



**Fossati Massimiliano**

Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Firenze al n. 1176/a  
Revisore dei Conti n. 86312 Decreto Ministeriale 27/07/1999 Gazzetta Ufficiale n. 77 del 28/09/1999  
Iscritto nell'Albo dei Cons. Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 6574  
Mediatore Professionista

**01/04/2025**

**Ai gentili clienti e Loro Sedi**

## **Approvazione delle modifiche al modello "RAP"**

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che l'Agenzia delle Entrate con il provvedimento **Prot. n. 114787/2025** ha **approvato unitamente alle relative istruzioni, il modulo aggiuntivo** del modello **"RAP - Registrazione di atto privato"**, da utilizzare, per la **richiesta di registrazione in via telematica dei verbali di distribuzione degli utili societari, da parte dei rappresentanti legali o incaricati delle società e degli intermediari autorizzati**. Nello specifico, il modulo aggiuntivo è composto dal quadro **"Atto – Verbale di distribuzione utili"**, nel quale vanno **indicati "Totale utile conseguito" e "Importo utile distribuito ai soci" e quadro "Soci", contenente i dati anagrafici dei soci nonché, per ciascuno di essi, le informazioni relative a "Quota di partecipazione" e "Importo utile percepito"**. Eventuali aggiornamenti del modello RAP e delle istruzioni saranno pubblicati nell'apposita sezione del sito internet dell'Agenzia delle entrate e ne sarà data relativa comunicazione.

### **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**, del contratto **preliminare di compravendita**.

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).

Inoltre, visto la graduale telematizzazione delle richieste di registrazione degli atti nonché il versamento delle imposte dovute, è approvato il **modulo "aggiuntivo"** al modello RAP, riguardante la **richiesta di registrazione del verbale della delibera assembleare relativa alla distribuzione di utili societari**.

L'adempimento prevede il versamento delle imposte di registro e di bollo calcolate in autoliquidazione da parte dei soggetti obbligati al pagamento, in luogo della liquidazione effettuata dall'ufficio dell'Agenzia delle entrate.

Con il presente provvedimento sono altresì effettuati ulteriori aggiornamenti alle specifiche tecniche, riguardanti l'aliquota relativa alla **caparra confirmatoria** e agli **acconti** di prezzo **non soggetti a IVA**, la tassazione della **clausola penale** qualora risulti già inserita in atti soggetti all'imposta di registro, nonché le sanzioni tributarie in caso di tardivo pagamento delle imposte autoliquidate (decreto legislativo del 14 giugno 2024, n. 87).

### **Modulo aggiuntivo – Registrazione di atto privato ("RAP")**

Al modello per la richiesta di registrazione in modalità telematica degli atti privati (modello RAP) e alle relative istruzioni, approvati con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 16 dicembre 2022 e successive modificazioni, è stato previsto dal provvedimento **Prot. n. 114787/2025**, il modulo **"aggiuntivo"** del modello "RAP - Registrazione di atto privato", da utilizzare, **per la richiesta di registrazione in via telematica dei verbali di distribuzione degli utili societari, da parte dei rappresentanti legali o incaricati delle società e degli intermediari autorizzati**.

#### **Osserva**

Il modulo aggiuntivo approvato con il presente provvedimento è composto dal:

- quadro "Atto – Verbale di distribuzione utili", nel quale vanno indicati "Totale utile conseguito" e "Importo utile distribuito ai soci";
- quadro "Soci", contenente i dati anagrafici dei soci nonché, per ciascuno di essi, le informazioni relative a "Quota di partecipazione" e "Importo utile percepito".

