

Il presente documento costituisce un'integrazione al manuale utente del prodotto ed evidenzia le variazioni apportate con la release.



<b>RELEASE Versione 2019.0.1</b>	
<b>Applicativo:</b>	<b>GESIMM</b>
<b>Oggetto:</b>	Aggiornamento procedura
<b>Versione:</b>	<b>2019.0.1 (Update)</b>
<b>Data di rilascio:</b>	<b>16.05.2019</b>
<b>Riferimento:</b>	<b>Implementazioni</b>
<b>Classificazione:</b>	<b>Guida utente</b>

## **IMPLEMENTAZIONI**

<b>Modello RLI .....</b>	<b>2</b>
<i>Nuovo modello RLI "Richiesta di registrazione e adempimenti successivi" .....</i>	<i>2</i>
<b>Gestione contratti .....</b>	<b>6</b>
<b>GESAMM.....</b>	<b>6</b>
<i>Rinnovo: "Lettera-Comunicazione aggiornamento canone" .....</i>	<i>6</i>
<b>Gestione contratti .....</b>	<b>6</b>
<b>GESAMM.....</b>	<b>6</b>
<i>Contratti amministrativi già registrati: campo "Frequenza versamento canone" .....</i>	<i>6</i>

Modello RLI	GESIMM

### Nuovo modello RLI “Richiesta di registrazione e adempimenti successivi”

Con Provvedimento n. 64442/2019 del 19/03/2019 l'Agenzia delle Entrate ha approvato il nuovo modello RLI denominato “Richiesta di registrazione e adempimenti successivi - Contratti di locazione e affitto di immobili”, di seguito “modello RLI” per la registrazione dei contratti di locazione e affitto di immobili e per gli adempimenti successivi.

Il nuovo modello RLI sostituisce il precedente a decorrere dal 20 maggio 2019, termine oltre il quale potrà essere utilizzato esclusivamente il nuovo, ovvero quello approvato con il suddetto Provvedimento.

Si precisa che la nostra procedura permette la compilazione del nuovo modello RLI già a decorrere dal 17 maggio, giorno successivo alla spedizione del presente aggiornamento, rientrando tale data nel periodo transitorio entro il quale la normativa ha previsto la coesistenza di entrambi i modelli. Teamsystem, visto il termine ormai prossimo del 20 maggio, ha optato per attivare esclusivamente il nuovo modello.

Ricordiamo che con tale modello è possibile richiedere la registrazione, comunicare proroghe, cessioni, subentri e risoluzioni dei contratti di locazione e affitto di beni immobili, nonché esercitare o revocare l'opzione per la cedolare secca.

Ed è proprio la cedolare secca uno dei motivi che hanno spinto l'Amministrazione Finanziaria a rivedere il modello RLI, dovendolo adeguare alle recenti disposizioni normative che sono state emanate proprio in materia di applicazione della cedolare secca.

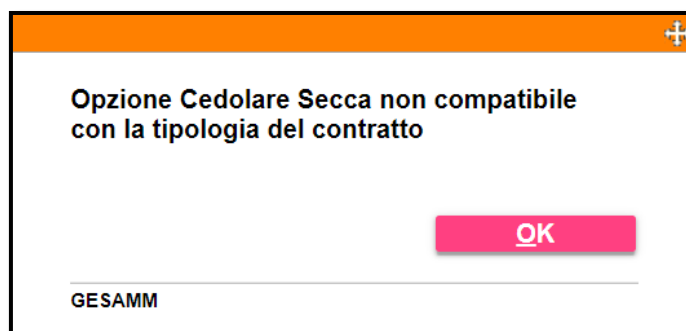
La Finanziaria 2019 ha infatti esteso l'applicazione della cedolare secca, con aliquota del 21%, anche ai contratti di locazione stipulati nel 2019, relativi ad **immobili commerciali di categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) con superficie non superiore a 600 mq.**, escluse le pertinenze.

Quindi l'opzione per la cedolare secca non riguarda la generalità degli immobili commerciali ma solamente quelli accatastati C/1 di medie e piccole dimensioni, fino a 600 mq. nel computo dei quali debbono essere escluse le pertinenze, anche se locate congiuntamente all'esercizio commerciale.

La procedura per la Gestione dei contratti amministrativi (**GESAMM**) è stata adeguata di conseguenza per cui, il controllo che precedentemente segnalava l'impossibilità di applicare la cedolare secca alle locazioni commerciali e che impediva l'inserimento del contratto, non verrà più visualizzato se:

- la cedolare secca viene selezionata per un contratto con “*Tipologia*” S1,
- se l'oggetto è un immobile di categoria catastale C/1 con pertinenze rientranti in una delle seguenti categorie C2/C6/C7 oppure con pertinenze locate separatamente e sempre rientranti nelle categorie C2/C6/C7,
- stipulato nel 2019
- ed a cui è stato scelto di applicare la cedolare al 21%.

