

RISOLUZIONE N. 21/E



Divisione Servizi

Direzione Centrale Servizi Catastali,
Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

Roma, 5 giugno 2026

OGGETTO: Rilevanza catastale degli interventi di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77

Premessa

Nell'ambito delle attività conseguenti all'attuazione delle disposizioni di cui all'articolo 1, commi 86 e 87, della legge 30 dicembre 2023, n. 213 (legge di bilancio per l'anno 2024)¹, sono pervenute a questa Direzione centrale richieste di chiarimenti in merito ai criteri per l'individuazione delle tipologie di interventi edilizi che, ordinariamente, assumono rilevanza catastale e per le quali, quindi,

¹ L'art. 1, comma 86, della l. n. 213 del 2023, dispone che "L'Agenzia delle entrate, con riferimento alle unità immobiliari oggetto degli interventi di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, verifica, sulla base di specifiche liste selettive elaborate con l'utilizzo delle moderne tecnologie di interoperabilità e analisi delle banche dati, se sia stata presentata, ove prevista, la dichiarazione di cui all'articolo 1, commi 1 e 2, del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, anche ai fini degli eventuali effetti sulla rendita dell'immobile presente in atti nel catasto dei fabbricati.". Il successivo comma 87, stabilisce che "Nei casi oggetto di verifica di cui al comma 86 per i quali non risulti presentata la dichiarazione, l'Agenzia delle entrate può inviare al contribuente apposita comunicazione ai sensi dell'articolo 1, commi da 634 a 636, della legge 23 dicembre 2014, n. 190.".

sorge l'obbligo di aggiornamento catastale, con particolare riferimento alla rideterminazione del classamento e della rendita delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Tali richieste, in particolare, sono connesse all'invio delle comunicazioni di cui al citato comma 87 (cd. lettere di *compliance*), trasmesse dall'Agenzia in caso di mancata presentazione, da parte dei soggetti obbligati, degli atti di aggiornamento catastale per gli immobili interessati da interventi agevolati con *Superbonus*.

Si premette, al riguardo, che, in tema di sussistenza dell'obbligo di aggiornamento delle unità immobiliari censite in Catasto, non appaiono emergere dubbi nei casi in cui queste siano state oggetto, ad esempio, di variazione della destinazione, della consistenza e delle caratteristiche tipologiche o distributive, nonché nella conformazione e nella sagoma.

Ciò posto, le richieste di chiarimenti pervenute attengono alle variazioni catastali – non comprese tra quelle sopra richiamate in via esemplificativa – derivanti da interventi che modificano le caratteristiche costruttive ed impiantistiche delle unità immobiliari a destinazione ordinaria e/o dei fabbricati e delle aree, in cui esse sono ubicate, a seguito dei quali le unità immobiliari sono suscettibili di un incremento di redditività.

Ambito di riferimento

Occorre sin da subito precisare che, per individuare le tipologie di interventi catastalmente rilevanti, si deve prescindere dallo specifico contesto nell'ambito del quale sono maturate le suddette richieste di chiarimento², in quanto gli adempimenti catastali restano definiti dalla normativa di settore, in alcun modo innovata dai citati commi 86 e 87 dell'articolo 1 della legge n. 213 del 2023. In conseguenza di ciò, pertanto, quanto indicato nella presente risoluzione si applica

² Interventi eseguiti usufruendo degli incentivi previsti dall'articolo 119, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, recante “*Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19*”.

a tutti gli interventi edilizi, non solo a quelli relativi al “*Superbonus*” o ad altre fattispecie di agevolazioni fiscali.

Ciò posto, in merito agli adempimenti di natura catastale, occorre rammentare che ai sensi degli articoli 17³ e 20⁴ del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito con modificazione dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, sussiste l’obbligo di dichiarare al Catasto tutte le variazioni nello stato degli immobili che incidono sugli elementi e le caratteristiche rilevanti ai fini della valutazione della categoria, della classe e della consistenza; come anticipato in premessa questo si verifica, in via esemplificativa, in presenza di variazioni della destinazione d’uso, della consistenza, della conformazione e della sagoma dell’unità immobiliare, nonché delle caratteristiche costruttive, impiantistiche, tipologiche o distributive.

In relazione all’attribuzione della categoria e della classe, a cui fa riferimento il citato articolo 17, si ritiene utile richiamare i principi generali di cui:

- all’articolo 8⁵, comma 1, del medesimo r.d.l. n. 652 del 1939, laddove, in relazione alle unità a destinazione ordinaria, è stabilito che «*Per la determinazione della rendita, le unità immobiliari di gruppi di comuni, comune o porzione di comune, sono distinte, a seconda delle loro condizioni intrinseche ed estrinseche, in categorie e ciascuna categoria in classi.*».