QUADRO ATTO	
<b>VERBALE DI DISTRIBUZIONE UTILI</b>	Totale utile conseguito
	Importo utile distribuito ai soci
QUADRO SOCI	
Codice fiscale	Quota di partecipazione
Importo utile percepito	
Cognome o Denominazione o Ragione sociale	Nome
Data di nascita	Sesso (M/F)
giorno   mese   anno	Comune (o Stato estero) di nascita
	Provincia (sigla)

## Osserva

Per ciò che concerne il **quadro soci**, questo è dedicato all'elenco dei soci percipienti l'utile, qualora singolarmente menzionati. In particolare, nel campo denominato **"Quota di partecipazione"**, indicare la quota di partecipazione del singolo socio al Capitale Sociale (ad esempio se si partecipa per il 20%, occorre indicare 20,00), corrispondente a quanto indicato in atto. Mentre, nel campo denominato **"Importo utile percepito"**, occorre indicare l'importo della quota parte di utile percepita dal singolo socio, in ragione della propria quota di partecipazione.

### Il modello RAP e la registrazione dei contratti

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.

- **Comodato d'uso gratuito**

Il comodato d'uso gratuito, redatto in forma verbale o scritta, 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 lo stesso bene ricevuto. (art. 1803 del c.c.).

QUADRO ATTO	
<b>CONTRATTO DI COMODATO</b>	Contratto a tempo indeterminato
	Durata
dal	giorno   mese   anno
al	giorno   mese   anno
	Clausola penale volontaria
Tipo di Comodato	Bene oggetto del comodato
	Mobile   Immobile   Universalità
Descrizione	
QUADRO IMMOBILI	
Codice comune	T/U
Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio
Particella	
Subalterno	in via di accatastamento
Comune	Provincia (sigla)
Tipologia (via, piazza, ecc.)	Indirizzo
	N. civico

Il comodato avente ad oggetto beni immobili è soggetto a registrazione obbligatoria. Se redatto in forma scritta, occorre registrarlo entro 30 giorni dalla data di stipula.

Se invece il contratto è verbale, è obbligatorio registrarlo solo se viene enunciato in un altro atto sottoposto a registrazione.

## Osserva

Gli stessi soggetti esonerati dalla presentazione telematica dei contratti di locazione possono richiedere la registrazione del comodato presentando il modello RAP presso un qualsiasi ufficio territoriale dell'Agenzia delle entrate, in luogo della sua presentazione telematica.

Il contratto di comodato è soggetto ad imposta di registro in misura fissa, pari a 200 euro, e ad imposta di bollo, pari a 16 euro, ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe.

## Osserva

### **Agevolazione IMU/TASI**

Anche per poter fruire dell'Agevolazione IMU/TASI, la Legge di Stabilità 2016 (articolo 1, comma 10, della L. n. 208/2015), prevede la facoltà di registrare telematicamente, avvalendosi dei servizi dell'Agenzia delle Entrate, i contratti di comodato aventi ad oggetto beni immobili stipulati verbalmente.

La base imponibile ai fini IMU/TASI è ridotta del 50% per le unità immobiliari (ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta, entro il primo grado, che le utilizzano come abitazione principale. Per usufruire di tale agevolazione è necessario registrare il contratto di comodato.

### **Registrazione contratti preliminari di compravendita**

Nel relativo quadro devono essere indicati tutti i dati necessari per una corretta registrazione e tassazione del contratto preliminare di compravendita.

QUADRO ATTO							
Bene oggetto del preliminare		Prezzo	Caparra confirmatoria	Acconto	Caparra penitenziale	Contratto soggetto a IVA	Clausola penale volontaria
Immobile	Altri Beni					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Descrizione							
QUADRO IMMOBILI							
Codice comune		T/U	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella		
Subalterno		in via di accatastamento	Comune		Provincia (sigla)		
Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo			N. civico		
Codice comune		T/U	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella		

### 1. Bene oggetto del preliminare

La compilazione del relativo campo è obbligatoria ai fini della corretta registrazione dell'atto. Selezionare la casella "Immobile" e/o "Altri beni" a seconda del tipo di bene oggetto del preliminare.

### 2. Prezzo

In tale campo va indicato il prezzo di vendita stabilito dalle parti.

### 3. Caparra confirmatoria

Indicare la somma eventualmente versata dal promissario acquirente a titolo di caparra confirmatoria, come indicata nel contratto, al fine di garantire l'adempimento dell'obbligazione contrattuale.

