



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2019

N.RF053

INFO FISCO

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 9

OGGETTO	APPROVAZIONE DEL NUOVO MODELLO RLI
RIFERIMENTI	PROVV. 19/03/2019; MOD. RLI - ART. 1 C. 59 L. 145/2018
CIRCOLARE DEL	20/03/2019

Sintesi: l'Agenzia ha approvato il "nuovo" modello RLI per la richiesta di registrazione dei contratti di locazione di immobili, al fine di recepire la possibilità, introdotta dalla legge di bilancio 2019, di optare per la cedolare secca nel caso di contratti di locazione di C/1, di superficie fino a 600 mq, stipulati nel 2019.

Con l'occasione, è stata inserita una nuova casella nel quadro A da compilare ove si stia procedendo ad effettuare il pagamento tardivo per un'annualità successiva alla prima registrazione.

Con il recente Provv. 19/03/2019 è stato approvato il "nuovo" Mod. RLI da utilizzare per la richiesta di registrazione e adempimenti successivi dei contratti di locazione e affitto di immobili.

Di seguito si riepiloga il contenuto complessivo del modello, **evidenziando le novità intervenute**.



Nota: la necessità (relativa alle Istruzioni) deriva dall'obbligo di recepire la possibilità di applicare regime di **cedolare secca** ai contratti di **locazione stipulati dal 2019** aventi oggetto **immobili classificati C/1** (negozi o botteghe), e relative pertinenze di superficie fino a 600 mq (per i primi mesi del 2019, l'Agenzia aveva chiarito che l'opzione potesse essere esercitata solo tramite la registrazione presso gli Uffici).

AMBITO APPLICATIVO

Il modello RLI è utilizzato per richiedere agli uffici dell'Agenzia

- ➔ la **registrazione** dei **contratti di locazione e affitto di beni immobili** ed eventuali **proroghe, cessioni, subentri e risoluzioni**
- ➔ con il **calcolo** delle relative imposte e di eventuali interessi e sanzioni,
- ➔ nonché per l'esercizio dell'**opzione** o **revoca** della **cedolare secca**.

Inoltre, il modello è utilizzato per l'**effettuazione degli adempimenti di seguito elencati**:

ADEMPIMENTI ULTERIORI	
Comunicazione dei dati catastali ex co. 15, art. 19, del D.L. 78/2010	
Opzione per il regime della cedolare secca anche per i contratti aventi ad oggetto unità immobiliari commerciali di categoria catastale C/1 e relative pertinenze	
NEW	ART 1 c. 59 LEGGE DI BILANCIO 2019: il canone di locazione di contratti stipulati nell'anno 2019, aventi ad oggetto C/1 (negozi e botteghe) di superficie fino a 600 mq (e relative pertinenze locate congiuntamente) può essere assoggettato al regime della cedolare secca (art. 3 D.lgs. 23/2011) con l'aliquota del 21%.
Contestuale registrazione dei contratti di affitto dei terreni e degli annessi "titoli PAC"	
Registrazione dei contratti di locazione con previsione di canoni differenti per le diverse annualità	
Registrazione dei contratti di locazione a tempo indeterminato	
Ravvedimento operoso	
Gestione della comunicazione della risoluzione o proroga tardiva in caso di cedolare secca	
Registrazione dei contratti di locazione di pertinenze concesse con atto separato rispetto all'immobile principale	

CEDOLARE SECCA: il locatore ha la facoltà di **revocare l'opzione**:

- in ciascuna **annualità del contratto successiva** a quella di esercizio dell'opzione
- **entro il termine** previsto per il **pagamento** dell'imposta di **registro** relativa all'annualità di riferimento.

Con essa si rende dovuta l'**imposta di registro** sin dalla annualità di riferimento, e per le successive.

CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA – CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - Via G. A. Longhin n. 103 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225

Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613 - Email: info@redazionefiscale.it

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E UTILIZZO DEL MODELLO

La **presentazione telematica** del Modello può essere effettuata:

- **direttamente** o tramite i **soggetti** indicati nell'**art. 15 del D.M. 31/07/1998**;
- anche **presso gli uffici dell'Agenzia** dai **soggetti non obbligati** alla registrazione telematica dei contratti di locazione.



