

CIRCOLARE N. 3 /E



Direzione Centrale Catasto, Cartografia
e Pubblicità Immobiliare

Roma, 24 marzo 2017

OGGETTO: *Consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale relativa a beni immobili dei quali il soggetto richiedente risulta titolare, anche in parte, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento.*

PREMESSA

L'art. 6, comma 5-*quater*, del decreto-legge 2 marzo 2012, n. 16¹ (di seguito: Decreto Legge) prevede che *“l'accesso ai servizi di consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale gestite dall'Agenzia del territorio avviene gratuitamente e in esenzione da tributi se viene richiesto presso gli uffici in relazione a beni immobili dei quali il soggetto richiedente risulta titolare, anche in parte, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento”*².

Il successivo comma 5-*quinqües* dispone che *“con provvedimento del Direttore dell'Agenzia del territorio sono stabiliti modalità e tempi per estendere il servizio di consultazione di cui al comma 5-*quater* anche per via telematica in modo gratuito e in esenzione da tributi”*.

Al fine di attuare le disposizioni di cui al citato comma 5-*quinqües*, questa Agenzia - nella quale, a decorrere dal 1° dicembre 2012, è stata incorporata l'Agenzia del Territorio³ - ha emanato il provvedimento 4 marzo 2014 ed il provvedimento 2 agosto 2016⁴, con i quali il servizio di consultazione telematica, gratuita e in esenzione da tributi, è stato attivato, rispettivamente, per le persone fisiche e per le persone non fisiche, definendone le modalità.

Considerata la rilevanza dei servizi forniti, si ritiene opportuno diramare, ad integrazione delle prime indicazioni date con la circolare n. 4/T del 28 settembre 2012, alcuni chiarimenti sulle modalità di consultazione delle suddette banche dati, nonché alcune precisazioni sulle tipologie di documenti consultabili, anche al fine di fornire al cittadino informazioni utili sulla possibilità di accesso agli atti catastali e ai registri immobiliari tenuti da questa Agenzia.

Le principali informazioni, peraltro, sono già disponibili sul sito ufficiale dell'Agenzia, www.agenziaentrate.gov.it, alla voce: *Consultazioni personali*.

1. LE MODALITA' DI ACCESSO ALLE BANCHE DATI

Come anticipato in premessa, le disposizioni contenute nell'articolo 6, commi 5-*quater* e 5-*quinqües*, del Decreto Legge introducono una specifica esenzione dal pagamento

¹ Convertito, con modificazioni, dalla legge 26 aprile 2012, n. 44.

² La richiamata disposizione è riferita alle banche dati ipotecaria e catastale gestite dall'Agenzia delle Entrate. Si ricorda che nelle province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia, nonché in alcuni comuni situati nelle province di Udine, Belluno, Brescia e Vicenza, dove vige il sistema Tavolare, le banche dati dei Libri fondiari sono gestite dagli Enti locali rispettivamente competenti. Inoltre, nei territori in cui i Libri Fondiari sono gestiti dalle Province Autonome di Trento e di Bolzano, il catasto è gestito, per delega dello Stato, dalle medesime Province.

³ Secondo quanto disposto dall'art. 23-*quater*, comma 1, del decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135.

⁴ Entrambi pubblicati nel sito *internet* dell'Agenzia, ai sensi dell'articolo 1, comma 361, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

dei tributi speciali⁵ e delle tasse ipotecarie⁶ normalmente dovuti per le consultazioni catastali (di seguito: visure) e per quelle ipotecarie (di seguito: ispezioni).

L'esenzione in esame è prevista con espresso riferimento alle richieste effettuate “*in relazione a beni immobili dei quali il soggetto richiedente risulta titolare, anche in parte, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento*”, da cui la definizione corrente di “consultazioni personali”.

Con l'emanazione del citato provvedimento 2 agosto 2016, è stato completato il quadro che consente l'erogazione del servizio sia tramite i canali *Entratel* e *Fisconline*, che presso gli uffici, come di seguito illustrato.

1.1 Tramite i servizi telematici

L'accesso telematico al servizio di consultazione “personale” è possibile sia per le persone fisiche che per quelle non fisiche (società, enti, ecc.), purché in possesso delle credenziali fiscali che l'Agenzia rilascia gratuitamente a tutti i soggetti che si registrano ai servizi di *Entratel/Fisconline*.

In particolare:

- le persone fisiche possono accedere direttamente ai servizi *Fisconline/Entratel* mediante le credenziali di autenticazione alla piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate e l'indicazione del codice PIN;
- i soggetti diversi dalle persone fisiche (società, enti pubblici o privati, associazioni), registrate ai medesimi servizi, possono accedere alle informazioni tramite i soggetti incaricati, abilitati dal proprio Gestore.

