

CIRCOLARE N. 4/2012

PROT. n° 45992

ENTE EMITTENTE: Direzione dell'Agencia

OGGETTO: Decreto legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito con modificazioni, dalla legge 26 aprile 2012, n. 44 - Consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale - Consultazioni personali - Modifiche alla Tabella dei tributi speciali catastali e alla Tabella delle tasse ipotecarie. Prime indicazioni.

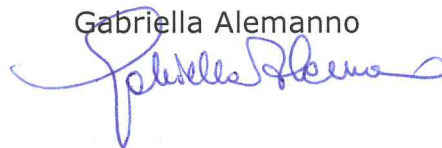
DESTINATARI: Direzioni centrali, Direzioni regionali, Uffici provinciali e Reparti Servizi di pubblicità immobiliare

DATA DECORRENZA: Data di emanazione

Roma, 28 settembre 2012

Gabriella Alemanno

N° pagine complessive: 8 + 2 allegati



L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente

1. Premessa

Come noto, il decreto legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 aprile 2012, n. 44 (di seguito: Decreto), reca disposizioni che incidono significativamente nelle materie di competenza dell'Agencia del Territorio (di seguito: Agencia), anche sotto il profilo fiscale.

In particolare, i commi da 5-bis a 5-undecies dell'articolo 6, aggiunti dalla citata legge di conversione, introducono rilevanti novità in ordine al trattamento tributario cui sono assoggettate la consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale gestite da questa Agencia, nonché la presentazione degli atti di aggiornamento di catasto edilizio urbano.

Si ritiene opportuno fornire di seguito una panoramica sulle novità di maggiore interesse.

2. Le novità in tema di accesso alle banche dati ipotecaria e catastale

Fra le novità introdotte dal Decreto, si segnalano, innanzitutto, le disposizioni di cui ai commi 5-*bis* e 5-*ter* dell'articolo 6, che recano previsioni in materia di consultazione della banca dati ipotecaria e catastale da parte delle Pubbliche Amministrazioni e degli Agenti della riscossione.

In particolare, è previsto che:

- le Agenzie fiscali e gli Agenti della riscossione, per l'espletamento dei propri compiti istituzionali, accedono, anche con modalità telematiche, in esenzione da tributi e oneri, ai servizi di consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale e dell'anagrafe immobiliare integrata, gestite dall'Agenzia, nonché delle banche dati del libro fondiario e del catasto gestite dagli Enti pubblici territoriali (comma 5-*bis*);
- le Pubbliche Amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, diverse da quelle sopra indicate, per l'assolvimento dei propri fini istituzionali accedono, con modalità telematiche e su base convenzionale, in esenzione da tributi, ai servizi di consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale gestite dall'Agenzia (comma 5-*ter*).

Una rilevante novità è stata inoltre introdotta dai commi 5-*quater* e 5-*quinquies*, ove è prevista la gratuità delle visure e delle ispezioni cosiddette "personali".

Nello specifico, il comma 5-*quater* dispone 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"*.

Detta previsione, per quanto riguarda le ispezioni ipotecarie eseguite presso gli uffici, è divenuta immediatamente operativa in data 29 aprile 2012, con l'entrata in vigore della legge di conversione.

Per quanto riguarda, invece, le consultazioni degli atti catastali, la previsione acquisisce concreto rilievo dal 1° ottobre 2012; ciò, in quanto da tale data acquistano efficacia le modifiche alla Tabella dei tributi speciali catastali introdotte dal comma 5-*septies*.

Ai sensi del comma 5-*quinquies*, le modalità e i tempi per l'estensione del servizio di consultazione "personale" - gratuito e in esenzione da tributi - saranno stabiliti con apposito provvedimento del Direttore dell'Agenzia.

Per una più completa trattazione dell'argomento, si rimanda al paragrafo 5.

Altra novità di interesse è costituita dalle previsioni dei commi 5-*sexies* e 5-*octies*, ove, per le ipotesi di consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale effettuata telematicamente, viene disposta la riduzione del 10 per cento del tributo dovuto. Tali disposizioni trovano applicazione dal 1° ottobre 2012 (cfr. art. 5-*undecies*).

Tanto rappresentato, in linea generale, sulle principali novità normative, si forniscono di seguito le prime indicazioni finalizzate a precisare l'ambito applicativo delle disposizioni di cui all'art. 6, commi 5-*quater* e seguenti, anche al fine di definire regole uniformi di comportamento da parte degli Uffici provinciali.

3. Modifiche alla Tabella dei tributi speciali catastali

E' opportuno evidenziare, innanzitutto, che l'art. 6, comma 5-*septies*, del Decreto ha modificato il Titolo III della tabella A allegata al decreto legge 31 luglio 1954, n. 533, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 settembre 1954, n. 869, concernente i tributi speciali catastali (di seguito: Tabella dei tributi).

Con tale intervento, in particolare, è stato sostituito il numero d'ordine 2.2 della Tabella dei tributi, relativo alla presentazione delle dichiarazioni di nuova costruzione ovvero di variazione. E' stato inoltre inserito il numero d'ordine 3-*bis*, concernente la consultazione degli atti catastali.

