



FIPI[®]

**FEDERAZIONE ITALIANA
AGENTI IMMOBILIARI
PROFESSIONALI**

L'art. 8 del D.L. 16/2012 stabilì che a partire dal 29.04.2012 venisse introdotto l'obbligo di provvedere alla registrazione dei contratti di locazione con procedura telematica, per gli agenti immobiliari e proprietari con un numero di immobili superiore a 10

Con il provvedimento 10.02.2014
l'Agenzia delle Entrate dà il via alla
semplificazione per la
registrazione dei contratti di
affitto di immobili introducendo il
sistema RLI che sostituisce i
precedenti sistemi di registrazione
“SIRIA” e “IRIS”

Il modello RLI consente di effettuare

- LA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE
- L'ESERCIZIO O LA REVOCA DELL'OPZIONE DELLA CEDOLARE SECCA
- GLI ADEMPIMENTI SUCCESSIVI (CESSIONI, RISOLUZIONI ANTICIPATE, PROROGHE, PAGAMENTI ANNUALITA' SUCCESSIVE, ECC)
- LA COMUNICAZIONE DEI DATI CATASTALI

IL MODELLO RLI SOSTITUISCE

- MODELLO 69
- SIRIA WEB
- SIRIA APPLICAZIONE
- IRIS WEB
- IRIS APPLICAZIONE
- LOCAZIONI WEB
- LOCAZIONI APPLICAZIONE

**DAL 03 FEBBRAIO 2014
POSSONO REGISTRARE ALLO
SPORTELLO DELL'AGENZIA
DELLE ENTRATE**

- Conduttori
- locatori proprietari con meno di 10 unità immobiliari
- delegati dal conduttore o dal locatore proprietario con meno di 10 unità immobiliari
- agenzie di service

- AL MODELLO DEVE ESSERE ALLEGATO UN UNICO FILE CONTENENTE IL CONTRATTO SOTTOSCRITTO DALLE PARTI E GLI EVENTUALI ALLEGATI (INVENTARI, MAPPE, PLANIMETRIE, ecc.)
- IL FORMATO DEL FILE DEVE ESSERE TIF (TIFF) O PDF/A (PDF/A-1° O PDF/A – 1B)

L'ALLEGAZIONE DEL CONTRATTO E' FACOLTATIVA IN PRESENZA DI :

- **CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE
AD USO ABITATIVO**
- **MASSIMO 3 LOCATORI**
- **MASSIMO 3 CONDUTTORI**
- **UN IMMOBILE URBANO PRINCIPALE CON
MASSIMO 3 PERTINENZE**

- IL SOFTWARE CALCOLA AUTOMANICAMENTE LE IMPOSTE DA VERSARE IN SEDE DI REGISTRAZIONE E RICHIEDE L'INDICAZIONE DEGLI ESTREMI DEL CONTO CORRENTE
- IL SOFTWARE **non calcola** LE EVENTUALI SANZIONI E GLI INTERESSI
- LE IMPOSTE VENGONO ADDEBITATE SUL CONTO CORRENTE INDICATO
- A SEGUITO DEL VERSAMENTO ON-LINE IL CONTRIBUENTE OTTIENE UNA RICEVUTA CONTENENTE L'ESITO DELL'ADDEBITO COMUNICATO DALLA BANCA (O POSTA)

- IL SERVIZIO TELEMATICO RESTITUISCE, **immediatamente** DOPO L'INVIO, UN MESSAGGIO CHE CONFERMA **l'avvenuta trasmissione** DEL FILE.
- **In seguito**, FORNISCE UN'ALTRA COMUNICAZIONE CHE, IN ASSENZA DI ERRORI, **conferma l'avvenuta registrazione** DEL CONTRATTO. QUESTA COMUNICAZIONE CONTIENE GLI ESTREMI DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO E IL NUMERO DI PROTOCOLLO TELEMATICO.
- IN **alternativa** LA COMUNICAZIONE CONTIENE LE SEGNALAZIONI E GLI EVENTUALI **motivi di scarto**
- LE **ricevute** SONO DISPONIBILI SUL SITO TELEMATICO Entratel o FISCONLINE (solo per privati) NELL'APPOSITA SEZIONE «RICEVUTE»

ELEMENTI DI CRITICITA' RISCONTRATI NELL'UTILIZZO DEL SISTEMA RLI

Nell'utilizzo del sistema gli agenti immobiliari riscontrano abitualmente alcune criticità, che di seguito vengono brevemente illustrate.

