

Analisi e commenti

L'Agenzia sempre più digital - 2 Il Territorio spinge sull'acceleratore

21 Agosto 2020

La cartografia catastale è costantemente aggiornata in tempo reale e in modalità automatica attraverso la registrazione degli atti tecnici inviati telematicamente dai professionisti abilitati

immagine generica illustrativa

Ogni anno, quasi 100 milioni di ispezioni ipotecarie, di visure e di aggiornamenti e altre formalità catastali effettuate da contribuenti e professionisti, viaggiano *online* garantendo risparmi di tempo ai cittadini e una velocizzazione delle lavorazioni agli uffici.

Effetto continuo, inclusivo. Le porte dell'*online* si aprono e si ridefiniscono a seconda delle funzionalità, dei servizi da offrire e dei profili dei contribuenti da servire. E così, anche le operatività e le attività del Territorio sono oggi inserite a pieno titolo nella strategia *DigitalFirst* delle Entrate.

A questo punto è corretto ricordare come, a seguito dell'incorporazione dell'Agenzia del territorio, avvenuta nel 2012, l'Agenzia gestisce oggi anche il catasto italiano, che rappresenta l'inventario dei beni immobili presenti nel territorio nazionale. Tale inventario poggia su due gambe: quella del Catasto-terreni, costituito da oltre 85 milioni di particelle, e quella del Catasto-edilizio-urbano, costituito da circa 74 milioni di unità immobiliari di natura civile, industriale e commerciale. Per fissare l'istantanea immediata delle attività che interessano questi archivi, basta pensare che annualmente sono presentati con modalità esclusivamente telematiche atti di aggiornamento di questi archivi nell'ordine di 0,3 milioni, quindi 300 mila, per il Catasto-terreni, e 1,4 milioni per quello edilizio-urbano. Dunque, all'incirca 1,7 milioni di file catastali che ogni 12 mesi viaggiano sui canali telematici gestiti dalle Entrate per rifare il *lifting*, o il *restyling*, a centinaia di migliaia di proprietà e di terreni. Tradotto, per aggiornarne i dati di base.

E non è tutto. Infatti, nel 2018 la consultazione degli archivi ha determinato e/o originato circa 3,4

milioni di visure, presso gli uffici, e ben 48 milioni attraverso il canale telematico. Come dire, “*la visura viaggia sempre più in formato digital*”. E ancora, la legge 2 febbraio 1960, n. 68, ha individuato l'ex amministrazione del Catasto e dei servizi tecnici erariali, oggi Agenzia delle entrate, come uno dei cinque organi cartografici dello Stato italiano.

In sostanza, il patrimonio cartografico italiano, che realizza la copertura totale del territorio nazionale (circa 300.000 Km²), è costituito da 277mila fogli di mappa e 20mila allegati. Un vasto archivio un tempo esclusivamente cartaceo, oggi completamente a misura di *byte* grazie al *Geoportale* per la consultazione delle particelle catastali.

Il grande “occhio” online sugli immobili e sulle proprietà italiane

In sostanza, da aprile 2018 l'Agenzia delle entrate ha creato un apposito *Geoportale* accessibile a tutti i contribuenti e dedicato alla consultazione e alla ricerca delle particelle catastali, mediante la navigazione geografica della mappa catastale, senza la necessità di scaricare alcun *software*.

I servizi disponibili sono relativi all'intero territorio nazionale, a eccezione delle province autonome di Trento e di Bolzano, e riguardano 300mila mappe catastali, nelle quali sono rappresentati oltre 85 milioni di particelle e 18 milioni di fabbricati. La cartografia catastale è costantemente aggiornata in tempo reale e in modalità automatica attraverso la registrazione degli atti tecnici inviati telematicamente dai professionisti abilitati. Il portale ha anche un canale di assistenza, attraverso il quale gli utenti possono segnalare eventuali errori o disallineamenti. Inoltre, attraverso il sistema di pubblicità immobiliare, l'Agenzia rende sicure le transazioni immobiliari garantendo la conoscibilità ai terzi degli atti aventi ad oggetto beni immobili. In tale ambito, sempre nel 2018, sono state eseguite oltre 3,6 milioni di formalità e cancellazioni ipotecarie semplificate, circa 2,6 milioni di ispezioni ipotecarie, presso il *front-office*, e quasi 45 milioni di ispezioni ipotecarie tramite il canale telematico *Sister*.

L'Anagrafe Immobiliare Integrata

Tra i suoi compiti istituzionali, l'Agenzia annovera anche quello di realizzare l'Anagrafe immobiliare integrata (articolo 64 del Dlgs n. 300/1999). Questa va intesa come un sistema di rete nazionale, integrato nelle sue componenti strutturali (basi dati catastali e ipotecarie), aperto, multicanale e dotato di forti capacità di interscambio informativo bidirezionale con le banche dati degli enti locali e delle altre pubbliche amministrazioni. Per questo motivo, le informazioni del Catasto insieme con quelle della Pubblicità immobiliare possono essere a ragione considerate essenziali componenti di un più ampio sistema integrato di conoscenze per la gestione del territorio e fornire un efficace supporto alla fiscalità immobiliare generale e locale individuando correttamente oggetto e soggetto di imposta.