Le suddette previsioni acquistano efficacia dal 1° ottobre 2012 (cfr. comma 5-*undecies*). Pertanto, a partire da tale data, è soggetta al pagamento dei tributi la visura dei seguenti atti del catasto:

- atti cartacei (registri di partita, mappa catastale cartacea, tipi di frazionamento, ecc.);
- banca dati censuaria (visura per immobile e per soggetto, attuale e storica, per partita ed elenco immobili);
- mappa catastale informatizzata.

Il tributo speciale è dovuto, per ogni consultazione, sulla base delle seguenti tariffe:

- per la visura degli atti cartacei: euro 5,00, per ogni richiedente e per ogni giorno o frazione;
- per la visura per immobile degli atti censuari e della cartografia da base informativa: euro 1,00, per identificativo catastale richiesto;
- per ogni altro documento, ivi compresa la visura per soggetto: euro 1,00 ogni 10 unità immobiliari o frazione di 10.

Sono altresì soggette al pagamento le visure negative, nella misura di euro 1,00 per ogni visura stampata.

Il tributo, riferito alle risultanze di ogni Ufficio provinciale, è applicato sulla base dei seguenti criteri.

Se la richiesta di visura si riferisce al foglio di mappa si applica il tributo speciale catastale di euro 1,00 per ciascuna particella richiesta.

Per la visura dei registri e delle schede di partita, acquisiti nel sistema informativo e consultabili per numero di partita, il tributo si applica sulla base della tariffa di euro 1,00 ogni 10 unità immobiliari o frazione di 10 presenti nel documento prodotto. Per la visura dei prontuari dei numeri di mappa informatizzati, si applica il tributo di euro 1,00 per ogni particella richiesta.

Non sono invece soggette al pagamento dei tributi le risultanze fornite durante la navigazione a video sui sistemi informativi, per le quali non venga richiesta la produzione dei documenti visualizzati.

Sono altresì gratuiti il servizio di consultazione delle rendite catastali, disponibile sul sito *internet* dell'Agencia del Territorio, ed il servizio di ricerca dati catastali per codice fiscale, disponibile sul sito dell'Agencia delle Entrate (*Fisconline*).

Continuano, inoltre, a non essere assoggettate al pagamento di tributi le visure degli elaborati catastali¹.

Nell'allegare la nuova Tabella dei tributi (all. 1), si rammenta che la stessa è applicabile per le richieste presentate agli Uffici provinciali dell'Agencia dal 1° ottobre 2012.

4. Modifiche alla Tabella delle tasse ipotecarie

L'articolo 6, comma 5-*decies*, del Decreto, modificando il numero d'ordine 6 della Tabella delle tasse ipotecarie (di seguito: Tabella delle tasse), allegata al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, dispone che per il rilascio dell'elenco soggetti sono dovuti anticipatamente euro 0,15 per ogni soggetto compreso nell'elenco stesso.

¹ Rientrano in tale fattispecie:

- la planimetria;
- l'elaborato planimetrico;
- l'elenco subalterni, fornito insieme all'elaborato planimetrico;
- il tipo mappale non avente funzione di frazionamento;
- gli elenchi delle coordinate dei punti fiduciali;
- le monografie dei punti fiduciali;
- ciascuna nota registrata.

Nella nota a detto numero d'ordine, si prevede, inoltre, che il servizio sia fornito progressivamente anche in formato elaborabile.

La disposizione di cui al citato comma 5-*decies* acquista efficacia a decorrere dal 1° ottobre 2012 (cfr. comma 5-*undecies*).

Si evidenzia, sull'argomento, che con il provvedimento direttoriale 26 settembre 2012 è stato attivato, a decorrere dal 1° ottobre 2012, il servizio di fornitura telematica di detto elenco soggetti.

Con il medesimo provvedimento, è stato inoltre attivato il servizio di fornitura in formato elaborabile del predetto elenco soggetti e dell'elenco sintetico delle formalità, estratto in sede di consultazione telematica della banca dati ipotecaria.

Detti servizi di fornitura, in formato elaborabile, sono erogati unicamente per via telematica agli utenti che hanno stipulato la convenzione per l'accesso telematico alla banca dati ipotecaria con pagamento dei relativi tributi.

Si segnala, peraltro, con specifico riferimento all'elenco dei soggetti, che, in via derogatoria, fino al 31 dicembre 2012, continua ad esserne consentito il rilascio in formato cartaceo agli utenti non convenzionati, al fine di permettere loro la stipula della predetta convenzione. Resta fermo, anche in tale ipotesi, l'obbligo di corrispondere anticipatamente i tributi previsti dal numero 6.1 della Tabella delle tasse.

5. Consultazioni "personali"

5.1 Nozione

In considerazione della rilevanza dell'intervento normativo, appare preliminarmente opportuno delineare il corretto ambito applicativo delle disposizioni esentative in argomento, al fine di chiarire quali consultazioni possano considerarsi "personali", nell'accezione presa in considerazione dal legislatore.