Pertanto, nel suddetto caso, non sarà più visualizzato il seguente messaggio di controllo ed il contratto potrà essere confermato.



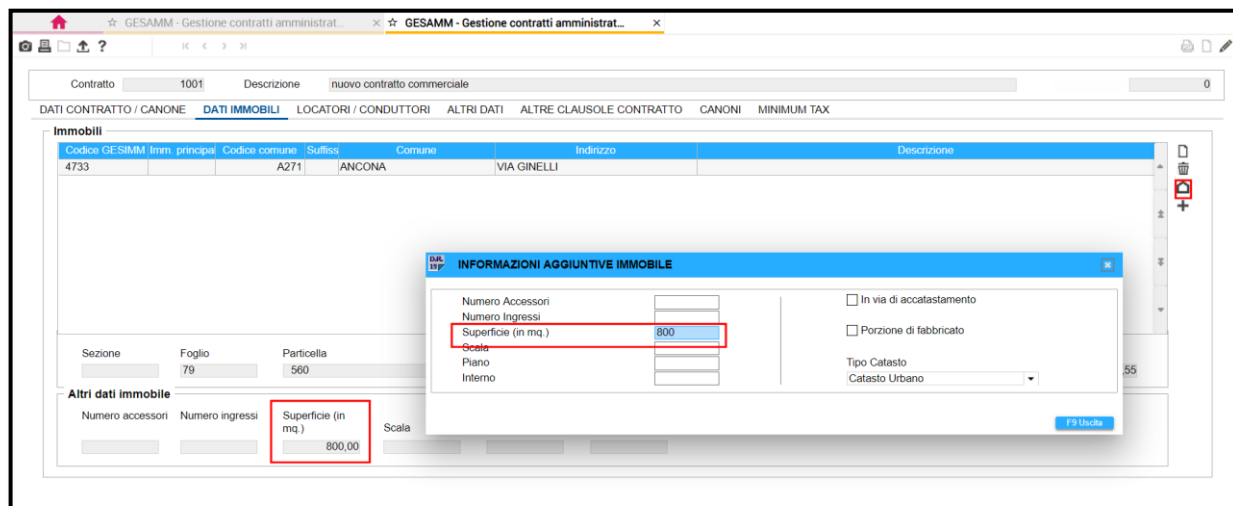
Oltre alle condizioni di cui sopra, la procedura controlla anche i metri quadri degli immobili commerciali locati con lo stesso contratto, tale per cui, qualora la somma della metratura dei suddetti superi 600 mq, verrà visualizzato un messaggio per avvertire che in tal caso non è possibile applicare la cedolare secca 21% la cui selezione renderebbe l'inserimento del contratto non confermabile.



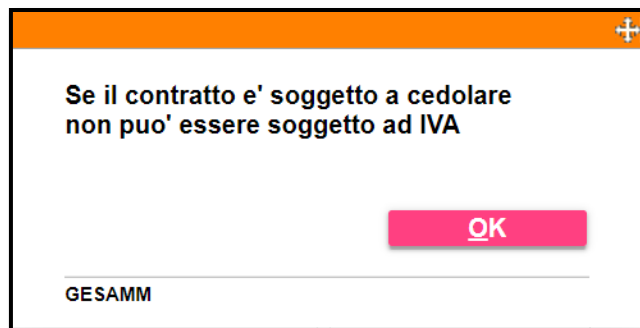
### ANNOTAZIONI

Si ricorda che l'indicazione dei metri quadri, se non già inseriti nell'anagrafica dell'immobile, può essere effettuata in sede di registrazione del contratto, nel folder **"Dati immobili"**, utilizzando l'apposita funzione **"Altri dati immobile"**

(  ), presente nella toolbar a lato della griglia.



Non sarà invece confermabile, come già avveniva in precedenza, il contratto commerciale soggetto ad IVA per il quale viene richiesta l'applicazione della cedolare secca, come segnalato da apposito messaggio:



L'Agenzia delle Entrate, oltre ad avere previsto delle modifiche nel modello RLI per consentirne la compilazione anche per i suddetti contratti di natura commerciale, con l'occasione ha rivisto anche la posizione di alcuni campi del modello.

Alcune di tali modifiche hanno interessato il Quadro A “**Dati Generali**” e la sezione I “**Registrazione**” soprattutto per la variazione della loro veste grafica, essendo stati spostati, da una all'altra, alcuni campi già presenti nelle stesse.