L'accesso al servizio di consultazione avviene esclusivamente in base al codice fiscale del soggetto richiedente (sia esso persona fisica o non fisica, di seguito: Richiedente); la ricerca viene eseguita a livello nazionale, con riferimento alle banche dati gestite dall'Agenzia.

A seguito della richiesta, il sistema fornisce in risposta l'elenco degli “omocodici” reperiti (soggetti presenti nelle banche dati catastale o ipotecaria con lo stesso codice fiscale, ma con dati anagrafici/denominazione differenti); una volta selezionato il soggetto di interesse, è possibile visualizzare la lista delle province in cui si trovano i beni di cui lo stesso risulta all'attualità “intestataro catastale”.

In questa fase è possibile richiedere la visura per soggetto, che viene eseguita a livello provinciale e con riferimento all'attualità.

⁵ La misura dei tributi speciali catastali è fissata dalla Titolo III, parte seconda, della Tabella A allegata al decreto-legge 31 luglio 1954, n. 533, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 26 settembre 1954, n. 869, come modificata, da ultimo, dall'art. 6, comma 5-*septies*, del decreto-legge 2 marzo 2012, n. 16, nel testo integrato dalla legge di conversione 26 aprile 2012, n. 44.

⁶ Le tasse ipotecarie sono fissate nella Tabella allegata al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, concernente l'approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale.

Selezionata una provincia, viene visualizzato l'elenco degli immobili, censiti al catasto terreni e al catasto fabbricati, con possibilità di richiedere:

- la visura catastale relativa alla particella di terreno o all'unità immobiliare urbana selezionata (“Visura per immobile attuale”, “Visura per immobile storica”, “Visura della mappa”, “Visura planimetrica”);
- l'ispezione ipotecaria, relativa alla particella di terreno o all'unità immobiliare urbana selezionata.

Con riferimento alle ispezioni ipotecarie, è opportuno segnalare che la ricerca *on line* consente il reperimento delle sole formalità eseguite dopo l'automazione dei registri immobiliari che vengono consultati⁷.

Tuttavia va evidenziato che le informazioni saranno rinvenibili a sistema⁸ solo se nelle formalità sono presenti sia il Richiedente, individuato tramite il relativo codice fiscale, sia gli immobili di cui il medesimo risulta attuale intestatario negli atti catastali.

Pertanto, non potranno essere reperite per via telematica le trascrizioni e le iscrizioni eseguite prima dell'automazione della Conservatoria, né quelle in cui gli immobili sono individuati con identificativi catastali diversi da quelli attuali, né quelle in cui il soggetto è presente con un codice fiscale diverso da quello del Richiedente.

La ricerca avviene escludendo le seguenti tipologie di note in cui il soggetto sia presente solo “a favore”: iscrizioni; atti esecutivi e cautelari; domande giudiziali.

Per consultare periodi precedenti l'automazione e per le ispezioni di formalità non reperibili in via telematica, è sempre possibile rivolgersi al competente Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Presso lo stesso ufficio potranno essere visionati in esenzione da tributi anche i documenti non presenti nella banca dati informatizzata, secondo i criteri illustrati di seguito.

1.2 Presso i Servizi catastali e i Servizi di Pubblicità immobiliare

Presso gli uffici, la richiesta di consultazioni personali dovrà essere corredata, come di consueto, da un documento di identità o di riconoscimento in corso di validità, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, al fine di consentire agli uffici le necessarie verifiche in ordine alla spettanza dell'esenzione.

Come specificato dalla circolare n. 4/T del 2012, per quanto concerne i soggetti privi, in tutto o in parte, della capacità di agire (minori, interdetti, inabilitati, etc.), la richiesta può essere avanzata dal rappresentante legale (genitore, tutore, curatore, etc.)⁹; per le persone

⁷ L'automazione dei servizi ipotecari è stata stabilita per ciascuna Conservatoria con appositi provvedimenti.

⁸ Considerata la peculiarità delle “chiavi” di ricerca riferite ad elementi predefiniti e necessariamente strutturati.

⁹ A seguito di presentazione di una dichiarazione sostitutiva di certificazione che comprovi tale qualità. In tale ipotesi, ferma restando l'esibizione del documento del rappresentante, occorrerà acquisire anche la fotocopia del documento del rappresentato.

non fisiche - società, associazioni, enti - la richiesta può essere effettuata dal legale rappresentante o da altro rappresentante organicamente riferibile all'ente¹⁰.

A tale proposito, si ritiene opportuno rammentare che la norma di cui all'art. 6, comma 5-*quater*, del Decreto Legge, introducendo un regime di esenzione, è da qualificare, alla luce dei principi affermati in proposito dalla Corte di Cassazione, come norma di carattere eccezionale, in quanto deroga al principio generale della imposizione collegata ad un certo presupposto e quindi non è suscettibile di interpretazione analogica.