### 4. Acconto

Indicare la somma eventualmente versata dal promissario acquirente a titolo di acconto sul prezzo finale di vendita.

### 5. Caparra penitenziale

Indicare l'importo della caparra penitenziale indicata nel contratto, qualora presente. Rappresenta il corrispettivo del diritto di recesso, stabilito dalle parti. Chi decide di recedere dal contratto deve dare all'altra parte quanto pattuito a titolo di caparra penitenziale e l'altra parte non potrà chiedere altro. Le parti possono, quindi, stabilire sin dall'inizio che il contratto si possa sciogliere pagando un prezzo.

### 6. Contratto soggetto a IVA

Barrare la casella nel caso in cui il contratto è soggetto ad IVA.

### 7. Clausola penale volontaria

Barrare la casella se nel contratto che si intende registrare è prevista una clausola penale apposta volontariamente dalle parti. La clausola penale stabilisce il risarcimento del danno in caso di ritardo o inadempimento di una delle parti, al cui verificarsi **sorge l'obbligo di comunicazione**, entro 30 giorni

all'ufficio presso cui è stata effettuata la registrazione dell'atto, consegnando il **Modello 2** e versando l'imposta di registro che non era stata ancora liquidata al momento della registrazione del contratto.

### **I codici degli atti da registrare – Tipologia di atto**

---

Indicare il **codice 1** se si vuole registrare un contratto di **comodato d'uso gratuito**.

Indicare il **codice 2** se si vuole registrare un contratto **preliminare di compravendita**.

Indicare il **codice 3** se si vuole registrare un verbale di **distribuzione degli utili societari**.

### **Modalità di registrazione**

---

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;
- la copia dei documenti d'identità (in corso di validità) delle parti che lo hanno sottoscritto.

A tal fine si ricorda che è necessario creare con essi un unico file nei formati ammessi TIF e/o TIFF e PDF/A (PDF/A-1a o PDF/A-1b).

In pratica, il file così realizzato conterrà, quindi:

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

Ricapitolando, 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.

### **Conferma di avvenuta ricezione**

---

Il servizio online 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.**

**Osserva**

Le ricevute telematiche sono disponibili nella sezione "Ricevute" dell'area riservata del sito dell'Agenzia. Per la verifica degli esiti del pagamento, le cui modalità sono descritte nel paragrafo "Imposte", è necessario attendere un'ultima ricevuta rilasciata dal servizio online.

**Compilazione e invio via web "Modello RAP"**

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

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.

Alla richiesta di registrazione è necessario allegare, creando un unico file nei formati ammessi 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.  
A tal fine si ricorda che esso deve essere redatto in modo che gli elementi essenziali siano leggibili tramite procedure automatizzate (per 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);
- copia di eventuali documenti allegati all'atto da registrare (per esempio scritture private, inventari, mappe, planimetrie e disegni);
- la carta d'identità in corso di validità delle parti che lo hanno sottoscritto."

**Tabella codici di carica**

TABELLA GENERALE DEI CODICI DI CARICA

1	Rappresentante legale, negoziale o di fatto, socio amministratore
2	Rappresentante di minore, inabilitato o interdetto, ovvero curatore dell'eredità giacente, amministratore di eredità devoluta sotto condizione sospensiva o in favore di nascituro non ancora concepito, amministratore di sostegno per le persone con limitata capacità di agire
3	Curatore fallimentare
4	Commissario liquidatore (liquidazione coatta amministrativa ovvero amministrazione straordinaria)
5	Commissario giudiziale (amministrazione controllata) ovvero custode giudiziario (custodia giudiziaria), ovvero amministratore giudiziario in qualità di rappresentante dei beni sequestrati
7	Erede
8	Liquidatore (liquidazione volontaria)
11	Soggetto esercente l'attività tutoria del minore o interdetto in relazione alla funzione istituzionale rivestita
13	Amministratore di condominio
14	Soggetto che sottoscrive la dichiarazione per conto di una pubblica amministrazione
15	Commissario liquidatore di una pubblica amministrazione

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

Cordiali saluti