~ nonché in sede di adempimento successivo qualora sia stata compilata la casella “Tipologia di regime”.

- y) **a pagina 13**, nel paragrafo “*Quadro E*” dopo le parole “*indicato nella sezione I del quadro A*” è inserita la seguente frase:

“ ovvero nella sezione II del medesimo quadro A in caso di rinegoziazione”

Dopo le parole “*A - Dati generali - ed è stato indicato il codice 1 o il codice 3*” è stata inserita la seguente frase

“(in caso di rinegoziazione del canone il presente quadro va compilato solo se è stato indicato il codice 3 nella casella “casi particolari”; le caselle delle varie annualità vanno compilate con gli stessi valori indicati in sede di registrazione).

Modello

- a) modifica al paragrafo dedicato alla privacy;
- b) la Sezione I Registrazione” è rinominata in “Sezione I Registrazione – Rinegoziazione canone”;
- c) nella Sezione II adempimenti successivi:
 - dopo la casella “Annualità” è inserita una nuova casella “Data inizio canone rinegoziato”;

- la casella “Data fine proroga o cessione o risoluzione o subentro” è rinominata “Data fine proroga o cessione o risoluzione o subentro o canone rinegoziato”;
- la casella “corrispettivo cessione/risoluzione” è rinominata “corrispettivo cessione/risoluzione-canone rinegoziato”;
- dopo la casella corrispettivo cessione/risoluzione-canone rinegoziato, la casella “Codice identificativo del contratto” viene anteposta ai restanti dati relativi al contratto.

22 marzo 2019

➤ **Istruzioni**

- a) a pagina 5**, nel secondo periodo dopo l’attenzione, dopo le parole “*va indicato il codice 7.)*”, è inserita la seguente frase:

“Compilare, poi, la casella “Tipologia di regime” seguendo le istruzioni riportate più avanti.”

- b) a pagina 5**, nel paragrafo “Tipologia di regime” le parole da “*La presente casella va compilata*” fino a “*codice 3 nel caso in cui nessun locatore opta per la cedolare secca*” sono sostituite dalle seguenti:

“La presente casella va compilata per comunicare il regime di tassazione del contratto. Tale casella va compilata anche in caso di risoluzione del contratto per indicare il regime ad esso applicato.

I codici da inserire sono:

- *codice 1 nel caso in cui tutti i locatori optano per la cedolare secca, o nel caso di risoluzione se tutti i locatori avevano optato per la cedolare secca;*
- *codice 2 nel caso in cui almeno un locatore non opta per la cedolare secca, o nel caso di risoluzione se almeno un locatore non aveva optato per la cedolare secca;*
- *codice 3 nel caso in cui nessun locatore opta per la cedolare, o nel caso di risoluzione se nessun locatore aveva optato per la cedolare secca.”*