Tale deroga appare indissolubilmente correlata alla circostanza che un soggetto acceda ai registri immobiliari ovvero agli atti catastali per ispezionare la propria "posizione immobiliare". Pertanto, il destinatario del beneficio fiscale non può che essere identificato, in assenza di una diversa, espressa e specifica previsione normativa, nella sola categoria soggettiva presa in considerazione dalla disposizione esentativa (soggetto titolare, anche per quota, del diritto di proprietà - o di altro diritto reale di godimento - sull'immobile).

La richiesta di consultazioni personali può peraltro essere avanzata dall'avente diritto anche per il tramite del coniuge o di parenti e affini entro il quarto grado - ovvero del dipendente, per le persone giuridiche - facendo ricorso alle forme "semplificate" di procura previste dall'articolo 63 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600.

Per quanto concerne l'ispezione nei registri immobiliari, la situazione di "titolarità attuale" deve risultare o dalla visura catastale, che potrà anche essere richiesta unitamente all'ispezione, o da apposita dichiarazione sostitutiva, dalla quale si evincano i dati di identificazione catastale dell'immobile cui l'ispezione si riferisce¹¹.

Tale dichiarazione sostitutiva sarà utilizzata anche per la consultazione degli atti del catasto, nei casi in cui l'intestazione catastale attuale non risulti aggiornata¹².

Per completezza, si rappresenta che il servizio di visure catastali "personali" è disponibile anche presso gli sportelli decentrati attivi presso alcuni Comuni, ai quali verrà esteso il contenuto della presente circolare.

2. I DOCUMENTI CONSULTABILI

Con la circolare n. 4/T del 2012, sopra citata, è stato già chiarito quali consultazioni si considerano "personali", specificando fra l'altro che il previsto requisito è correlato, per quanto concerne le visure catastali, alla circostanza che il soggetto richiedente sia iscritto

¹⁰ A tal fine, il Richiedente la visura o l'ispezione, oltre ad esibire il proprio documento di identità o di riconoscimento, dovrà comprovare la propria qualità di rappresentante - legale od organico - del soggetto cui l'ispezione stessa si riferisce, anche mediante apposita dichiarazione sostitutiva.

¹¹ In tale prospettiva, gli Uffici avranno cura di individuare, per quanto possibile, appositi "sportelli dedicati" al servizio in esame.

¹² Particolare attenzione sarà posta ai casi in cui la discordanza sia da riferire a mancata presentazione di domande di voltura, anche al fine di pervenire al corretto aggiornamento della banca dati catastale.

negli atti del catasto¹³ e risulti riportato, al momento della richiesta, fra gli intestatari catastali degli immobili oggetto di consultazione.

Si ricorda, a tale proposito, che, quando vengono posti in essere atti che danno origine al trasferimento di diritti censiti in catasto, vi è l'obbligo di richiedere le conseguenti volture, obbligo che, nei casi di trasferimenti per causa di morte, deve essere assolto da coloro che sono tenuti alla presentazione delle dichiarazioni di successione¹⁴.

Per quanto concerne le ispezioni ipotecarie, il requisito soggettivo si ricava dalla circostanza che, nei registri immobiliari¹⁵, il Richiedente risulta l'attuale titolare, anche per quota, del diritto di proprietà - o di altro diritto reale di godimento - sul bene cui l'ispezione è riferita.

Per individuare la "titolarità attuale", di norma, si avrà riguardo alla presenza di trascrizioni "a favore" del Richiedente, relative ad atti con effetti di natura traslativa o dichiarativa, e all'assenza di successive formalità che comportino il trasferimento del medesimo immobile (in quanto, in tale ipotesi, la titolarità attuale del bene sarebbe venuta meno)¹⁶.

A titolo esemplificativo, sono trascrizioni "a favore" - idonee ad individuare la titolarità - quelle relative a compravendite, permuta, donazioni, acquisti a causa di morte, divisioni, decreti di trasferimento, sentenze di usucapione, ecc.¹⁷.

Un'ipotesi particolare - trattata nel citato documento di prassi e che può rinvenirsi sia nella banca dati catastale che in quella ipotecaria - riguarda gli acquisti fatti in regime di comunione legale, quando nel relativo atto è intervenuto solo uno dei coniugi¹⁸ e la voltura e la trascrizione sono state fatte solo "a favore" di quest'ultimo¹⁹. In questi casi - è stato chiarito - la visura o l'ispezione "personali" potranno essere eseguite in esenzione relativamente ai beni acquistati in regime di comunione legale, essendo i beni stessi di titolarità di entrambi i coniugi, per effetto di tale peculiare regime patrimoniale.

¹³ Il catasto, come noto, è finalizzato precipuamente alla inventariazione degli immobili (particelle di terreno e unità immobiliari urbane) e all'attribuzione dei relativi redditi catastali.