E' innanzitutto opportuno evidenziare che, con la previsione di cui all'articolo 6, comma 5-*quater*, la titolarità attuale dell'immobile è stata individuata come specifico requisito di carattere soggettivo per la spettanza del beneficio fiscale.

Per quanto concerne le visure catastali, detto requisito è correlato alla circostanza che il soggetto sia iscritto negli atti del catasto e risulti, pertanto, "intestatario catastale" degli immobili oggetto di consultazione.

Per quanto concerne le ispezioni ipotecarie, il requisito soggettivo cui è correlata la spettanza del beneficio fiscale in esame è costituito dalla circostanza che il richiedente la consultazione 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.

E', inoltre, da evidenziare che non rientra nella nozione di titolarità, quale specificatamente prevista ai fini dell'agevolazione, la titolarità di diritti reali di garanzia, in relazione ai quali è dunque esclusa l'ispezionabilità in esenzione da tributi.

Deve parimenti ritenersi esclusa dalla nozione di "titolarità" ai fini della agevolazione in parola, la situazione giuridica del soggetto richiedente connessa a formalità, eseguite "a favore" dello stesso, concernenti atti che non abbiano effetti di natura traslativa o dichiarativa.

Deve, inoltre, escludersi la possibilità di eseguire le ispezioni "personali" agevolate di cui trattasi, con riferimento al nominativo dei soggetti a carico dei quali siano stati trascritti i suddetti atti traslativi, difettando, in capo a detti soggetti, il requisito della titolarità attuale del bene.

Un'ipotesi particolare, concernente la consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale, riguarda gli acquisti in regime di comunione legale compiuti dai coniugi separatamente durante il matrimonio.

Si ritiene che, in tale caso, la visura o l'ispezione "personale" in esenzione possano essere eseguite, limitatamente ai beni acquistati in regime di comunione legale, anche dal coniuge che non sia stato parte nel relativo atto.

In tale ipotesi, peraltro, il richiedente dovrà comprovare con apposita dichiarazione sostitutiva il proprio stato di coniugio e il regime patrimoniale di comunione legale dei beni, all'epoca dell'acquisto, salvo che il bene risulti già cointestato in catasto e quindi il prescritto requisito soggettivo emerga già dalla documentazione in possesso dell'Ufficio.

5.2 Le modalità di richiesta

Al fine di consentire agli Uffici le necessarie verifiche in ordine alla spettanza dell'esenzione, il richiedente persona fisica dovrà esibire, all'atto della richiesta, 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.

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.), 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.

Le persone non fisiche - società, associazioni, enti - possono effettuare ispezioni e visure "personali", ai sensi della norma in commento, tramite il proprio legale rappresentante o altro rappresentante organicamente riferibile all'ente. 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.

A tale proposito, si ritiene inoltre opportuno rammentare che la norma, 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, come detto, 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).

Per quanto concerne l'ispezione nei registri immobiliari, la situazione di titolarità attuale, anche se non esclusiva, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su beni immobili - requisito cui è normativamente correlata la spettanza del regime di favore - deve risultare da apposita dichiarazione sostitutiva, dalla quale si evincano i dati di identificazione catastale dell'immobile cui l'ispezione si riferisce, salvo che tale titolarità già risulti dalla visura catastale.

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

5.3 Profili operativi

Sotto un profilo più direttamente operativo, si ritiene opportuno precisare quanto segue.

Nelle more dell'emanazione del provvedimento di cui al comma 5-*quinquies* dell'articolo 6 del Decreto, l'ispezione ipotecaria e la visura catastale "personali" possono essere eseguite solo presso gli Uffici provinciali dell'Agencia.

Nei registri immobiliari, detta tipologia di ispezione si esegue utilizzando i dati anagrafici o il codice fiscale del soggetto, congiuntamente ai dati catastali dell'immobile (attuali o precedenti).

Relativamente agli atti catastali, la visura si esegue utilizzando i dati anagrafici o il codice fiscale del soggetto o i dati catastali dell'immobile.

In entrambe le ipotesi, ove l'ispezione ovvero la visura abbiano esito negativo, l'operatore ne verifica con il richiedente le possibili cause.

Il rilascio della stampa dell'esito negativo è, in ogni caso, soggetto al pagamento dei tributi dovuti.

Per quanto concerne poi, in particolare, la presentazione delle richieste di visure o di ispezioni "personali" e delle correlate dichiarazioni sostitutive, dovrà farsi riferimento alle disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

Per le dichiarazioni sostitutive, nelle more dell'adeguamento dei modelli per la richiesta di ispezione e di visura, potrà utilizzarsi l'allegato *fac-simile* (all. 2).

La documentazione prodotta a corredo delle richieste è conservata a cura dell'Ufficio, unitamente alle stesse (Modello 310 ovvero Mod. visura).

Gli Uffici provinciali garantiranno che la predetta conservazione avvenga nel rispetto della normativa di cui al decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196.

Gli Uffici provinciali sono invitati al puntuale rispetto delle presenti indicazioni e le Direzioni regionali a verificarne l'applicazione.

(Fine)

kg *el*