### VECCHIO MODELLO RLI

QUADRO A - DATI GENERALI										
SEZIONE I Registrazione	Tipologia di contratto		Pagamento intera durata			Eventi eccezionali		Casi particolari		
	Ufficio territoriale di									Contratto a tempo indeterminato
	Durata			N. pagine			N. copie			
	dal			al						
	giorno mese anno			giorno mese anno						
	Importo del canone			Data stipula			Contratto soggetto a IVA			
				giorno mese anno						
	Tipo di garanzie e/o PAC		Garanzia soggetta a IVA		Codice fiscale del garante			Condizione sospensiva		
	Importo garanzia prestata da terzi e/o PAC		Codice fiscale del secondo garante			Clausola penale volontaria				
ALLEGATI		Scritture private e inventari		Ricevute e quietanze		Mappe, planimetrie e disegni				

## NUOVO MODELLO RLI

QUADRO A - DATI GENERALI											
Tipologia di contratto		Durata						Importo del canone			
dal		giorno	mese	anno	al		giorno	mese	anno		
Pagamento intera durata	Eventi eccezionali	Casi particolari	Esenzioni	Contratto a tempo indeterminato	Clausola penale volontaria	Tipo di garanzie e/o PAC	Garanzia soggetta a IVA				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Codice fiscale del garante						Importo garanzia prestata da terzi e/o PAC					
Codice fiscale del secondo garante											
SEZIONE I Registrazione				N. pagine		N. copie		Data stipula			
Ufficio territoriale di								giorno mese anno			
ALLEGATI				Scritture private e inventari		Ricevute e quietanze		Mappe, planimetrie e disegni		Contratto soggetto a IVA	
				<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		Condizione sospensiva	
				<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Di conseguenza, nella procedura sono state adeguate le maschere nelle suddette sezioni del modello RLI.

Una nuova e significativa informazione del nuovo modello è stata inserita nella sezione II “**Adempimento successivo**” ed è il campo “**Tardività annualità successiva**” in cui va indicato:

- ✓ il codice “1” “**Annualità successiva tardiva con modifica del regime**” se si sta procedendo ad effettuare il pagamento per l'annualità successiva tardivamente e almeno un locatore ha intenzione di modificare il regime (passando da cedolare a registro o viceversa), in questo caso l'adempimento non può essere effettuato telematicamente ma occorre recarsi all'ufficio presso cui è stata effettuata la registrazione dell'atto.

La procedura attribuisce al presente campo, in automatico, il codice “1” in presenza delle seguenti condizioni:

- l'adempimento è un “**Rinnovo**”
- è stato barrato il flag “**Gestione Ravvedimento**” all'interno dell'evento “**Rinnovo**”
- è cambiata l'opzione relativa all'applicazione della cedolare rispetto all'evento precedente.

- ✓ il codice “2” “**Annualità successiva tardiva senza modifica del regime**” nel caso in cui nessun locatore ha modificato il regime ed in questo caso l'adempimento può essere effettuato telematicamente.

La procedura attribuisce al presente campo il codice “2” in presenza delle seguenti condizioni:

- l'adempimento è un “**Rinnovo**”
- è stato barrato il flag “**Gestione Ravvedimento**” all'interno dell'evento “**Rinnovo**”
- non è cambiata l'opzione relativa all'applicazione della cedolare rispetto all'evento precedente.

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	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		giorno	mese	anno		
Cod. ufficio		Anno		Serie		Numero		Sottonumero			
Codice identificativo del contratto											

---

### Gestione contratti

---

**GESIMM**

**GESAMM**

---

### Rinnovo: “Lettera-Comunicazione aggiornamento canone”

---

Nell'evento “*Rinnovo*”, tra gli adempimenti facoltativi, è presente la “**Lettera-Comunicazione aggiornamento canone**” nella quale, in caso di contratto di locazione con canone trimestrale è stato previsto che venga riportato il canone periodico inserito in fase di registrazione del contratto, aggiornato al suo valore rivalutato e non più, come avveniva in precedenza, il canone mensile rivalutato al posto del canone trimestrale.

---

### Gestione contratti

---

**GESIMM**

**GESAMM**

---

### Contratti amministrativi già registrati: campo “Frequenza versamento canone”

---

Per i contratti amministrativi è stata prevista la possibilità di gestire il campo “*Frequenza versamento canone*” la cui periodicità era sempre impostata con l'opzione “*Mensile*”.

Con il presente aggiornamento tale campo è stato reso gestibile, soprattutto per consentire, in caso di inserimento di contratti amministrativi già registrati, di indicare la periodicità di versamento effettiva che, oltre ad essere “*Mensile*”, può anche essere “*Bimestrale, Trimestrale, ecc....*”.