REGISTRAZIONE DEI COMODATI E PRELIMINARE DI VENDITA IMMOBILI

Autore : Marianna Annicchiarico

Categoria : Senza categoria

Tagged as : comodato, Modello DAC, preliminare di compravenditaterzo settore

Data : 8 Gennaio 2023

Come è noto, il modello denominato Registrazione Atti privati (RAP) serve per richiedere agli uffici dell'Agenzia delle entrate la registrazione di alcune tipologie di contratti (comodato e preliminare di compravendita).

Con provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 29 novembre 2023, n. 414541, è stato adeguato il modello per la richiesta di registrazione degli atti privati al quadro normativo attuale e per agevolarne la compilazione tramite il relativo applicativo web.

In particolare, il modello RAP tiene conto delle ultime disposizioni agevolative previste per il "Terzo settore" (D.L. 21 giugno 2022, n. 73): in presenza di determinate condizioni, per la registrazione di atti, contratti, convenzioni e ogni altro documento relativo alle attività di interesse generale, viene applicata l'imposta di registro in misura fissa.

Come presentare il modello

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 interessato comprensivo dei suoi allegati e la copia dei documenti d'identità dei contraenti.

Il modello valorizza anche la figura del mediatore che è uno dei soggetti tenuti a richiedere la registrazione del contratto (è mediatore colui che professionalmente mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza).

Il servizio on-line restituisce, immediatamente dopo l'invio, un messaggio che conferma l'avvenuta trasmissione del file e, in seguito, rilascia un'altra ricevuta attestante l'esito dell'elaborazione effettuata sui dati pervenuti, che, in assenza di errori, conferma l'avvenuta registrazione dell'atto, rilasciandone gli estremi. Diversamente, tale ricevuta contiene i motivi della mancata registrazione.

Il calcolo delle imposte da versare

Il software calcola automaticamente le imposte da versare e richiede l'indicazione del codice IBAN del conto corrente (del richiedente la registrazione o dell'intermediario) sul quale saranno addebitate le somme dovute, acceso presso una delle banche convenzionate o presso Poste Italiane Spa (l'elenco delle banche convenzionate è disponibile sul sito internet dell'Agenzia).

In caso di tardività della registrazione viene proposto anche un calcolo relativo alle eventuali sanzioni (registro e/o bollo) che l'utente può accettare o modificare prima dell'invio del modello.

Le novità nel modello

Il modello tiene conto che l'articolo 82, comma 3, del D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117 (riforma del terzo Settore), prevede che, per tutti gli enti, comprese le imprese sociali, l'imposta di registro si applica in misura fissa agli:

- atti;
- contratti;
- convenzioni
- e a ogni altro documento relativo alle attività di interesse generale,

svolte in base ad:

- accreditamento;
- contratto;
- convenzione

con le amministrazioni pubbliche, con l'Unione europea, con amministrazioni pubbliche straniere o con altri organismi pubblici di diritto internazionale.

Sono attività di interesse generale quelle per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, come, ad esempio:

- interventi e servizi sociali;
- prestazioni socio-sanitarie;
- educazione, istruzione e formazione professionale;
- interventi e servizi finalizzati alla salvaguardia e al miglioramento delle condizioni dell'ambiente, ricerca scientifica di interesse sociale;
- attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale;
- radiodiffusione sonora a carattere comunitario;
- attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;
- formazione extra-scolastica, finalizzata alla prevenzione della dispersione scolastica;
- servizi finalizzati all'inserimento o al reinserimento nel mercato del lavoro dei lavoratori;
- riqualificazione di beni pubblici inutilizzati o di beni confiscati alla criminalità organizzata.

Per l elenco completo delle attività di interesse generale vedi D.Lgs n. 117/2017, articolo 5, e D.Lgs n. 112/2017 articolo 2).

Normativa

- Articolo 82, comma 3, del decreto legislativo n. 117 del 3 luglio 2017, recante Codice del Terzo settore.

Prassi

- Agenzia delle entrate, provvedimento del 20 novembre 2023;
- Agenzia delle entrate, provvedimento del 1° marzo 2023;
- Agenzia delle entrate, provvedimento del 16 dicembre 2022.