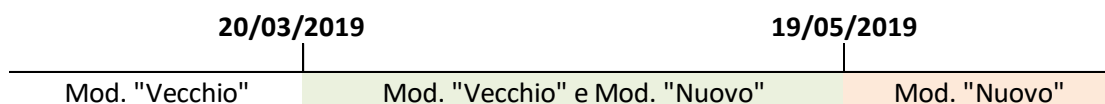
PRESENTAZIONE SEMPLIFICATA: per la richiesta di registrazione, è prevista la presentazione telematica del modello **senza l'allegazione della copia del contratto** in presenza delle seguenti fattispecie:

- ✓ numero di locatori e conduttori, rispettivamente, fino a 3;
- ✓ una sola unità abitativa ed un numero di pertinenze fino a 3;
- ✓ tutti gli immobili censiti con attribuzione di rendita;
- ✓ contratto contenente la sola disciplina del rapporto di locazione e senza ulteriori pattuizioni;
- ✓ contratto stipulato tra persone fisiche non esercenti impresa, arte/professione.



UTILIZZO DEL NUOVO MODELLO:

- il nuovo modello **sostituisce il precedente**, approvato con Provv. 15/06/2017, **dal 20/03/2019**;
- **dal 20/03/2019 e fino al 19/05/2019** saranno accettati **entrambi i modelli**
- **dal 20/05/2019** è utilizzabile **solo il nuovo modello**.



CONTENUTO DEL MODELLO

Il modello si compone dei seguenti Quadri:

- **quadro A "Dati generali"**: contiene i dati utili alla registrazione del contratto, la sezione dedicata agli adempimenti successivi, i dati del richiedente la registrazione e la sezione riservata alla presentazione in via telematica;
- **quadro B "Soggetti"**: sono indicati i dati dei locatori e dei conduttori;
- **quadro C "Dati degli immobili"**: riguarda i dati degli immobili principali e relative pertinenze;
- **quadro D "Locazione ad uso abitativo e opzione/revoca cedolare secca"**: informazioni sul regime della cedolare secca;
- **quadro E "Locazione con canoni differenti per una o più annualità"**: possono essere indicati i diversi canoni di locazione pattuiti nel contratto per le successive annualità.

QUADRO A – DATI GENERALI

QUADRO A - DATI GENERALI

Tipologia di contratto	Durata		Importo del canone	
	dal	al		
	giorno	giorno		
	mese	mese		
	anno	anno		
Pagamento intera durata	Eventi eccezionali	Casi particolari	Esenzioni	Contratto a tempo indeterminato
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				Clausola penale volontaria
				<input type="checkbox"/>
				Tipo di garanzie e/o PAC
				<input type="checkbox"/>
				Garanzia soggetta a IVA
				<input type="checkbox"/>
Codice fiscale del garante		Importo garanzia prestata da terzi e/o PAC		
Codice fiscale del secondo garante				

