

INFORMAZIONE FISCALE

Ai Sig.ri Clienti
Loro Sedi

OGGETTO: REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE CON RLI WEB

Per effettuare la **registrazione** dei **contratti di locazione e affitto** di **beni immobili** occorre **compilare** opportunamente il **modello RLI** – aggiornato da ultimo il 20.10.2025 – **entro 30 giorni** dalla data di **stipula** o dalla sua **decorrenza**, se anteriore. **Non c'è obbligo di registrazione** per i **contratti** che **non superano i 30 giorni complessivi nell'anno**.

Nella consueta rubrica "Sapere per fare" una **guida operativa** alla **compilazione** del **modello RLI**.

INDICE DELLE DOMANDE

1. **Il contratto di locazione va registrato?**
2. **Cos'è RLI WEB?**
3. **Come si registra il contratto?**

DOMANDE E RISPOSTE

D.1 IL CONTRATTO DI LOCAZIONE VA REGISTRATO?

R.1. Sì, tutti i **contratti di locazione e affitto** di **beni immobili** – compresi quelli relativi a fondi rustici e quelli stipulati dai soggetti passivi Iva – qualunque sia l'ammontare del canone pattuito, devono essere **obbligatoriamente registrati** da:

1)	affittuario (conduttore)
2)	proprietario (locatore)

Il **contratto di locazione** può essere **registrato**:

- ♦ **presentando il modello RLI tramite i servizi telematici** dell'Agenzia, modalità obbligatoria per gli agenti immobiliari e i possessori di almeno 10 immobili, facoltativa per tutti gli altri contribuenti, purché abilitati ai servizi telematici;
- ♦ **richiedendo la registrazione in ufficio**; in questo caso è necessario recarsi presso un ufficio dell'Agenzia delle Entrate e compilare il modello RLI;
- ♦ **incaricando un intermediario abilitato** (professionisti, associazioni di categoria, CAF eccetera) o un

delegato.



I **nuovi contratti di locazione** devono contenere una **clausola** con la quale il **conduttore** **dichiara** di aver **ricevuto** le **informazioni** e la **documentazione**, comprensiva dell'**attestazione** della prestazione energetica dell'edificio (**APE**).

La **copia** dell'**APE** deve essere inoltre **allegata al contratto**, fatta **eccezione** per i casi di **locazione** di **single unità immobiliari**.

D.2 COS'E RLI WEB?

R.2. Il servizio **RLI web** consente di **registrare direttamente online**, senza installare alcun software, i **contratti di locazione**, ma anche:

- ◆ comunicare **proroghe, cessioni e risoluzioni**;
- ◆ **esercitare o revocare l'opzione** per la **cedolare secca**.

Per la **registrazione** con **RLI web** è necessario **allegare copia del contratto**, in formato **TIF, TFF o PDF/A**.

Non è obbligatorio allegare copia del contratto, in presenza di queste caratteristiche:

a)	locazione di tipo abitativo
b)	il contratto è stipulato tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di un'impresa, arte o professione
c)	un numero di locatori e di conduttori, rispettivamente, non superiore a tre
d)	una sola unità abitativa ed un numero di pertinenze non superiore a tre
e)	tutti gli immobili devono essere censiti con attribuzione di rendita
f)	il contratto contiene esclusivamente la disciplina del rapporto di locazione e, pertanto, non comprende ulteriori pattuizioni.



Se è **compilata** la **casella "Casi particolari"**, è sempre **obbligatoria** l'**allegazione del contratto**.

D.3. COME SI REGISTRA IL CONTRATTO?

Per **usufruire** del **servizio RLI web** occorre:

- ◆ accedere alla propria area riservata dell'Agenzia delle entrate, scegliere **"Contratti di locazione"**
- ◆ effettuare una **"Nuova richiesta"** (dando l'ok alla "presa visione" dei consensi privacy).