Dichiarazione di successione e voltura catastale telematica

Da gennaio 2017 è possibile trasmettere telematicamente la dichiarazione di successione, con una procedura che permette di effettuare, con un unico adempimento, anche le volture catastali, semplificando notevolmente gli adempimenti degli eredi. Infatti, grazie all'integrazione dei servizi fiscali e dei servizi catastali, non è più necessario presentare separatamente le domande di voltura, considerato che la nuova procedura esegue automaticamente l'aggiornamento delle intestazioni catastali. Inoltre, già dal marzo 2018, con l'invio della dichiarazione di successione telematica, i cittadini possono ottenere, sempre per via telematica, la documentazione necessaria agli eredi per svincolare i depositi bancari intestati al *de cuius*, semplificando ulteriormente l'effettuazione di questi adempimenti successivi alla presentazione della dichiarazione. Veniamo ai numeri: nel 2018 sono state presentate telematicamente oltre 110mila dichiarazioni di successione, mentre nel primo quadrimestre del 2019, anno in cui la modalità telematica è diventata obbligatoria, risultavano già presentate oltre 117mila dichiarazioni di successione.

La registrazione telematica dei contratti di locazione

E passiamo a un altro servizio comunque sinergico con i dati catastali. Dal 2014 è possibile registrare telematicamente un contratto di locazione o affitto compilando un modello di registrazione semplificato (Rli) e allegando una copia del contratto stesso. Nel corso degli anni la procedura è stata progressivamente semplificata e, nel 2018, circa la metà dei contratti di locazione è stata registrata telematicamente, con effetti positivi per i cittadini (minor tempo impiegato per l'effettuazione dell'adempimento) e per l'Agenzia (riduzione dell'afflusso di utenti presso gli uffici e una velocizzazione delle lavorazioni di *back-end*). In particolare, nello stesso anno, il 2018, sono stati registrati con modello Rli telematico circa 1,3 milioni di contratti di locazione a fronte dei circa 800mila contratti registrati telematicamente nel 2014, mentre al 30 aprile 2019 risultavano registrati con modalità telematica circa 437 mila contratti. Un *trend* quindi che si rafforza progressivamente e che punta a raggiungere il 100% di registrazioni online.

Nuove modalità per il pagamento di tasse ipotecarie e tributi speciali catastali

Consultazione dei dati, ottenimento di visure e documenti, registrazione dei contratti d'affitto e, in ultimo, anche i pagamenti possono ora giovare dell'online. Dal primo luglio 2017, infatti, sono disponibili ulteriori strumenti di pagamento alternativi al contante. Le nuove modalità di riscossione dei tributi prevedono la promozione all'utilizzo di carte di debito o prepagate e di altri strumenti di pagamento elettronico.

In particolare, per le tasse ipotecarie e i tributi è introdotta l'attivazione di uno specifico contrassegno sostitutivo, denominato "Marca servizi". Sono, inoltre, attivati l'estensione

dell'utilizzo del modello "F24 Elide" per il pagamento delle imposte e delle tasse ipotecarie, dei tributi speciali catastali, degli interessi e delle sanzioni amministrative e di ogni altro corrispettivo dovuto agli uffici provinciali-Territorio connesso al rilascio di certificati, copie, attestazioni, estrazione dati e riproduzioni cartografiche. Dichiarazione di successione e voltura catastale telematica.

Accesso alla banca dati catastale e ipotecaria

Come detto, l'Agenzia, a partire dal 2014, ha progressivamente realizzato per tutti i contribuenti titolari (anche pro-quota) di immobili, un servizio gratuito di consultazione *online* della banca dati catastale e ipotecaria. Il servizio include l'accesso alla visura per immobile (attuale e storica), alla visura planimetrica per le unità immobiliari urbane, alla visura della mappa per le particelle di catasto terreni, oltre che all'ispezione ipotecaria; è inoltre, disponibile un servizio di visualizzazione dell'elenco delle proprietà immobiliari di un soggetto identificato tramite il suo codice fiscale. In particolare, nel caso in cui un contribuente rilevi un errore nei dati registrati, può chiederne la correzione avvalendosi di un servizio, anch'esso *online*, di libero accesso, disponibile sul sito internet dell'Agenzia, compilando e inviando le richieste di correzione, corredate dalle necessarie informazioni, che vengono poi verificate dagli uffici periferici; l'esito viene reso noto al cittadino anche tramite posta elettronica.

Piattaforma telematica Sister

Nel 2017 è stato ampliato il pacchetto dei servizi telematici disponibili per gli utenti privati convenzionati alla consultazione telematica delle banche dati ipotecaria e catastale. È infatti possibile richiedere direttamente *online*, a tutti i Servizi di pubblicità immobiliare, anche i certificati ipotecari, generali o speciali, e le copie di note o titoli informatizzati, ricevere il documento firmato digitalmente dal conservatore, pagare i relativi tributi e ottenere le ricevute di pagamento.

	2017	2018
Aggiornamenti base dati catastali	1,47 milioni	1,43 milioni
Aggiornamenti intestazioni catastali	3,9 milioni	4,3 milioni
Consultazioni banche dati catastali	53,7 milioni	51,4 milioni

Consultazioni banche dati ipotecarie	47,5 milioni	47,2 milioni
Consultazioni banche dati Omi	4,4 milioni	3,7 milioni

fine

la **prima puntata** è stata pubblicata venerdì 14 agosto

di

Stefano Latini

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/lagenzia-sempre-piu-digital-2-territorio-spinge>