



Catasto: è gratuita la consultazione delle visure

L'Agenzia delle Entrate chiarisce il funzionamento dell'esenzione dai tributi per visure e ispezioni.

Di Lucia Izzo - Il titolare, anche solo in parte, del **diritto di proprietà o di altri diritti reali** di godimento sull'immobile potrà richiedere consultazioni ipotecarie e catastali **esenti da tributi**.

Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 3/E del 24 marzo (qui sotto allegata), offrendo chiarimenti sulla **consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale** relativa a beni immobili che godono di una particolare esenzione dai tributi speciali e dalle tasse ipotecarie che sono normalmente dovuti.

La previsione è contenuta **nell'art. 6, comma 5-quater, del decreto-legge 2 marzo 2012, n. 161**, il quale ha stabilito 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"**.

In attuazione della disposizione, sono stati emanati appositi provvedimenti da parte dell'Agenzia (in data 4 marzo 2014 e 2 agosto 2016) con i quali il **è stato attivato il servizio di consultazione** telematica, gratuita e in esenzione da tributi.

Modalità di accesso alle banche dati

La **specifica esenzione dal pagamento dei tributi speciali e delle tasse ipotecarie** normalmente dovute per le consultazioni (visure) catastali e ipotecarie (ispezioni) "personali" si realizza sia quando l'accesso avvenga tramite i servizi telematici, sia presso i Servizi catastali e i Servizi di Pubblicità immobiliare.

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: **persone fisiche** potranno accedere a mezzo di credenziali di autenticazione e PIN dalla piattaforma dell'Agenzia, mentre i **soggetti diversi** (società, enti pubblici o privati, associazioni) potranno accedere alle informazioni tramite i soggetti incaricati, abilitati dal proprio Gestore.

Presso i **Servizi catastali e i Servizi di Pubblicità immobiliare**, la richiesta potrà essere avanzata presentando un **documento d'identità valido**: il rappresentante legale (genitore, tutore, curatore, etc.) potrà avanzarla per i soggetti privi, in tutto o in parte, della capacità di agire (minori, interdetti, inabilitati, etc.); per le persone non fisiche (società, associazioni, enti), invece, la richiesta potrà essere effettuata dal legale rappresentante o da altro rappresentante organicamente riferibile all'ente.

Il servizio di visure catastali "personali" è disponibile anche **presso gli sportelli decentrati attivi presso alcuni Comuni**, ai quali verrà esteso il contenuto della circolare.

I documenti consultabili

La circolare chiarisce che per le **consultazioni "personali"**, è necessario, per quanto concerne le visure catastali, che il soggetto richiedente sia **iscritto negli atti del catasto** e risulti riportato, al momento della richiesta, fra gli intestatari catastali degli immobili oggetto di consultazione.

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

La **"titolarità attuale"**, di norma, rileva in caso 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).

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.

Per gli **acquisti fatti in regime di comunione legale**, quando nel relativo atto è intervenuto solo uno dei coniugi e la voltura e la trascrizione sono state fatte solo "a favore" di quest'ultimo, in questi casi 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. Tanto vale anche per le parti dell'unione civile ovvero dei soggetti che, sottoscritto un contratto di convivenza, hanno scelto il regime patrimoniale della comunione dei beni.

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**.

Si precisa che non rientra nel concetto di "titolarità" definito dal Decreto Legge la titolarità di diritti reali di garanzia, ovverosia la posizione di **"creditore ipotecario"**. Per le ipoteche iscritte "a favore" del richiedente, infatti, 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).

Oltre alle formalità di trascrizione e di iscrizione, riguardanti beni di cui risulta attuale titolare, il richiedente potrà visionare in esenzione da tributi anche gli **atti che ne costituiscono il relativo titolo**. L'Agenzia chiarisce che per le richieste di ispezione e di visura "personali" sono in corso di predisposizione appositi modelli, che saranno resi disponibili nel sito internet e presso gli Uffici.

Agenzia delle Entrate, Circolare n. 3/E del 24 marzo 2017

Fonte: Catasto: è gratuita la consultazione delle visure (www.StudioCataldi.it)

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano