



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Voltura catastale: quando e perché farla

Autore: Alessandro Galati | 19/06/2017



*Dopo la vendita, la donazione o la successione di un diritto reale immobiliare occorre svolgere la pratica di voltura catastale: vediamo di che si tratta.*

La **voltura catastale** è una procedura che ha il fine di comunicare all'Agenzia

delle entrate il **cambiamento nella titolarità di un diritto reale** su un immobile: ad esempio, chi vende la propria casa, o la concede in usufrutto, è tenuto ad attivare la procedura per la voltura catastale e fare così in modo che l'Agenzia delle entrate possa aggiornare gli estremi catastali.

La voltura catastale dunque è necessaria dopo il trasferimento di un diritto reale su bene immobile: vediamo nel dettaglio i presupposti e le condizioni della voltura catastale.

## Presupposti della voltura catastale

Il presupposto della **voltura catastale** è che si sia modificata la titolarità di un diritto reale su un immobile. La voltura catastale, perciò, è necessaria quando:

- viene trasferito per **atto tra vivi** (ad esempio per compravendita o per donazione) il diritto di proprietà o altro diritto reale su un bene immobile;
- viene trasferito il diritto di proprietà o altro diritto reale su un bene immobile con un **atto mortis causa** quale il testamento, oppure quando il diritto reale sull'immobile viene a trasferirsi per effetto della successione legittima che - come noto - si attiva in caso di assenza di testamento;
- viene trasferito il diritto reale sull'immobile per effetto di un **decreto** di trasferimento del Giudice dell'esecuzione o di **sentenza**.

In tutti questi casi quindi, poiché viene modificata la titolarità del diritto reale, è obbligatorio presentare la **domanda di voltura catastale** per far sì che le autorità competenti mantengano il registro catastale in ordine ed aggiornato.

## Chi è obbligato alla presentazione della domanda di voltura catastale

La **voltura catastale** è curata dall'**Agenzia delle entrate** sulla base della domanda di chi è obbligato a presentarla.

Sono **obbligati** a presentare **domanda di voltura catastale** i seguenti soggetti:

- i privati cittadini quando la titolarità del diritto reale si modifica per effetto di una successione per causa di morte;
- i privati cittadini in caso di riunione di usufrutto (che si verifica quando, alla morte dell'ultimo usufruttuario, nuda proprietà ed usufrutto si riuniscono mettendo fine all'usufrutto stesso);
- il notaio, quando la titolarità del diritto reale si modifica in virtù di un atto che egli ha confezionato, ricevuto oppure autenticato;
- il cancelliere del Tribunale, quando la titolarità del diritto reale si modifica per effetto della sentenza che ha provveduto a registrare;
- i funzionari della Pubblica Amministrazione a ciò preposti, quando stipulano nell'interesse dell'ente cui appartengono un atto che modifica la titolarità del diritto reale.

Se uno di questi soggetti tenuti a presentare la domanda di voltura catastale non adempie al proprio dovere, è soggetto a **sanzione amministrativa** pecuniaria.

## Quando e come va presentata la domanda di voltura catastale

La voltura catastale è importante perchè, grazie all'aggiornamento del catasto, permette all'Amministrazione di richiedere il pagamento delle imposte sugli immobili ai soggetti che sono effettivamente titolari dei diritti sugli stessi, evitando confusione.

È dunque importante che l'aggiornamento catastale sia tempestivo: la **domanda di voltura catastale** deve dunque essere presentata al più presto.

Precisamente, la domanda di voltura catastale va presentata all'Agenzia delle entrate competente per territorio entro **trenta giorni** dall'atto con il quale si è modificata la titolarità del diritto reale immobiliare.

La domanda di voltura catastale si presenta utilizzando i moduli presenti sul sito dell'Agenzia delle entrate.

La domanda di voltura catastale, oltre ai moduli correttamente compilati e forniti di tutti i dati richiesti, necessita anche che siano allegati i seguenti documenti:

- copia semplice degli atti civili, giudiziari o amministrativi che danno origine alla domanda o delle dichiarazioni di successione (queste ultime devono essere corredate da copia della relativa documentazione annessa);
- in caso di riunione di usufrutto si deve allegare una dichiarazione sostitutiva del certificato di morte.

## **Voltura catastale come mezzo di correzione di errori**

La **voltura catastale** può servire anche per correggere **errori** nel catasto.

Può infatti accadere che non vi sia alcuna modifica nella titolarità di un diritto reale immobiliare ma che, per errore del funzionario o del sistema informatico, dalla visura catastale risulti che un cittadino è titolare di un diritto che non ha oppure che non è titolare di un diritto che invece legittimamente aveva acquisito.

In questi casi può presentarsi domanda di voltura catastale proprio per correggere l'errore e, dunque, per far sì che l'impianto catastale sia conforme al dato giuridico reale.

### **Note**

*Autore immagine: Pixabay*