DATI GENERALI	CONTENUTO														
Tipologia di contratto	COD.	TIPOLOGIA DI CONTRATTO	IMPOSTA REGISTRO												
	L1	Locaz. di immobile ad uso abitativo	2%												
	S1	Locaz. di immobile a uso diverso dall'abitativo (NEW - incl. C/1)													
	T3	Affitto di terreni ed aree non edificabili, cave e torbiere													
	L2	Locaz. Agevolata di immobile ad uso abitativo	2% del 70% del canone												
	S2	Locaz. di immobile strumentale con locatore soggetto ad IVA	1%												
	T1	Affitto di fondo rustico	0,50%												
	L3	Locaz. di immobile a uso abitativo (contratto assoggettato ad Iva)	€ 67,00												
	T4	Affitto di terreni edificabili o non, destinati a parcheggio (sogg. a Iva)													
	T2	Affitto di fondo rustico agevolato													
	L4	Locaz. finanziaria di immobile a uso abitativo	€ 200,00												
	S3	Locaz. finanziaria di immobile a uso diverso dall'abitativo													
	<table><tr><th>CONTRATTI RIENTRANTI NELLA CATEGORIA L1</th><th>NORMATIVA</th></tr><tr><td>Canone libero, durata 4 anni + 4</td><td>L. 431/1998, art. 2, co. 1</td></tr><tr><td>Canone concordato, durata 3 anni + 2</td><td>L. 431/1998, art. 2, co. 3</td></tr><tr><td>Natura transitoria, durata massima 18 mesi</td><td>L. 431/1998, art. 5, co. 1</td></tr><tr><td>Natura transitoria per studenti universitari</td><td>L. 431/1998, art. 5, co. 2 e 3</td></tr><tr><td>Durata fino a 30 giorni, registrati in caso d'uso</td><td>DPR 131/1986, Tariffa Parte II, art. 2-bis</td></tr></table>			CONTRATTI RIENTRANTI NELLA CATEGORIA L1	NORMATIVA	Canone libero, durata 4 anni + 4	L. 431/1998, art. 2, co. 1	Canone concordato, durata 3 anni + 2	L. 431/1998, art. 2, co. 3	Natura transitoria, durata massima 18 mesi	L. 431/1998, art. 5, co. 1	Natura transitoria per studenti universitari	L. 431/1998, art. 5, co. 2 e 3	Durata fino a 30 giorni, registrati in caso d'uso	DPR 131/1986, Tariffa Parte II, art. 2-bis
	CONTRATTI RIENTRANTI NELLA CATEGORIA L1	NORMATIVA													
	Canone libero, durata 4 anni + 4	L. 431/1998, art. 2, co. 1													
Canone concordato, durata 3 anni + 2	L. 431/1998, art. 2, co. 3														
Natura transitoria, durata massima 18 mesi	L. 431/1998, art. 5, co. 1														
Natura transitoria per studenti universitari	L. 431/1998, art. 5, co. 2 e 3														
Durata fino a 30 giorni, registrati in caso d'uso	DPR 131/1986, Tariffa Parte II, art. 2-bis														
<table><tr><th>CONTRATTI RIENTRANTI NELLA CATEGORIA L2</th></tr><tr><td>Canone concordato, durata 3 anni + 2 e di natura transitoria per studenti universitari, aventi ad oggetto immobili ubicati in comuni ad alta densità abitativa, e tutti gli altri contratti con regime fiscale agevolato</td></tr></table>			CONTRATTI RIENTRANTI NELLA CATEGORIA L2	Canone concordato, durata 3 anni + 2 e di natura transitoria per studenti universitari, aventi ad oggetto immobili ubicati in comuni ad alta densità abitativa, e tutti gli altri contratti con regime fiscale agevolato											
CONTRATTI RIENTRANTI NELLA CATEGORIA L2															
Canone concordato, durata 3 anni + 2 e di natura transitoria per studenti universitari, aventi ad oggetto immobili ubicati in comuni ad alta densità abitativa, e tutti gli altri contratti con regime fiscale agevolato															
Durata	Indicare la data di inizio e quella di fine locazione . In caso di proroga indicare il periodo di durata precedente.														
Importo del canone	Indicare l'importo del canone annuo o, per contratti di durata inferiore a 1 anno, l'importo relativo all'intera durata. In caso di comproprietà , indicare il canone per intero. Tuttavia: <ul style="list-style-type: none">▪ se è stata barrata la casella "Pagamento intera durata", in presenza di tipo di contratto con il codice "L1" o "L2" o "S1" o "S2" deve essere indicato l'importo del canone di locazione annuo o, per contratti di durata inferiore a 1 anno, l'importo dell'intera durata;▪ se è presente il codice 1 o 3 nella casella "Casi particolari", indicare l'importo del canone relativo al primo anno, mentre i canoni riferiti alle altre annualità vanno indicati nel quadro E;▪ per il contratto di affitto, indicare l'importo del corrispettivo pattuito per tutta la durata del contratto.														
Pagamento intera durata	Nel caso di contratti di locazione di immobili urbani di durata pluriennale , l'imposta di registro può essere assolta per l'intera durata del contratto (fruendo della riduzione dell'imposta di registro) o per singole annualità. La casella in esame deve essere sempre barrata in presenza dei codici "T1" o "T2" o "T3" o "T4" nella casella "Tipologia di contratto". Fuori dai casi obbligatori , l'opzione per il pagamento per tutta la durata del contratto richiede la barratura della casella che è facoltativa in caso di proroga.														
Eventi eccezionali	La casella può essere utilizzata indicando : <ul style="list-style-type: none">▪ codice 1: oggetti che fruiscono delle agevolazioni fiscali previste da disposizioni emanate a seguito di calamità naturali o di altri eventi eccezionali;▪ codice 2: modificare il calcolo automatico delle imposte per particolari situazioni.														
Casi particolari (occorre allegare il contratto)	Si utilizza per segnalare la presenza di particolari fattispecie negoziali nel contratto per le quali viene presentata la richiesta di registrazione ovvero la comunicazione di un adempimento successivo. Inserire uno dei seguenti codici: <ul style="list-style-type: none">▪ 1: nel contratto è previsto un canone diverso per una o più annualità;▪ 2: in presenza di un contratto di sublocazione;▪ 3: nel contratto è previsto un canone diverso per una o più annualità e l'imposta di registro viene assolta per tutte le annualità.														