³ L’articolo 17 regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 rubricato “*Conservazione e aggiornamento del nuovo catasto edilizio urbano*”, dispone che: “*Il nuovo catasto edilizio urbano è conservato e tenuto al corrente, in modo continuo ed anche con verificazioni periodiche, allo scopo di tenere in evidenza per ciascun Comune o porzione di Comune, le mutazioni che avvengono:*

a) rispetto alla persona del proprietario o del possessore di beni nonché rispetto alla persona che gode di diritti reali sui beni stessi;

b) nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l’attribuzione della categoria e della classe”.

⁴ L’articolo 20, comma 1, del medesimo regio decreto rubricato “*Obbligo di denuncia delle variazioni relative al possesso di immobili*” dispone che “*Le persone e gli enti indicati nell’art. 3 sono obbligati a denunciare, nei modi e nei termini da stabilirsi col regolamento, le variazioni nello stato e nel possesso dei rispettivi immobili, le quali comunque implicino mutazioni ai sensi dell’art. 17”.*

⁵ Articolo rubricato “*Suddivisione degli immobili in categorie e classi*”.

- all'articolo 61⁶, primo comma, del “*Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano*”⁷, secondo cui il classamento consiste nel riscontrare «*per ogni singola unità immobiliare la destinazione ordinaria e le caratteristiche influenti sul reddito e nel collocare l'unità stessa in quella tra le categorie e classi prestabilite per la zona censuaria a norma dell'art. 9 che, fatti gli opportuni confronti con le unità tipo, presenta destinazione e caratteristiche conformi od analoghe.*».

Il sistema estimativo del *Catasto dei fabbricati*, come delineato dagli articoli sopra richiamati, si fonda su un modello di tipo comparativo, nel quale il classamento costituisce una valutazione tecnica del livello di redditività ordinaria dell'unità immobiliare, effettuata mediante confronto con altre unità presenti nel medesimo contesto territoriale, aventi caratteristiche simili.

In quest'ottica, dunque, l'eventuale incremento di redditività dell'unità immobiliare, derivante dagli interventi edilizi effettuati - quali, ad esempio, la realizzazione di interventi di efficientamento energetico sull'involucro edilizio⁸ e l'inserimento di ascensori – qualora ne ricorrano le condizioni, trova espressione nell'attribuzione del classamento che, per comparazione, corrisponde a quello di altre unità immobiliari già censite, aventi caratteristiche simili, ubicate nel contesto territoriale di riferimento.

Va evidenziato, inoltre, che l'obbligo di aggiornamento è conseguente a qualsiasi mutazione dello stato dell'unità immobiliare che implichi un riesame della categoria catastale, della classe o della consistenza.

Interventi concernenti la dotazione impiantistica

I maggiori dubbi interpretativi, oggetto delle richieste pervenute, hanno

⁶ Articolo rubricato “*Classamento e modalità esecutive*”.

⁷ Regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142.

⁸ Come nel caso del cosiddetto cappotto termico.

riguardato la rilevanza catastale degli interventi di ampliamento della dotazione impiantistica, anche tramite impianti tecnologici a servizio comune di più unità immobiliari.

A tale riguardo, un possibile criterio operativo di ausilio per l'eventuale aggiornamento catastale conseguente ad interventi sulla dotazione impiantistica può essere rinvenuto nell'iter logico esplicitato dalla Circolare n.36/E del 19/12/2013 avente ad oggetto "*Impianti fotovoltaici - Profili catastali ed aspetti fiscali*".⁹ In particolare, rileva infatti la configurazione del sistema delle tariffe d'estimo vigenti¹⁰, nell'ambito del quale le classi catastali costituiscono una scala di graduazione della redditività ordinaria all'interno della medesima categoria e zona censuaria, definita attraverso livelli progressivi correlati alle caratteristiche edilizie, alle caratteristiche costruttive, alla dotazione impiantistica e alle condizioni di contesto urbano. L'incremento della redditività relativo a due classi contigue è valorizzato tramite la differenza percentuale tra le rispettive tariffe¹¹.

Considerato quanto sopra, in relazione al mero ampliamento della dotazione impiantistica ed in assenza di altre fattispecie di interventi edilizi, si può ritenere non necessaria una rideterminazione del classamento e della rendita catastale per gli interventi non suscettibili di comportare un incremento della redditività apprezzabile nell'ambito dell'attuale sistema estimativo catastale, ossia inadeguati ad incrementare la redditività ordinaria dell'unità immobiliare in misura pari o superiore a differenze percentuali significative, in relazione al quadro di tariffa di riferimento.

