

Catasto

CATEGORIE CATASTALI
e COEFFICIENTI di RIVALUTAZIONE

di Anna Baldassari

QUADRO NORMATIVO

R.D.L. 13.4.1939, n. 652: recante «*Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano*».

D.P.R. 1.12.1949, n. 1142: recante «*Approvazione del regolamento per la formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano*».

Art. 2, co. 40, D.L. 3.10.2006, n. 262, conv. con modif. in L. 28.11.2006, n. 286: vieta di ricomprendere nella categoria E unità immobiliari destinate ad usi commerciali, industriali e simili qua-

lora le stesse presentino requisiti di **autonomia funzionale e reddituale**.

C.M. 16.5.2006, n. 4/T: definisce i criteri e le modalità per l'accatastamento delle unità immobiliari nelle categorie D e E.

D.M. 14.12.1991 [CFF ● 3282]: stabilisce i moltiplicatori da applicare alle rendite catastali ai fini dell'art. 52, D.P.R. 131/1986 [CFF ● 2052].

Art. 2, co. 63, L. 24.12.2003, n. 350 [CFF ● 2291]: dispone la rivalutazione nella misura del 10%

dei coefficienti di cui al D.M. 14.12.1991.

Art. 1-bis, co. 7, D.L. 12.7.2004, n. 168, conv. con modif. in L. 30.7.2004, n. 191 [CFF ● 2299]: dispone la rivalutazione nella misura del 20% dei suddetti moltiplicatori.

Art. 2, co. 45, D.L. 3.10.2006, n. 262, conv. con modif. in L. 28.11.2006, n. 286: dispone la rivalutazione nella misura del 40% del moltiplicatore da applicare agli immobili ricompresi nella categoria B.

RENDITE CATASTALI – COLLEGATO alla FINANZIARIA 2007: il D.L. 3.10.2006, n. 262, conv. con modif. nella L. 28.11.2006, n. 286 a seguito di talune disposizioni in esso contenute, di seguito analizzate, offre lo spunto per esaminare le **categorie catastali** nelle quali vengono classificate le varie tipologie di fabbricati e le norme previste in materia di rivalutazione delle **rendite catastali** ai fini delle imposte **dirette** ed **indirette**.

CLASSIFICAZIONE dei FABBRICATI: la normativa in materia di **classamento** degli immobili e, nella specie, dei fabbricati, è piuttosto articolata. La normativa di riferimento, successivamente integrata, modificata ed interpretata da numerose circolari e risoluzioni ministeriali, è alquanto risalente, trovando le sue origini in due provvedimenti di fondamentale importanza: il R.D.L. 13.4.1939, n. 652 recante «*Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano*» ed il D.P.R. 1.12.1949, n. 1142 recante «*Approvazione del regolamento per la formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano*». In particolare i fabbricati sono suddivisi in **tre** gruppi (circ. min. dir. gen. Catasto 14.3.1992, n. 5/3/1100):

- immobili a **destinazione ordinaria**, ricompresi

si nelle categorie **A, B e C**;

- immobili a **destinazione speciale**, ricompresi nelle categorie **D ed E**;
- immobili **fittiziamente accatastati**, ricompresi nella categoria **F**.

IMMOBILI a DESTINAZIONE ORDINARIA (categorie A, B e C): si definiscono tali i fabbricati **ordinari, normali**, la cui presenza in una determinata zona censuaria è così **diffusa** da rappresentare un campione significativo di riferimento (C.M. 16.5.2006, n. 4/T).

Categoria A: si comprendono in tale categoria:

- **A/1 – abitazioni di tipo signorile:** unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale;
- **A/2 – abitazioni di tipo civile:** fabbricati di tipo residenziale;
- **A/3 – abitazioni di tipo economico:** fabbricati costruiti con materiali economici, con rifiniture modeste e installazione dei soli impianti tecnologici di carattere indispensabile;
- **A/4 – abitazioni di tipo popolare:** fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello;

- **A/7 – abitazioni in villini:** fabbricato, anche suddiviso in unità immobiliari, con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile e dotato di aree adibite a giardino;
- **A/8 – ville:** immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture di livello superiore all'ordinario;
- **A/9 – castelli, palazzi eminenti:** immobili che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati **non** sono comparabili con le unità tipo delle altre categorie;
- **A/10 – uffici e studi privati;**
- **A/11 – abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi:** rifugi di montagna, baite, trulli e simili.

Le categorie **A/5** (abitazioni di tipo ultrapolare) e **A/6** (abitazioni di tipo rurale) – rispondenti nello spirito della norma originaria a realtà edilizie e di utilizzazione all'epoca consuete – attualmente non rappresentano più tipologie abitative ordinarie perché al di fuori degli *standard* minimi indispensabili (carenza o assenza degli indispensabili servizi igienici) e pertanto sono state soppresse.

Categoria B: caratteristica di tale categoria è l'**assenza di fine di lucro**, intesa quale assenza di qualunque destinazione dell'immobile medesimo a finalità di natura **commerciale** o **industriale**. Si ricomprendono in tale categoria:

- **B/1** – collegi, convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme;
- **B/2** – case di cura ed ospedali;
- **B/3** – prigionieri e riformatori;
- **B/4** – uffici pubblici;
- **B/5** – scuole e laboratori scientifici;
- **B/6** – biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, circoli ricreativi e culturali senza fine di lucro che non hanno sede in edifici della categoria A/9;
- **B/7** – cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti;
- **B/8** – magazzini sotterranei adibiti a conservazione di derrate alimentari.

Categoria C: si ricomprendono:

- **C/1** – negozi e botteghe;
- **C/2** – magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa;
- **C/3** – laboratori per arti e mestieri;
- **C/4** – fabbricati e locali per esercizi sportivi;

- **C/5** – stabilimenti balneari e di acque curative;
- **C/6** – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;
- **C/7** – tettoie, posti auto su aree private; posti auto coperti.

IMMOBILI a DESTINAZIONE SPECIALE (categorie D ed E): i fabbricati ricompresi nelle successive due categorie **D** ed **E**, rispettivamente a destinazione **speciale** o **particolare**, sono immobili caratterizzati da criteri di individuazione e modalità di classificazione e classamento complessi. Tanto è vero che la C.M. 16.5.2006, n. 4/T sopra richiamata ha fornito i criteri di classificazione di tali immobili in considerazione delle mutate caratteristiche e dell'evoluzione che gli stessi hanno subito nel corso degli anni. Nella categoria **D** sono ricompresi gli immobili a destinazione **speciale**, vale a dire quelli costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione diversa senza radicali trasformazioni; nella categoria **E**, di carattere residuale, sono invece ricompresi gli immobili a destinazione **particolare** (senza attribuzione di **rendita**) che per la singolarità delle loro caratteristiche non sono raggruppati in classi omogenee.

Categoria D: gli immobili appartenenti a tale categoria sono normalmente censiti come **unica** unità immobiliare urbana pur essendo solitamente costituiti da un **insieme** di fabbricati in stretto legame funzionale fra loro e facenti parte di un unico complesso a destinazione **produttiva** o **commerciale**. Vi rientrano:

- **D/1** – opifici;
- **D/2** – alberghi e pensioni;
- **D/3** – teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli; arene, parchi giochi, zoo-safari;
- **D/4** – case di cura ed ospedali;
- **D/5** – istituti di credito, cambio ed assicurazione;
- **D/6** – fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi;
- **D/7** – fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
- **D/8** – fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
- **D/9** – edifici galleggianti o assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio; aree attrezzate per l'appoggio di palloni aerostatici e dirigibili;
- **D/10** – *residence* e fabbricati per funzioni pro-

| INDICI | NOVITÀ | GUIDA PRATICA | PRIMO PIANO | ENTI NON COMMERCIALI | QUESITI | VARIE | PREVIDENZA | AGENDA |
|--------|--------|---------------|-------------|----------------------|---------|-------|------------|--------|
|--------|--------|---------------|-------------|----------------------|---------|-------|------------|--------|

duttive connesse alle attività agricole;

- **D/11** – scuole e laboratori scientifici privati;
- **D/12** – posti barca in porti turistici; stabilimenti balneari (caratterizzati da concessione demaniale per l'uso dello specchio d'acqua e dell'arenile).

Categoria E: immobili a destinazione **particolare**. Vi rientrano:

- **E/1** – stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei; stazioni per metropolitane; stazioni ferroviarie; impianti di risalita in genere;
- **E/2** – ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio;
- **E/3** – costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche; edicole per giornali e simili, chioschi per bar, stazioni di servizio per rifornimento di auto;
- **E/4** – recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili;
- **E/5** – fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze;
- **E/6** – fari, semafori, torri per rendere pubblico l'uso dell'orologio;
- **E/7** – fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
- **E/8** – fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia;
- **E/9** – edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

Categoria F: è una categoria **fittizia** (C.M. 26.11.2001, n. 9/T), in quanto a tali immobili non è associata una rendita catastale; la categoria è stata creata per consentire la presentazione in Catasto di unità immobiliari particolari quali:

- **F1:** aree urbane (parti comuni, corti urbane non connesse ad alcuna unità immobiliare);
- **F2:** unità collabenti (unità parzialmente o totalmente inagibili ed inabitabili; distrutte);
- **F3:** unità in corso di costruzione;
- **F4:** unità in corso di definizione;
- **F5:** lastrici solari.

