



SERGIO SCIBETTA
CECILIA SCIBETTA
LIVIO PERRI
GIANLUCA MARTA
GULIANA BATTISTI
FERDINANDO DE FLORA
LUCA MORRONI
STEFANIA MACI
FRANCESCA GRECO
FRANCESCO CAFARO
CLAUDIA MANDOLESI
VIVIANA BORGIA

News per i clienti dello Studio

N. 3
18 Gennaio 2024

Il Modello Rap per la registrazione del contratto di comodato e preliminare di compravendita

Gentile cliente, con la presente desideriamo ricordarLe che **per la richiesta di registrazione del contratto di comodato e del contratto preliminare di compravendita è possibile utilizzare il modello RAP**. L'Agenzia ha comunicato che successivamente saranno individuati ulteriori atti per cui sarà possibile adottare tale modalità. **Tramite la procedura è possibile allegare una copia in PDF dell'atto sottoscritto dalle parti ed effettuare il versamento delle imposte dovute tramite F.24 (addebito in conto). L'utilizzo del software RAP è consentito tramite autenticazione dell'utente ai servizi telematici dell'Agenzia.**

Premessa

Il modello di Registrazione Atti privati (RAP), può essere utilizzato dai contribuenti, mediatori e intermediari per richiedere agli uffici dell'Agenzia delle Entrate la registrazione di alcune tipologie di atti privati.

Attualmente è possibile utilizzare il modello RAP per la registrazione del contratto di comodato e del contratto preliminare di compravendita.



STUDIO SERGIO SCIBETTA

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Il modello può essere **presentato in via telematica** da colui che sottoscrive la richiesta, direttamente oppure tramite un intermediario abilitato, mediante l'apposita procedura web resa disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

Alla richiesta di registrazione è necessario allegare

- ✓ l'atto comprensivo dei suoi allegati e la copia dei documenti d'identità (in corso di validità) delle parti che lo hanno sottoscritto, creando con essi un unico file nei formati ammessi TIF e/o TIFF e PDF/A (PDF/A-1a o PDF/A-1b).

Il file così realizzato conterrà,

- ✓ la copia dell'atto da registrare sottoscritto dalle parti;
- ✓ gli eventuali documenti allegati all'atto;
- ✓ la carta d'identità in corso di validità delle parti che lo hanno sottoscritto.

Osserva

Si osservi che **il testo dell'atto sottoscritto dalle parti**, di cui si chiede la registrazione, **deve essere redatto in modo che gli elementi essenziali siano leggibili tramite procedure automatizzate** (ad esempio in formato elettronico o dattiloscritto). **In caso contrario la richiesta di registrazione in modalità telematica non andrà a buon fine** (verrà rilasciata un'apposita ricevuta); **l'utente potrà procedere ad un nuovo invio** modificando il formato di scrittura dell'atto da registrare oppure recandosi presso gli uffici dell'Agenzia delle entrate per completarne la registrazione.

Il contratto di comodato e il preliminare di compravendita

Vale la pena dunque ricordare, se pur brevemente, **cosa sono il contratto di comodato e il preliminare di compravendita.**

Il contratto preliminare di compravendita

Il preliminare di compravendita è il contratto con il quale le parti in causa si obbligano vicendevolmente alla stipula di un futuro contratto (il contratto definitivo).

STUDIO SERGIO SCIBETTA

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Il contratto preliminare è nullo, se non è fatto nella stessa forma che la legge prescrive per il contratto definitivo (art. 1351 c.c.).

I contratti preliminari sono soggetti a registrazione in termine fisso (art. 10 della Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 26/04/1986 n.131), **entro 30 giorni dalla loro sottoscrizione.**

La registrazione del contratto preliminare può essere effettuata tramite **compilazione via web** o presentando **presso qualsiasi ufficio territoriale dell’Agenzia delle Entrate** il modello di richiesta di registrazione atti privati (modello RAP).

Per i contratti preliminari è dovuta l’imposta fissa di registro di 200 euro. Inoltre, in aggiunta all’imposta fissa:

- ✓ se il contratto prevede la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria si applica l’aliquota dello 0,5% su detto importo;
- ✓ se il contratto prevede il pagamento di acconti di prezzo non soggetti ad iva si applica l’aliquota del 3% su detto importo; la stessa aliquota deve essere applicata sulla dazione di somme a titolo di caparra penitenziale;
- ✓ se il contratto contiene la pattuizione sia di caparre che di acconti, il pagamento dovuto ammonta a un importo pari alla somma tra l’imposta fissa di 200 euro, l’importo che si ottiene applicando il 3% al valore dell’acconto e della caparra penitenziale e l’importo che si ottiene applicando l’aliquota dello 0,5% al valore della caparra confirmatoria.

Osserva

In tutti i casi predetti, l’imposta proporzionale pagata è imputata all’imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo.

Inoltre, **per i contratti presentati in forma scritta è dovuta l’imposta di bollo di 16 euro.** L’importo dei contrassegni deve essere di 16 euro ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe.

Il contratto di comodato

Il comodato è il contratto con il quale una parte consegna all'altra un bene mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire

STUDIO SERGIO SCIBETTA

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

lo stesso bene ricevuto. Il comodato è essenzialmente gratuito (art. 1803 del c.c.). Il comodato può essere redatto in forma verbale o scritta.

I comodati di beni immobili sono soggetti a registrazione se:

- ✓ redatti in forma scritta: in tal caso la registrazione deve essere effettuata entro 30 giorni dalla data dell'atto;
- ✓ stipulati in forma verbale, solo se enunciati in un altro atto sottoposto a registrazione.

Possono essere registrati, inoltre, contratti di comodato gratuito stipulati verbalmente, relativi a immobili, esclusivamente per fruire dell'agevolazione IMU/TASI introdotta dalla legge di stabilità 2016. Per tali contratti la registrazione potrà essere effettuata telematicamente avvalendosi dei servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate.

In alternativa, la registrazione del contratto di comodato può essere effettuata, da parte dei soggetti non obbligati alla registrazione telematica dei contratti di locazione, presentando presso qualsiasi ufficio territoriale dell'Agenzia delle entrate il modello di richiesta di registrazione atti privati (modello Rap).

Per i contratti di comodato è dovuta l'imposta di registro di 200 euro, inoltre per i comodati in forma scritta è dovuta l'imposta di bollo di 16 euro. L'importo dei contrassegni deve essere di 16 euro ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe.

Compilazione e invio telematico del Modello RAP

RAP web consente di registrare direttamente online, senza installare alcun software, i contratti di comodato d'uso e i contratti preliminari.

Per richiedere la registrazione in via telematica basta indicare nel nuovo modello "RAP" i dati necessari, in particolare:

- ✓ **per un contratto di comodato:** tipologia di contratto, dati del comodante, del comodatario e degli eventuali immobili oggetto del contratto;
- ✓ **per un contratto preliminare:** tipologia di bene oggetto del contratto, dati dei promissari venditori e promissari acquirenti, prezzo pattuito, eventuali somme versate a titolo di caparra e/o acconto e dati degli eventuali immobili oggetto del contratto.

STUDIO SERGIO SCIBETTA

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Una volta inserite tutte le informazioni necessarie, il sistema calcola in automatico le imposte (registro e/o bollo) e consente di versarle contestualmente tramite addebito su conto corrente.

Con successivi provvedimenti l'utilizzo del modello RAP sarà progressivamente esteso alla registrazione di tutti gli atti privati.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