In prima approssimazione, per una valutazione dell'incremento derivante dagli interventi di ampliamento della dotazione impiantistica, si può procedere in

⁹ I contenuti richiamati dalla suddetta circolare possono, in linea di principio, valere anche per altri tipi di interventi di ampliamento della dotazione impiantistica, non specificatamente riguardanti l'installazione di impianti fotovoltaici, quali sistemi di accumulo, eolico e solare termico.

¹⁰ Derivanti dalla revisione generale disposta con decreto ministeriale 20 gennaio 1990 e attuata con l'approvazione dei quadri tariffari nel 1991, sulla base dei valori medi di mercato relativi al biennio economico 1988-1989.

¹¹ La già citata circolare n. 36/E del 2013 rappresenta la significatività del 15% quale incremento percentuale che, pur non previsto da una disposizione normativa, discende proprio dalla concreta articolazione delle tariffe.

analogia con le modalità di calcolo delineate per gli immobili a destinazione speciale e particolare¹², confrontando per l'unità immobiliare il valore catastale *ante* intervento (pari al prodotto della rendita catastale per il pertinente moltiplicatore di cui al decreto del Ministro delle finanze del 14 dicembre 1991, n. 5646)¹³, con il valore catastale che l'unità immobiliare assumerebbe dopo l'intervento.

Quest'ultimo è ottenuto sommando al valore *ante* intervento il valore medio infracensuario¹⁴ degli impianti che hanno incrementato la dotazione dell'unità immobiliare, riportato all'epoca censuaria di riferimento (biennio 1988-1989).

In termini operativi:

$$V_{ante} = Rc \times M$$
$$V_{post} = (V_{ante} + V_{impianti})$$

dove:

Rc è la rendita catastale dell'unità immobiliare in atti (prima dell'intervento);

¹² A tale riguardo, cfr. circolare n. 6/T del 30 novembre 2012, concernente la “*Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico-estimativi*”. Si evidenzia che l'art. 1, comma 244, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, recante “*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2015)*”, ha stabilito che nelle more dell'attuazione delle disposizioni relative alla revisione della disciplina del sistema estimativo del catasto dei fabbricati, di cui all'articolo 2 della legge 11 marzo 2014, n. 23, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, l'articolo 10 del r.d.l. n. 652 del 1939, si applica secondo le istruzioni di cui alla circolare n. 6/T del 2012.

¹³ Recante la “*Determinazione dei moltiplicatori da applicare, a partire dal 1992, alle rendite catastali dei fabbricati e dei terreni per stabilire il valore minimo da dichiarare ai fini dell'imposta di registro dell'imposta di successioni e donazioni, e delle connesse imposte ipotecarie e catastali, e dell'Invim*”.

¹⁴ Ossia il valore medio degli impianti nel periodo di vigenza degli estimi catastali (fissato in 10 anni), corrispondente al valore degli impianti ridotto per il cosiddetto “deprezzamento infracensuario”, stabilito in funzione della vita utile e del valore residuo della componente impiantistica valutata (cfr. Allegato tecnico III alla circolare 6/T del 2012).

Per la determinazione del valore medio infracensuario, la vita utile e il valore residuo di ciascuna componente impiantistica vanno considerati tenendo conto del principio di ordinarietà e valutati mediante opportune indagini di settore, in mancanza delle quali, in prima approssimazione, possono essere assunti pari, rispettivamente, a 20 anni (vita utile) e a zero (valore residuo al termine della vita utile).

M è il moltiplicatore previsto dal decreto ministeriale n. 5646 del 1991 per la categoria catastale dell'unità immobiliare;

$V_{impianti}$ è il valore medio infracensuario degli impianti dell'intervento, riferito al biennio economico di riferimento 1988-89.

Si precisa che:

- nel caso in cui l'ampliamento della dotazione impiantistica sia il risultato di più interventi, eseguiti anche in momenti diversi, il valore degli impianti installati da prendere in considerazione ai fini di tale valutazione è quello complessivo corrispondente all'attuale dotazione dell'unità immobiliare (al netto degli interventi eventualmente già considerati per l'attribuzione della rendita attualmente in atti);
- quando sono installati nuovi impianti a servizio di più unità immobiliari, per ciascuna unità interessata dall'intervento deve prendersi in considerazione la quota di valore ad essa riferita.

Si evidenzia che la suddetta operazione di confronto del valore catastale *ante* e *post* non può prescindere dalla preliminare verifica della rispondenza del classamento in atti dell'unità immobiliare allo stato di fatto precedente all'intervento.