A questo punto compare una **schermata** nella quale indicare se la **richiesta di registrazione** è **presentata**:

- ◆ **"Per me stesso"**, quando il richiedente è parte del contratto (locatore o conduttore) oppure il mediatore;

- ♦ **"Per altri"**, se chi compila non è parte del contratto (ad esempio, rappresentante legale del richiedente o intermediario). Se si utilizza la **richiesta "Per altri"**, dopo aver flaggato la relativa opzione occorre:
 - **inserire i dati del richiedente;**
 - **Indicare il codice carica** scegliendo tra la voci proposte dal menu a tendina esclusivamente i seguenti:

CODICE CARICA	FATTISPECIE
2	rappresentante di minore, inabilitato o interdetto, ovvero curatore eredità giacente, amministratore dell'eredità
7	Erede
11	soggetto esercente l'attività tutoria del minore o interdetto alla funzione istituzionale rivestita.

Sia che la richiesta sia per se stessi che per altri è obbligatorio inserire la **"Descrizione del contratto"** senza lasciare spazi se la definizione è composta da più parole (esempio: **"locazione appartamento 20012026"**).



La descrizione **deve essere diversa** da ogni altra eventuale descrizione utilizzata in passato per altre registrazioni. Diversamente il sistema restituisce il seguente **errore bloccante**.

Se si procede con la **prima registrazione** del contratto occorre **selezionare l'opzione specifica**:

Verrà quindi richiesto di **specificare** le seguenti **informazioni**:

DATO	COMPILAZIONE MENU A TENDINA
Tipo di soggetto	Indicare se si è: ♦ parte del contratto – in tal caso specificare se: ✓ locatore, oppure ✓ conduttore: dettagliando anche il <i>"Tipo conduttore"</i> ♦ mediatore del contratto

Tipologia di contratto	Indicare uno dei seguenti codici :
	L1 - Locazione di immobile ad uso abitativo
	L2 - Locazione agevolata di immobile ad uso abitativo
	L3 - Locazione di immobile a uso abitativo (contratto assoggettato ad IVA)
	L4 - Locazione finanziaria di immobile a uso abitativo
	S1 - Locazione di immobile a uso diverso dall'abitativo
	S2 - Locazione di immobile strumentale con locatore soggetto ad IVA
	S3 - Locazione finanziaria di immobile a uso diverso dall'abitativo
	T1 - Affitto di fondo rustico
	T2 - Affitto di fondo rustico agevolato
	T3 - Affitto di terreni ed aree non edificabili, cave e torbiere
	T4 - Affitto di terreni edificabili o non edificabili destinati a parcheggio (contratto assoggettato ad IVA)

Ultimata la compilazione dei campi:

- ◆ si clicca su **"Proseguì"**,
- ◆ viene visualizzato il **"Riepilogo"** dei dati inseriti,
- ◆ è possibile cliccare su **"Crea"** per proseguire con la richiesta di registrazione attraverso la compilazione telematica dei singoli quadri che compongono il modello RLI.

Nuova richiesta



Riepilogo

Dati del richiedente

Codice fiscale:

Cognome:

Nome:

Tipo soggetto:

Parte del contratto (Locatore)

Richiesta: **Prima registrazione**

Tipologia contratto: **L1 - Locazione di immobile ad uso abitativo**

Descrizione del contratto: **DFF**

Il sistema richiede di compilare la **sezione "Dati generali"**, contenente i dati utili alla **registrazione del contratto**, dove risultano già registrate le informazioni precedentemente inserite con riferimento alla **"Tipologia di contratto"** e la **"Tipologia di richiedente"**.

Occorre prestare particolare **attenzione** all'**indicazione** delle seguenti **informazioni**:

DATO	COSA INDICARE
Durata	Data di inizio e fine locazione

	Nel caso di contratto a tempo indeterminato va comunque compilato il campo Durata "dal" "al"	
Importo del canone	Tipo contratto	Importo
	Locazione superiore a 1 anno	Canone annuo
	Locazione inferiore a 1 anno	Canone intera durata
	Locazione e presenza casi particolari codici "1" o "3"	Canone primo anno (i canoni successivi vanno indicati nel quadro E)
	Affitto	Corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto



Nella casella **numero fogli** occorre indicare il numero di fogli di cui è composto il contratto stipulato tra le parti. Il foglio si intende composto da quattro facciate. Da notare che il foglio **non può contenere più di 100 linee**.

Effettuato il salvataggio dei "**Dati generali**" si apre il **quadro "Soggetti"**, selezionando la voce corrispondente dal menu a sinistra.

Ti trovi in: [Home](#) / [Elenco contratti](#) / [Contratto](#)
 [Stampa la richiesta - pdf](#)

Quadri
Dati Generali
Soggetti
Immobili
Regime di tassazione
Allegato
Calcolo imposte
Invio

Soggetti

▼ Contratto DFF

Locatori Conduttori

Locatori

Nuovo locatore

Numero	Codice fiscale	Cognome	Nome	Denominazione	Azioni
1					  

Numero Elementi: 1

Nella sezione "**Immobili**" occorre selezionare "**Nuovo immobile**"; andranno quindi compilati i seguenti dati:

Dati dell'immobile

Provincia: UD - Udine Comune: * UDINE

Codice Comune: L483 ? Tipologia catasto: U - Urbano Porzione immobile: I - Immobile intero

Tipologia immobile: * 1 - Immobile principale

☐ In via di accatastamento

Sezione urbana/Comune catastale: Foglio: 16

Particella

Numeratore: * / Denominatore:

Subalterno: 58

Categoria catastale: A2 - A/2 Abitazioni di tipo civile Rendita catastale: € 568,1

Tipologia (via, piazza, ecc.): VIA Indirizzo: Numero civico: 33

licare:

rio indicare:

a)	l'immobile
b)	il locatore
c)	l'adesione o meno alla cedolare secca
d)	la quota di possesso dell'immobile



Si ricorda che “[Legge di Bilancio 2026](#)”¹ ha **limitato, a decorrere dall'anno 2026**, l'applicazione del regime della cedolare secca relativa agli immobili per i quali sono stipulati **contratti di locazione breve** esclusivamente a **2 immobili** – anziché ai 4 previsti dalla normativa precedente – disponendo pertanto che **dal terzo immobile** – anziché dal quinto – l'attività di locazione **si presume svolta in forma imprenditoriale**.

Nel quadro “**Calcolo imposte**” è obbligatorio inserire la **data di invio** della richiesta.

Sarà quindi possibile **procedere in via automatica** al **calcolo**:

- ◆ delle **imposte**;
- ◆ di **interessi e sanzioni** eventualmente dovuti in ipotesi di comunicazione tardiva

¹ art. 1, comma 17 della Legge 199/2025.



In caso di registrazione tardiva del contratto di locazione pluriennale, la sanzione relativa all'imposta di registro va commisurata **all'imposta dovuta per la sola prima annualità**, non invece all'imposta calcolata sull'intera durata.

Con riferimento alle **annualità successive alla prima trova**, invece, applicazione la sanzione per tardivo versamento relativo alla prima annualità (**25%, riducibile con ravvedimento**).

In caso di contratti con **opzione per la cedolare secca**, in mancanza di imposta di registro proporzionale, la tardiva registrazione sconta la **sanzione fissa**² calcolata come di seguito:

RITARDO	SANZIONE FISSA
Entro 30 giorni	250,00 €
Oltre 30 giorni	150,00 €

Nella sezione "**Calcolo imposte**" vanno indicate altresì le coordinate bancarie precisando:

- ♦ **codice fiscale firmatario del conto** (deve coincidere con il codice fiscale che richiede la registrazione o, alternativamente, con l'intermediario che effettua la registrazione in nome e per conto);
- ♦ **IBAN** del conto corrente su cui addebitare le somme dovute.

Infine si accede al quadro "**Invia richiesta**" che permette di:

- ♦ **visualizzare il riepilogo dei dati** inerenti all'adempimento per verificarne la correttezza;
- ♦ inviare la richiesta cliccato su "**Procedi**" e selezionando "**ok**".

Lo Studio è a disposizione per ogni chiarimento

Distinti saluti

² ex art. 69 del Tur.