

Il servizio di consultazione dei valori immobiliari dichiarati nelle compravendite

di [Vincenzo D'Andò](#)

Pubblicato il 9 Dicembre 2020

Il nuovo servizio permette ai cittadini, gratuitamente, nel rispetto della privacy, di visualizzare i dati dichiarati nelle compravendite immobiliari stipulate a partire dal 2019, semplicemente navigando online sulle mappe del territorio nazionale.

Consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati

E' stato attivato uno di quei servizi che molto probabilmente avranno un utilizzo molto *popolare* nel corso del tempo, il servizio di consultazione dei valori immobiliari dichiarati nelle compravendite. Effettivamente una utilità che potrà essere molto utile per i cittadini ed i professionisti interessati alla questione dei valori immobiliari.

Allo scopo di migliorare la trasparenza del mercato immobiliare l'Agenzia delle Entrate ha impostato un servizio che permette a tutti i cittadini, gratuitamente, di visualizzare i dati dichiarati nelle **compravendite immobiliari stipulate a partire dal 2019**, semplicemente navigando online sulle mappe del territorio nazionale.

L'applicazione mostra agli utenti che accedono al portale dei servizi telematici Entratel/Fisconline i dati (tra questi **la tipologia, il prezzo e la consistenza catastale dell'immobile**) dichiarati nelle compravendite **di immobili situati in un ambito territoriale** di interesse.

Le informazioni, disponibili all'interno dell'area autenticata del sito dell'Agenzia si riferiscono esclusivamente ad atti di compravendita nei quali sono stati trasferiti, per l'intero e a titolo oneroso, diritti di proprietà di unità immobiliari dal 1° gennaio 2019.

Il servizio permette agli utenti di accedere a una mappa in cui compaiono i "punti di interesse" (POI, point of interest) delle unità immobiliari georiferite.

Privacy

Nel necessario rispetto della privacy dei soggetti coinvolti nelle transazioni i dati sono visionabili in forma anonima e non consentono di risalire al singolo immobile compravenduto. La consultazione dei dati potrà essere effettuata solo nel caso in cui **nell'area e nel periodo** di interesse selezionati, **siano avvenute almeno cinque atti traslativi**, altrimenti sarebbe discretamente facile, o comunque possibile, risalire ai soggetti.

La fonte dei dati

La fonte dei dati che si possono consultare è costruita incrociando gli archivi delle:

- note di trascrizione degli atti di compravendita;
- note di registrazione degli stessi atti;
- gli archivi censuari del Catasto fabbricati;
- l'archivio delle zone OMI.

La chiave di incrocio è l'**identificativo catastale dell'unità** immobiliare urbana compravenduta.

L'aggiornamento dei dati presenti nelle mappe sarà continuo, con cadenza mensile, in modo da "mappare" un numero sempre più alto di valori immobiliari.

Come funziona la consultazione dei valori immobiliari

Accedendo a Fisconline/Entratel con le proprie credenziali, oppure con Spid, i cittadini possono consultare i **corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 1° gennaio 2019**. Il servizio è di semplice utilizzo e permette di visionare, per ogni atto di compravendita tra quelli individuati nell'ambito territoriale e nel periodo di interesse:

- il mese e l'anno in cui è stata stipulata la compravendita,
- la tipologia dell'atto (residenziale, commerciale, produttivo, eccetera),
- il numero degli immobili transati nell'atto,
- il corrispettivo dichiarato per il complesso degli immobili in atto,
- il comune e la zona OMI di ubicazione degli immobili e, per ognuno di essi:

- la categoria e la consistenza catastale (espressa in vani, metri cubi o metri quadrati a seconda della categoria catastale).

Istruzioni dettagliate per il suo utilizzo nella [“Guida al servizio”](#) disponibile nella sezione OMI del sito dell'Agenzia delle entrate.



Il territorio “disponibile”

Il servizio è disponibile per le unità immobiliari urbane compravendute situate in tutto il territorio nazionale, ad eccezione di quelle nei comuni delle province autonome di Trento (n. 176 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni), del Veneto (4 comuni), della Lombardia (2 comuni) e del Friuli Venezia Giulia (43 comuni) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare.

La notizia è stata resa pubblica dall'Agenzia delle entrate attraverso un comunicato stampa del 7 dicembre 2020.

Queste informazioni sono tratte dal [Diario Quotidiano di CommercialistaTelematico](#), a cura di Vincenzo D'Andò

9 dicembre 2020

Spesso i valori degli immobili portano a contenzioso tributario... abbiamo pubblicato tantissimi articoli sulla materia, a puro titolo di esempio segnaliamo:

- [Divisione di immobili: quale valore?](#)
- [Accertamenti sulle compravendite immobiliari: il valore delle presunzioni](#)

- [Compravendite immobiliari, prezzo-valore e potestà accertativa](#)
- [La cessione di fabbricati da demolire non genera plusvalenza](#)