Il criterio sopra descritto consente facilmente di individuare le fattispecie meritevoli di una rideterminazione del classamento, ai fini dell'aggiornamento catastale.

Si ritiene opportuno, altresì, sottolineare che, in presenza di interventi ulteriori rispetto al mero ampliamento della dotazione impiantistica, resta ferma la necessità di una valutazione tecnico-estimativa complessiva dell'incremento di redditività, considerato che il criterio sopra descritto non afferisce ad una soglia normativa applicabile in via generalizzata, ai fini dell'esclusione dell'obbligo dichiarativo.

Indicazioni operative specifiche per la redazione degli atti di aggiornamento

In stretta connessione, infine, con quanto rappresentato, si ritiene opportuno fornire indicazioni sulle modalità di redazione delle dichiarazioni di aggiornamento prodotte mediante procedura informatica *Docfa* inerenti agli interventi di cui alla presente risoluzione. Al riguardo, è necessario che nella relazione tecnica venga riportata in modo esaustivo la descrizione degli interventi eseguiti nonché l'elenco dei nuovi impianti installati e le relative caratteristiche significative¹⁵, come, ad esempio, la potenza nominale degli impianti fotovoltaici e dei relativi sistemi di accumulo.

Nei casi in cui l'unità immobiliare, a seguito degli interventi edilizi, dovesse assumere le caratteristiche tipiche di una categoria o di una classe catastale¹⁶ non presente nel quadro di tariffa vigente nella zona censuaria in cui essa è ubicata, risultano applicabili le disposizioni di cui all'art. 11, comma 2, del decreto-legge 14 marzo 1988, n. 70¹⁷, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 maggio 1988, n. 154. In tali circostanze, attese le attuali funzionalità della procedura informatica *Docfa* utilizzata per la redazione delle dichiarazioni di variazione catastale (che non consente la diretta indicazione di un classamento differente da quelli indicati nel quadro di tariffa della zona censuaria di ubicazione dell'immobile), la parte dichiarante indicherà, nella relazione tecnica, la categoria e la classe proposte, presenti nel quadro di tariffa di altra zona censuaria del medesimo comune o di altro comune della medesima provincia. In ogni caso, la determinazione della rendita definitiva rimane di competenza del relativo Ufficio provinciale-Territorio.

¹⁵ Cfr. articolo 1, comma 2, del decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, secondo cui «*Le dichiarazioni [omissis] contengono dati e notizie tali da consentire l'iscrizione in catasto con attribuzione di rendita catastale, senza visita di sopralluogo. [omissis]*».

¹⁶ In tale ambito ricade anche la fattispecie di unità immobiliari già censite in atti con la classe massima prevista dal prospetto tariffario per la categoria di appartenenza.

¹⁷ L'art. 1, comma 2, del D.L. n. 70 del 1988, recita «*Il classamento delle unità immobiliari urbane site in zone censuarie o in comuni nei quali il quadro di tariffa alla data del classamento stesso non è stato integrato a norma dell'articolo 64 del regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142, può essere effettuato anche per comparazione con il quadro di tariffa di altra zona censuaria del medesimo comune o di altro comune della medesima provincia che abbia analoghe caratteristiche socio economiche e di tipologia edilizia [omissis]*».

Alla luce di quanto sopra rappresentato, quindi, l'obbligo di aggiornamento sussiste ogniqualvolta gli interventi edilizi risultino idonei a incidere sugli elementi rilevanti ai fini del classamento, con particolare riferimento alla redditività ordinaria dell'unità immobiliare. Conseguentemente, la rilevanza catastale degli interventi deve estendersi anche alle fattispecie in cui le migliorie apportate determinino un apprezzabile mutamento del livello qualitativo e funzionale dell'immobile, tale da incidere sulla relativa capacità reddituale, anche in assenza di variazioni della consistenza o della configurazione planimetrica, in coerenza con il contesto territoriale e con le unità immobiliari comparabili.

In tal senso, assumono specifico rilievo gli interventi sulla dotazione impiantistica, suscettibili - caso per caso - di incidere significativamente sul valore economico dell'immobile, in modo tale da comportare una rideterminazione del classamento.

L'accertamento della rilevanza catastale degli interventi richiede, pertanto, una valutazione tecnica puntuale, fondata sull'incidenza concreta delle opere sulla redditività ordinaria dell'immobile e sulla sua corretta collocazione nel sistema classificatorio catastale, con conseguente obbligo di aggiornamento degli atti ogniqualvolta tale incidenza risulti apprezzabile secondo i criteri dell'estimo catastale.

LA DIRETTRICE CENTRALE
(Firmato digitalmente)