IN CASO DI RAVVEDIMENTO OPEROSO...

nell'ipotesi di un ravvedimento operoso relativo a proroga – risoluzione o registrazione tardiva di un contratto di locazione in cedolare secca, si rende necessario inserire il dato

0,01 € nel campo degli interessi e 0,01€ nel campo sanzioni (che non sarebbero dovuti) altrimenti il sistema scarta la pratica.

IN CASO DI GARANZIA PRESTATATA DA TERZI

**SE IL CONTRATTO PREVEDE UNA FORMA DI
GARANZIA LA RICEVUTA DI REGISTRAZIONE NON
RIPORTA LA DICITURA DELLA GARANZIA
PRESTATATA (GENERANDO INCOMPRESIONI CON
LA CLIENTELA)**

**FILE GUIDA POCO EFFICACI
SULLE PROCEDURE BASE
DA ESEGUIRE
(SUGGERIMENTO – INSERIRE ONLINE
DELLE VIDEOGUIDE COME GIA' FATTO
PER L'UTILIZZO DI DESKTOP
TELEMATICO)**

AGLI INCONTRI TENUTI PRESSO LA SEDE REGIONALE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE E' STATO AFFERMATO CHE IN CASO DI UNA PROCEDURA TELEMATICA PORTATA A TERMINE REGOLARMENTE MA DI CUI NON VADA A BUON FINE L'ADDEBITO BANCARIO, SI SAREBBE RESO NECESSARIO EFFETTUARE, ENTRO 3 GIORNI DALLA NOTIFICA DEL MANCATO ADDEBITO, IL PAGAMENTO DELLE IMPOSTE PRESSO UN ISTITUTO BANCARIO O UFFICIO P.T. A MEZZO F24 ELIDE, DOPO DI CHE PRESENTARSI ALL'UFFICIO CON LA RICEVUTA IN MODO DA "RICOLLEGARE" IL VERSAMENTO CON L'ADEMPIMENTO ANDATO A BUON FINE. IL PERSONALE AGLI SPORTELLI E' ASSOLUTAMENTE ALL'OSCURO DI TALE OBBLIGO PER L'A.I..

AGLI INCONTRI TENUTI PRESSO LA SEDE REGIONALE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE E' STATO AFFERMATO CHE GLI INTERMEDIARI SONO TENUTI ALL'UTILIZZO DEL PROGRAMMA RLI EFFETTUANDO IL DOWNLOAD DEL SOFTWARE NECESSARIO ALLA COMPILAZIONE E AL CONTROLLO DELLE DICHIARAZIONI, SPECIFICANDO COME L'APPLICAZIONE "RLI WEB" SIA DESTINATA ESCLUSIVAMENTE ALLE UTENZE PRIVATE, DAL MOMENTO CHE QUEST'ULTIMO SISTEMA NON EFFETTUA IL CONTROLLO DELLA DICHIARAZIONE, CONDIZIONE ESSENZIALE RICHIESTA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE AGLI INTERMEDIARI.

NEI CAMPI PRESENTI SU RLI WEB C'E' LA POSSIBILITA' DI INDICARE SE IL DENUNCIANTE SIA O MENO UN AGENTE IMMOBILIARE

PROPOSTE

**NELL'AMBITO DI UN PROCESSO DI MAGGIOR
INTERAZIONE A BENEFICIO DELL'INTERA
CATEGORIA E DELLO SVILUPPO DELLE
PROCEDURE TELEMATICHE FIAIP LIGURIA
MANIFESTA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE LE
PROPOSTE IN APPRESSO EVIDENZIATE**

- POSSIBILITA' DI REGISTRARE TELEMATICAMENTE LE PROPOSTE DI ACQUISTO ED I PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA
- POSSIBILITA' DI CONTROLLARE GLI ADEMPIMENTI EFFETTUATI NELLE VARIE ANNUALITA' IN UN CONTRATTO DI LOCAZIONE
- INSERIMENTO AUTOMATICO NEL PROGRAMMA DEL CALCOLO DI SANZIONI E INTERESSI
- APERTURA DI UN TAVOLO DI CONFRONTO CON CADENZA TRIMESTRALE RISERVATO ALLA CATEGORIA NELL'AMBITO DEL QUALE SI POSSANO EVIDENZIARE CRITICITA', PROPOSTE, INNOVAZIONI
- POSSIBILITA' DI SOSPENDERE L'EVENTUALE REGISTRAZIONE ENTRO DUE ORE DALL'INVIO TELEMATICO



**GRAZIE PER
L'ATTENZIONE**