Esenzioni	<ul style="list-style-type: none"> va barrata se il contratto è esente dall'imposta di bollo (cod. 1), dall'imposta di registro e di bollo (cod. 2) o solo dall'imposta di registro (cod. 3); non va barrata se le imposte di bollo e registro sono sostituite dalla cedolare secca.
Contratto indeterminato	Deve essere barrata nel caso di contratti di locazione a tempo indeterminato previsti da specifiche normative per i quali l'imposta è applicata in base alla durata dichiarata in sede di registrazione (ad es.: contratti ATER - ex IACP).
Clausola penale	Barrare se nel contratto è prevista una clausola penale apposta in maniera volontaria dalle parti
Tipo di garanzia e/o PAC	Indicare uno dei seguenti codici: <ul style="list-style-type: none"> 1: in caso di fideiussione prestata da terzi; 2: in caso di garanzie di terzi diverse dalla fideiussione; 3: in caso di registrazione del contratto di affitto di terreni agricoli e dei diritti PAC; 4: in caso di registrazione del contratto di affitto di terreni agricoli e diritti PAC con garanzia prestata da terzi.
Garanzia con Iva	Barrare se la garanzia rientra nell'ambito Iva
Codice fiscale dei garanti	Indicare i codici fiscali dei garanti se nel contratto di locazione è presente una garanzia prestata da terzi
Importo garanzia prestata da terzi e/o PAC	Indicare, se presente nel contratto, l'importo della garanzia prestata da terzi. Se nella casella "Tipo garanzia e/o PAC" è indicato: <ul style="list-style-type: none"> codice 1 o 2, indicare l'importo della somma garantita; se la garanzia è prestata in denaro/titoli indicare la somma di questi ultimi se inferiore alla somma garantita; codice 3, indicare l'importo attualizzato dei diritti soggetti all'aiuto; codice 4, indicare la somma del valore della garanzia e l'importo attualizzato dei diritti soggetti all'aiuto.

SEZIONE I Registrazione	Ufficio territoriale di			N. pagine	N. copie	Data stipula		
						giorno	mese	anno
ALLEGATI	Scritture private e inventari	Ricevute e quietanze	Mappe, planimetrie e disegni	Contratto soggetto a IVA		Condizione sospensiva		

La **Sez. I**, da compilare per la **richiesta di registrazione del contratto**, richiede di compilare anche:

- **Sez. III "Richiedente"** del Quadro A;
- **Quadro B** – Soggetti;
- **Quadro C** – Dati degli immobili;
- **Quadro D** – Regime di tassazione: in caso di opzione per la cedolare secca.



Nota: in caso di locazione pluriennale con canoni differenti per una o più annualità successive, indicare il codice 1 o 3 nella casella "Casi particolari" e compilare il quadro E per indicare i differenti canoni.

SEZIONE II Adempimento successivo	Adempimenti successivi	Tipologia di proroga	Tipologia di subentro	Tipologia di regime	CDC	Tardività annualità successiva	Annualità	Data fine proroga o cessione o risoluzione o subentro	Corrispettivo cessione/risoluzione
								giorno mese anno	
Vanno indicati in ogni caso	Cod. ufficio		Anno	Serie	Numero	Sottanumero			
DEL CONTRATTO	Codice identificativo del contratto								

La Sez. II non va compilata in caso di prima registrazione del contratto


La casella **"Adempimenti successivi"** della Sez. II del Quadro A va compilata in caso di adempimenti successivi relativi al **contratto già registrato**:

- per **esercitare, revocare o modificare** l'opzione per la **cedolare secca**;
- per **comunicare i dati catastali dell'immobile non comunicati** in precedenza.