¹⁴ Cfr. artt. 3 e 14 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650. Al fine di semplificare l'effettuazione degli adempimenti conseguenti all'apertura della successione, con il recente provvedimento 27 dicembre 2016 è stato approvato il nuovo modello di dichiarazione di successione e domanda di volture catastali, che consente di eseguire le volture dipendenti dalla dichiarazione di successione senza la necessità di un'ulteriore richiesta da parte del contribuente.

¹⁵ Registri pubblici, preordinati, ai fini previsti dalla legge, a rendere conoscibili nei confronti dei terzi le vicende che comportano mutamenti nella situazione giuridica di beni immobili.

¹⁶ Il criterio fornito rappresenta un'indicazione di massima, tenuto conto dell'articolata disciplina civilistica che regola il sistema della pubblicità immobiliare e delle variegate vicende giuridiche - nonché dei conseguenti effetti - che possono trovare rappresentazione nei registri immobiliari.

¹⁷ Gli atti soggetti a trascrizione sono individuati negli artt. 2643 e segg. del codice civile, che disciplinano anche gli effetti della trascrizione, ed in altre disposizioni di legge.

¹⁸ Oppure una sola delle parti unite civilmente o delle parti che hanno concluso un contratto di convivenza adottando il regime patrimoniale della comunione dei beni.

¹⁹ In tale ipotesi, peraltro, il Richiedente dovrà effettuare apposita dichiarazione sostitutiva in ordine al proprio *status* e al regime patrimoniale di comunione dei beni, all'epoca dell'acquisto, salvo che il bene risulti già cointestato in catasto e quindi il prescritto requisito soggettivo emerga dalle informazioni presenti nella banca dati catastale.

Le medesime considerazioni, alla luce di quanto previsto dall'art. 1, commi 13 e 53, della legge 20 maggio 2016, n. 76, possono essere svolte anche nei confronti delle parti dell'unione civile ovvero dei soggetti che, sottoscritto un contratto di convivenza, hanno scelto il regime patrimoniale della comunione dei beni²⁰.

Posto quanto sopra sul concetto di "titolarità attuale", si precisa che, nell'ambito delle ispezioni "personali" rientreranno tutte quelle formalità trascritte o iscritte relativamente ai beni di cui il Richiedente risulta titolare.

Non saranno invece consultabili in esenzione da tributi, i sequestri e i pignoramenti trascritti "a favore" del Richiedente, in quanto si tratta, in linea di principio, di formalità eseguite su immobili di cui sono titolari altri soggetti.

Parimenti, sono escluse dall'ambito dell'esenzione le ispezioni relative a trascrizioni di domande giudiziali, eseguite "a favore" del Richiedente²¹.

È, inoltre, da segnalare che non rientra nel concetto di "titolarità" definito dal Decreto Legge, che fa espresso riferimento al "*diritto di proprietà o [ad] altri diritti reali di godimento*", la titolarità di diritti reali di garanzia, ovvero sia la posizione di "creditore ipotecario".

In tal senso, per le ipoteche²² iscritte "a favore" del Richiedente è esclusa l'ispezionabilità in esenzione da tributi, mentre potranno essere consultate gratuitamente le ipoteche iscritte a suo "carico" (ad esempio, su immobili di cui è proprietario o usufruttuario)²³.

Oltre alle formalità di trascrizione e di iscrizione²⁴, riguardanti beni di cui risulta attuale titolare, il Richiedente potrà visionare in esenzione da tributi anche gli atti che ne costituiscono il relativo titolo.

Per le richieste di ispezione e di visura "personali" sono in corso di predisposizione appositi modelli, che saranno resi disponibili nel sito *internet* dell'Agenzia e presso gli Uffici; rimane ferma la necessità, per gli Uffici, di conservare la documentazione prodotta a corredo delle richieste nel rispetto della normativa di cui al decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196.

²⁰ In tale prospettiva, la parola "coniugi" si intende riferita anche ad ognuna delle parti dell'unione civile o di un rapporto di convivenza regolamentato da contratto, fermo restando il requisito della sussistenza, al momento dell'acquisto, del regime di "comunione legale".

²¹ Salvo che riguardino immobili di cui lo stesso sia, anche in parte, attuale titolare (condizione verificabile in ufficio).

²² L'ipoteca è un diritto reale di garanzia, costituito a favore di un creditore su beni immobili o su diritti relativi a immobili di proprietà del debitore o di un terzo, finalizzata ad assicurare, in caso di insolvenza, il soddisfacimento del credito tramite la vendita forzata dei beni stessi.

²³ Indipendentemente dalla tipologia dell'ipoteca: volontaria, giudiziale o legale.

²⁴ Nonché alle correlate annotazioni.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente circolare siano puntualmente osservati dalle Direzioni Provinciali e dagli Uffici Provinciali–Territorio dipendenti.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA
(firmato digitalmente)