

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

CONTRATTI PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA è consentita la registrazione online

(a cura del dott. Michele Pizzullo, Consulente legale nazionale FIMAA Italia)

Il modello “Registrazione di atto privato” (RAP), disponibile dal 20 dicembre 2022 sul sito dell’Agenzia delle Entrate per la registrazione del contratto di comodato (vedi nostra comunicazione del 20 dicembre u.s.), viene ora esteso, **con i moduli aggiuntivi C1 e D1 alla richiesta di registrazione, da parte dei contribuenti e degli intermediari, del contratto preliminare di compravendita, ossia dell’accordo** (proposta di acquisto accettata e resa nota al proponente) **con cui venditore e compratore si impegnano reciprocamente a stipulare un successivo e definitivo contratto di compravendita, con il quale avverrà il trasferimento del diritto di proprietà dell’immobile.**

La registrazione online deve essere effettuata, **entro 30 giorni dalla data di accettazione della proposta di acquisto**, con l’apposita procedura web disponibile nell’area autenticata dei servizi telematici **a decorre dal 7 marzo 2023.**

Il modulo aggiuntivo del modello RAP, insieme alle relative istruzioni di compilazione, è stato approvato dal Direttore dell’AdE, con il provvedimento del 1° marzo 2023, prot. n. 56766/2023.

Eventuali aggiornamenti del modello e delle istruzioni saranno pubblicati nell’apposita sezione del sito internet dell’AdE e ne sarà data relativa comunicazione.

DESCRIZIONE E CONTENUTO DEI MODULI AGGIUNTIVI

I moduli aggiuntivi approvati con il provvedimento in esame sono composti da:

- quadro C1 “Negozio – Preliminare di vendita”, nel quale vanno indicate le informazioni relative al contratto preliminare per cui si richiede la registrazione;
- quadro D1 “Dati degli immobili”, contenente i dati degli immobili qualora siano oggetto del contratto.

REPERIBILITÀ DEL MODELLO E AUTORIZZAZIONE ALLA STAMPA

Il modello RAP con tutti i suoi moduli è reso disponibile gratuitamente dall’AdE in formato elettronico sul sito internet www.agenziaentrate.gov.it e ne è autorizzata la riproduzione nel rispetto, in fase di stampa, delle caratteristiche tecniche contenute nell’Allegato A al provvedimento.

Il modello può essere prelevato anche da altri siti internet, a condizione che lo stesso sia conforme, per struttura e sequenza, a quello approvato e rechi l’indirizzo del sito dal quale è stato prelevato, nonché gli estremi del provvedimento in commento.

Il modello può essere riprodotto con stampa monocromatica, realizzata in colore nero, mediante l’utilizzo di stampanti laser o di altri tipi di stampanti che comunque garantiscano la chiarezza e l’intelligibilità del modello nel tempo.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

Il modello RAP è presentato esclusivamente in modalità telematica in applicazione delle disposizioni di cui all’art. 38, comma 5, del D.L. n. 78 del 30 maggio 2010, convertito con modificazioni, dalla L. n. 122 del 30 luglio 2010, direttamente o per il tramite dei soggetti indicati nell’art. 15, lett. d), del decreto Ministero delle finanze 31 luglio 1998: «*le agenzie di mediazione immobiliare iscritte nei ruoli dei mediatori tenuti dalle Camere di commercio, industria, agricoltura ed artigianato*»;

Al modello RAP devono essere allegati in un unico file, in formato TIF e/o TIFF e PDF/A (PDF/A-1a o PDF/A-1b), i seguenti documenti:

- copia dell'atto da registrare, sottoscritto dalle parti. Il testo dell'atto da registrare 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) e il contribuente o agente immobiliare dovrà recarsi presso gli uffici dell'AdE per completare la registrazione dell'atto;
- copia di eventuali documenti allegati all'atto da registrare (ad esempio scritture private, inventari, mappe, planimetrie e disegni).

La presentazione telematica del modello può essere effettuata anche presso gli uffici dell'AdE da parte dei soggetti non obbligati alla registrazione telematica dei contratti presentando il modello RAP in formato cartaceo unitamente all'atto da registrare, sottoscritto dalle parti ed agli eventuali allegati. In caso di presentazione presso gli uffici territoriali dell'Agenzia il RAP sostituisce, per la richiesta di registrazione del preliminare, il modello 69.

APPLICAZIONI INFORMATICHE

Nell'area riservata del sito internet dell'AdE dal 20 dicembre 2022 è resa disponibile gratuitamente un'apposita procedura web per la compilazione e la presentazione del modello RAP.

La predetta procedura, integrata al fine della registrazione dei contratti preliminari di compravendita, sarà utilizzabile dal 7 marzo 2023.

Le specifiche tecniche per la trasmissione telematica dei dati del modello RAP saranno approvate con successivo provvedimento.

PAGAMENTO DELLE IMPOSTE PER LA REGISTRAZIONE

Il software di compilazione, messo a disposizione dall'Agenzia, consente una facile e veloce redazione del modello e **calcola le imposte in autoliquidazione (registro e/o bollo)**, oltre le sanzioni e gli interessi eventualmente dovuti. Tali somme vengono, quindi, versate con richiesta di addebito diretto sul conto corrente del dichiarante, contestualmente alla presentazione del modello. Pertanto, non sarà più necessario acquistare i contrassegni telematici (ex marche da bollo).