PRESENTAZIONE TARDIVA DEL MODELLO RLI: in caso di opzione per la cedolare secca, comporta che:


- in generale: il regime agevolato decorra dall'annualità successiva
- salvo il ricorso alla **remissione in bonis**: in tal caso **occorre recarsi all'Ufficio**; infatti
 - ✓ ove il locatore abbia tenuto un comportamento coerente con la volontà di optare/revocare l'opzione
 - ✓ l'ufficio controllerà il versamento della sanzione (€ 258) e la "coerenza" del comportamento del locatore.

Codice		Annotazioni relative alla casella "ADEMPIMENTI SUCCESSIVI"
1	Annualità successiva	<p> PAGAMENTO IMPOSTA REGISTRO: si effettua in via telematica con addebito in c/c o utilizzando il Mod. F24 Elide.</p> <p>Tale codice può essere utilizzato anche per modificare le scelte in relazione alla cedolare secca.</p> <p>NEW - In caso di adempimento tardivo occorre compilare la nuova casella "Tardività annualità successiva".</p>
2	Proroga	<p>In tal caso occorre compilare la casella "Tipologia di proroga" e indicare la data di fine proroga e gli estremi di registrazione o il codice identificativo del contratto.</p> <p>In tal caso è possibile effettuare la comunicazione dei dati catastali.</p> <p>Anche in sede di proroga è possibile confermare/modificare le scelte relative alla cedolare secca.</p> <p>In caso di proroga va indicato nella casella "Tipologia di proroga" uno dei seguenti codici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ cod. 1: in caso di proroga di un contratto in regime ordinario (registro); ✓ cod. 2: in caso di proroga di un contratto in regime di cedolare secca; ✓ cod. 3: in caso di proroga di un contratto misto.
3	Cessione	<p>Indicare la data relativa all'adempimento e gli estremi del contratto, compilando il Quadro B con i dati anagrafici del cedente e del cessionario.</p> <p>In caso di pattuizione di un corrispettivo, indicare il relativo importo nell'apposito campo (ad esempio se la cessione riguarda il locatore, si compila la Sez. I del Quadro B indicando i dati del cedente e cessionario; se la cessione riguarda il conduttore, si compila la Sez. II del Quadro B indicando i dati di cedente e cessionario).</p>
4	Risoluzione	<p>Indicare la data relativa all'adempimento e gli estremi del contratto. Se è previsto un corrispettivo, si compila l'apposito campo (nel caso di risoluzione con pagamento contestuale del corrispettivo si indica il cod. 7). Nel caso di risoluzione tardiva, effettuata oltre l'anno, l'adempimento si effettua rivolgendosi presso l'ufficio presso cui è stata effettuata la registrazione dell'atto.</p>
5	Conguaglio d'imposta (sola procedura telematica)	<p>In caso di conguaglio d'imposta, in presenza di corrispettivo determinato solo parzialmente, la corresponsione dell'imposta di registro va effettuata entro 20 giorni dalla sua definitiva determinazione. In tali casi il versamento integrativo tiene luogo della denuncia ex art. 19 del TUR</p>
6	Subentro	<p>In tal caso si compila la casella "Tipologia di subentro" indicando uno dei seguenti codici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cod. 1: decesso di una o più parti del contratto; - cod. 2: trasferimento di diritti reali su beni immobili oggetto del contratto di locazione; - cod. 3: trasformazione della società/ente parte del contratto; - cod. 4: fusione della società/ente parte del contratto con altro soggetto; - cod. 5: scissione della società/ente parte del contratto in altro soggetto; - cod. 6: altri casi.
7	Risoluz. con pagam. di corrispettivo	<p>In tal caso si indica la data relativa all'adempimento e gli estremi del contratto.</p>

Casella "TIPOLOGIA DI REGIME"

La casella, in cui indicare uno dei seguenti codici, va compilata nel caso in cui uno o più locatori devono **comunicare l'opzione o revoca per la cedolare secca**:

- **cod. 1:** tutti i locatori optano per la cedolare secca;
- **cod. 2:** almeno un locatore non opta per la cedolare secca;
- **cod. 3:** nessun locatore opta per la cedolare.

