

Circolare n. 17 - fiscale
del 21.07.2025

Sommario

- 1. argomentazione a supporto delle verifiche ed ispezioni dell'Amministrazione Pubblica**
- 2. accessibilità agevolata e gratuita alle visure catastali dei contribuenti**

- 1 -

La Commissione Finanze ha da poco approvato un emendamento ad integrazione del D.L. 84/2025, che modifica radicalmente il c.d. Statuto del Contribuente (L. 212/2000), chiedendo di motivare "adeguatamente" le ispezioni e verifiche fiscali nei locali destinati all'esercizio di attività commerciali, industriali, agricole, artistiche o professionali da parte di Agenzia delle Entrate e Guardia di Finanza. Tale adeguamento deriva a seguito della condanna da parte della Corte Europea dei diritti dell'uomo (con la sentenza del 6 febbraio 2025), in virtù della quale si stabilisce che l'Amministrazione Pubblica è tenuta ad indicare "espressamente" negli atti di autorizzazione e nei verbali le circostanze e le condizioni che ne giustificano l'accesso.

La ratio della normativa consiste nel garantire che i contribuenti dispongano delle adeguate difese al momento in cui avviene un accesso o un'ispezione in sede da parte delle autorità fiscali, senza correre il rischio di violazione del loro diritto alla vita privata ed al domicilio.

Si precisa che tale novità si applicherà solo dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto-legge fiscale sopracitato; la disciplina rende salvi invece verifiche ed ispezioni intavolate precedentemente, gli atti ed i provvedimenti già adottati, gli effetti prodotti ed i rapporti sorti sulla base di disposizioni previgenti i suddetti aggiornamenti.

- 2 -

Grazie al D.Lgs. 139/2024, dal 1° gennaio 2025 tutti i cittadini possono accedere gratuitamente ai dati catastali dei contribuenti tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate.

In precedenza, la consultazione delle banche dati catastali era accessibile ai privati cittadini, ma solo dietro il pagamento di contributi annuali e di costi legati alle singole richieste; eccezionalmente, solo i professionisti abilitati potevano usufruire di un accesso facilitato tramite sistema "Sister" (c.d. Sistema InterScambio Territorio) entrando nella propria area personale attraverso credenziali digitali.

Attualmente, invece, grazie alle nuove disposizioni del Governo, per accedere ai dati liberamente, è sufficiente entrare nella propria area personale attraverso credenziali Spid, Cie o Cns, sia come liberi professionisti che come privati cittadini, senza dover sostenere alcun costo preventivamente.

Si ricorda a tal proposito che restano a pagamento le consultazioni ipotecarie sugli immobili, tranne nel caso in cui riguardino immobili di proprietà del richiedente, inclusi quelli posseduti in quota.

Un'importante novità concerne infine i frazionamenti catastali: a partire dal 1° luglio 2025, è stato infatti semplificato il procedimento di registrazione grazie al provvedimento n. 460141 del 30 dicembre 2024, emanato in applicazione del co. 5-bis dell'art. 30 del T.U. edilizia (D.P.R. n. 380/2001).

Precedentemente, i professionisti dovevano infatti depositare una copia cartacea della

documentazione presso gli uffici comunali prima di procedere alla registrazione al catasto, affrontando così lungaggini burocratiche e richieste aggiuntive di diritti di segreteria.

Dal 1° luglio 2025, l'Agenzia delle Entrate ha centralizzato l'intero processo attraverso un'apposita area nel Portale per i Comuni, eliminando l'obbligo di doppia comunicazione e consentendo un maggior snellimento burocratico, una maggior tutela dei dati personali, verifiche in tempistiche più rapide ed una trasparenza amministrativa complessivamente più efficiente. In questa prima fase, i tecnici redattori dovranno inviare telematicamente gli atti di aggiornamento geometrico all'Agenzia delle Entrate, la quale pubblicherà sul relativo portale i nuovi dati, seguirà l'approvazione definitiva e la registrazione negli archivi catastali degli aggiornamenti effettuati ed a questo punto l'Agenzia avviserà tramite posta certificata il Comune di competenza per le opportune verifiche; a seguito di un suo formale controllo, gli atti verranno così adeguati negli archivi catastali e registrati in via ufficiale.

Solo in una prima fase embrionale, i Comuni riceveranno le comunicazioni dall'Agenzia delle Entrate tramite pec; successivamente, sarà implementato un sistema telematico avanzato, attualmente in fase di sviluppo, che consentirà la piena gestione automatizzata del processo tra comunicazione all'Agenzia della variazione intercorsa e rilevazione del cambiamento nei registri del catasto.

Si precisa che tale iniziativa nasce dall'esigenza di semplificare i trasferimenti immobiliari, rendere l'intero sistema di variazione catastale telematico e conseguentemente agevolare in modalità gratuite e maggiormente celeri gli accessi dei contribuenti (sia privati che professionisti) ai propri dati.

Lo Studio resta a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

Gianluca Broglia