Casella	CONTENUTO E ANNOTAZIONI
CDC	Deve essere barrata per comunicare i dati catastali (se non comunicati in precedenza) degli immobili oggetto del contratto di locazione. In tal caso va compilato il Quadro C.
TARDIVITÀ ANNUALITÀ SUCCESSIVA 	NEW - La casella va utilizzata nel caso in cui si effettuando il pagamento per l'annualità successiva tardivamente , indicando: <ul style="list-style-type: none"> ✓ cod. 1: se almeno un locatore intenda modificare il regime (passando da cedolare a registro o viceversa); in tal caso l'adempimento va fatto all'Ufficio presso cui è stata effettuata la registrazione dell'atto (v. nota precedente) ✓ cod. 2: se nessun locatore ha modificato il regime; in tal caso l'adempimento può essere effettuato in via telematica.
Annualità	Indicare l'annualità per la quale si è effettuato il pagamento, solo se risulta indicato il cod. 1 nella casella "Adempimenti successivi" (ad es. per un contratto registrato il 1/07/2018, l'annualità successiva decorre dal 1/07/2019 al 30/06/2020; in tal caso si indica l'anno 2019)
Data fine proroga, cessione, risoluzione o subentro	Indicare, in base all'adempimento risultante nella casella "Adempimenti successivi", la data: <ul style="list-style-type: none"> ▪ di fine proroga, ▪ di decorrenza della cessione/subentro, ▪ in cui il contratto si considera risolto.
Corrispettivo cessione/risoluzione	Indicare l'ammontare del corrispettivo pattuito
Riferimenti del contratto	Indicare il codice identificativo del contratto o in alternativa gli estremi di registrazione

**SEZIONE III
Richiedente**

TIPO SOGGETTO

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Nome

Codice fiscale del richiedente

N. moduli compilati

Firma del richiedente o del rappresentante

COD.	TIPO SOGGETTO	ANNOTAZIONI
1	Parte del contratto	Il codice deve essere utilizzato anche da chi sta comunicando la cessione o il subentro (cod. 3 o 6 nella casella "Adempimenti successivi")
2	Mediatore del contratto	Può essere utilizzato solo in caso di registrazione del contratto
3	Parte del contratto non registrata	Il codice deve essere utilizzato nel caso in cui il richiedente l'adempimento successivo (annualità successiva, proroga o risoluzione) non abbia in precedenza comunicato l'avvenuto subentro rispetto ad una parte del contratto . In tal caso, nel Quadro B si indicano il codice fiscale e i dati anagrafici del soggetto al quale si è subentrati.

Nella Sez. III si riportano la firma e i dati del richiedente la registrazione (o di chi comunica l'adempimento successivo) che deve:

- **conservare** l'originale del contratto sottoscritto dalle parti insieme alla richiesta di registrazione e alle ricevute di presentazione;
- **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.



Nota: la richiesta di registrazione va sottoscritta, pena nullità, dal locatore o dal conduttore o dal mediatore nel contratto. La sottoscrizione attesta la coincidenza dei dati dichiarati con quelli risultanti nel contratto.

Oltre ai dati del rappresentante ed ai dati dell'eventuale delegato/intermediario abilitato alla trasmissione telematica, il quadro A riepiloga il dato relativo alle imposte:

Imposte	IMPOSTA DI REGISTRO		SANZIONI		INTERESSI	
	IMPOSTA DI BOLLO		SANZIONI		INTERESSI	

IMPOSTE

Le imposte da versare vengono calcolate in modo automatico dal prodotto di compilazione che richiede l'indicazione del codice IBAN per l'addebito delle somme



ADEMPIMENTO TARDIVO: in caso di ritardo nella registrazione o nell'adempimento successivo viene proposto anche il calcolo relativo alle eventuali sanzioni (registro e/o bollo) che l'utente può accettare/modificare anteriormente all'invio del modello.

QUADRO B – SOGGETTI

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

Campo	ANNOTAZIONI
Locatore	Compilare, indicando il cod. 1, nel caso in cui nel contratto di locazione non risultino indicati tutti i cointestatari dell'immobile
Soggettività Iva	Barrare se il locatore agisce in qualità di soggetto Iva
Cedente - Cessionario / subentrante	Barrare le caselle solo se chi presenta il Modello ha effettuato un subentro/cessione del contratto. In tal caso, occorre specificare, barrando la relativa casella, se ha agito in qualità di cedente o cessionario/subentrante

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

Campo	ANNOTAZIONI
Tipologia conduttore (obbligatoria)	Si utilizza uno dei seguenti codici: <ul style="list-style-type: none"> codice 1: il conduttore è una cooperativa o ente non lucrativo che a sua volta subloca l'immobile a studenti universitari con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione; codice 2: il conduttore è una persona fisica identificata con un codice fiscale provvisorio o un ente non lucrativo; codice 3: assenza di situazioni particolari.
Soggettività Iva	Barrare se il conduttore agisce in qualità di soggetto Iva
Cedente - Cessionario / subentrante	Barrare le caselle solo se chi presenta il Modello ha effettuato un subentro/cessione del contratto. In tal caso, occorre specificare, barrando la relativa casella, se ha agito in qualità di cedente o cessionario/subentrante

QUADRO C – DATI DEGLI IMMOBILI

QUADRO C - DATI DEGLI IMMOBILI

NUMERO IMMOBILE	Tipologia immobile	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella
	Subalterno	in via di accatastamento					
	Categoria catastale	Rendita catastale	Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo		N. civico

Nel Quadro C si riportano i **dati degli immobili desumibili dai documenti catastali**.

Casella "TIPOLOGIA IMMOBILE"

Si inserisce uno dei seguenti codici:

- **cod. 1:** identifica l'immobile principale
- **cod. 2:** identifica la pertinenza locata insieme all'immobile principale
- **cod. 3:** identifica la pertinenza locata separatamente dall'immobile principale in regime ordinario;
- **cod. 4:** identifica la pertinenza locata separatamente dall'immobile principale in regime di cedolare secca

QUADRO D – REGIME DI TASSAZIONE

QUADRO D - REGIME DI TASSAZIONE

N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare
1			SI NO	6			SI NO

La compilazione è prevista:

- 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 se risulta **compilata** la casella **"Tipologia di regime"**.

DICHIARAZIONE DEI LOCATORI

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

Codice fiscale

Firma

Compilare qualora venga esercitata o revocata l'opzione per la cedolare secca

QUADRO E – LOCAZIONE CON CANONI DIFFERENTI

QUADRO E - LOCAZIONE CON CANONI DIFFERENTI PER UNA O PIÙ ANNUALITÀ

2ª annualità	Importo del canone	3ª annualità	Importo del canone
4ª annualità	Importo del canone	5ª annualità	Importo del canone

La presenza nel **contratto di locazione di un canone differente per una o più annualità**, richiede la compilazione del Quadro E.

In tal caso si indica **per ogni annualità successiva alla prima** (il cui importo risulta nella Sez. I del Quadro A) l'**importo** del relativo **canone**.

Nota: si rammenta che il quadro in esame va compilato se è stata compilata la casella "Casi particolari" del quadro A ed è stato indicato il cod. 1 o 3.

CEDOLARE SECCA PER I NEGOZI – ALCUNI CHIARIMENTI

Il **Provvedimento** di approvazione del modello (e l'apposita scheda prevista sul sito istituzionale dell'Agenzia) **permette di comprendere alcuni aspetti** non particolarmente chiari in precedenza.

NATURA DEL CONDUTTORE

- ➔ **unità abitative**: fino al 2018 la cedolare riguardava i soli contratti relativi a unità immobiliari abitative; in tal caso anche dal 2019 è confermato che **non può essere applicata dai soggetti passivi Iva** (indipendentemente che la destinino a finalità abitative proprie, come nel caso dell'uso foresteria – CM 26/2011)
- ➔ **negozi e botteghe**: dal 2019 il regime di cedolare secca si può applicare al caso di conduttori soggetti passivi Iva (peraltro difficilmente un soggetto privato lo chiaro un negozio, se non nell'intendimento di sublocare ad un'impresa)

In ogni caso il locatore deve essere una persona fisica che opera nella sfera privata.

RACCOMANDATA AL CONDUTTORE

Anche nel caso dei **C/1** si rende necessaria

- la **comunicazione preventiva al conduttore**, con lettera raccomandata
- di **rinuncia** all'esercizio della facoltà di richiedere **l'aggiornamento del canone a qualsiasi tipo**.

REQUISITI DEI NEGOZI

Nel presupposto che deve trattarsi di unità immobiliari di categoria catastale C/1, qualche dubbio si pone sul requisito della superficie.

In particolare è **probabile** che:

- ✓ vada fatto riferimento alla **superficie catastale** (Dpr 138/1998), come risultante dai cd. "catastini"
- ✓ non alla superficie commerciale o calpestabile (cd. "utile").

In ogni caso rimangono escluse le superfici delle eventuali pertinenze.