IMMOBILI delle CATEGORIE D ed E: la C.M. 16.5.2006, n. 4/T ha precisato le **caratteristiche** che gli immobili censiti nelle categorie D ed E devono avere; si evidenzia, infatti, che nelle operazioni di classamento deve porsi particolare attenzione ai requisiti di carattere **oggettivo** dell'immobile che ne determinano le caratteristiche di «**specialità**» (categoria D) o di «**particolarità**» (categoria E) evitando il ricorso a criteri

quali la presenza o meno del «fine di lucro». La circolare, inoltre, amplia la casistica degli immobili suscettibili di classamento nella categoria E, precisando il corretto classamento dei seguenti immobili:

- 1) **stazioni di servizio** per la vendita di **carburanti**, nonché **chioschi** per **bar** ed **edicole**: categoria **E/3**. I **chioschi**, in particolare, possono trovare collocazione in tale categoria se rispondono a determinati criteri costruttivi quali la **singolarità** della costruzione, l'**utilizzo** di materiali leggeri, nonché le **dimensioni** solitamente contenute; in caso contrario il classamento deve avvenire nella categoria C;
- 2) **recinti chiusi per mercati e fiere** (categoria **E/4**): tale categoria attualmente non tiene conto dell'**evoluzione** del concetto di «**fiera**» che nel corso degli anni si è verificata. La categoria, infatti, è nata per accogliere gli immobili costituiti da speciali «recinti chiusi» utilizzati per mercati, fiere o posteggio di bestiame; attualmente essa potrebbe risultare obsoleta per particolari immobili destinati ad essere utilizzati per:
 - **fiere campionarie**: tali immobili sono destinati ad ospitare fiere di notevoli dimensioni, spesso a carattere permanente, con sezioni espositive, ricettive e di accoglienza suscettibili di utilizzo autonomo. In presenza di tali caratteristiche la corretta classificazione del nucleo fieristico è nella categoria **D/8**, attribuendo ad ogni porzione individuabile come cespite autonomo ed indipendente la categoria più appropriata;
 - **fiere non a carattere permanente**: qualora invece l'unità immobiliare destinata a fiera sia costituita da ampi spazi aperti, con attrezzature, spazi e strutture **temporanee** e **rimovibili**, attrezzate con costruzioni indispensabili (biglietteria, servizi igienici, sala di accoglienza e simili) allora si è in presenza dell'evoluzione naturale del concetto di «recinto chiuso» e l'immobile può essere classificato nella categoria **E/4**;
 - «**outlet**»: tali complessi, posti fuori dai centri abitati, pur essendo dotati di servizi comuni, presentano unità commerciali in grado di produrre con carattere di ordinarietà un **reddito** proprio; ne deriva la corretta classificazione nella categoria **D/8**;
 - **ripetitori e impianti similari**: impianti destinati alla **trasmissione** o all'**amplificazione** dei segnali di trasmissione (via cavo o via etere), alla **regolazione** di portata e pressione di fluidi, al **trattamento** delle acque reflue e dei rifiuti solidi. Tali immobili, poiché funzionali ad attività industriali e commerciali, devono essere classificati

| | | | | | | | | |
|--------|--------|---------------|-------------|----------------------|---------|-------|------------|--------|
| INDICI | NOVITÀ | GUIDA PRATICA | PRIMO PIANO | ENTI NON COMMERCIALI | QUESITI | VARIE | PREVIDENZA | AGENDA |
|--------|--------|---------------|-------------|----------------------|---------|-------|------------|--------|

GUIDA PRATICA

nella categoria D;

- **ripetitori per la telefonia mobile:** è necessario distinguere fra ripetitori insistenti su costruzioni **già** censite (in tal caso essendo già censito l'impianto sul quale insistono non necessitano di alcun accatastamento) e ripetitori installati su aree **appositamente** destinate o di nuova costruzione (in tal caso è necessario l'accatastamento di tali impianti).

Immobili di categoria E: in merito a tali immobili si evidenzia che l'art. 2, co. 40, D.L. 3.10.2006, n. 262, conv. con modif. nella L. 28.11.2006, n. 286, in conformità alle istruzioni impartite con la C.M. n. 4/T/2006 sopra citata, ha disposto che nelle unità immobiliari censite nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6, E/9 non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili **destinati ad uso commerciale, industriale, a ufficio privato** ovvero a **usi diversi**, qualora gli stessi presentino **autonomia funzionale e reddituale**.

Come sopra osservato, il **classamento** degli immobili ricompresi nella **categoria E** avviene considerando l'immobile nel suo **complesso**: ne consegue che se all'interno di tale complesso vi sono unità immobiliari autonome ed indipendenti, destinate ad usi industriali e commerciali, suscettibili di produrre autonomamente un reddito proprio tali unità sfuggono a tassazione essendo la categoria E priva di rendita catastale.

È previsto, al contrario, il **divieto** di ricomprendere nelle suddette categorie immobili con **autonomia funzionale e reddituale** comporta l'accatastamento di tali immobili nelle altre categorie (A, B e C) con conseguente attribuzione agli stessi di rendita catastale e tassazione ai fini delle imposte dirette, comunali ed indirette. Il co. 41 a tal fine prevede, previo provvedimento del direttore dell'Agenzia del Territorio

(co. 42), che gli intestatari di tali unità immobiliari **presentino entro nove mesi** dalla data di entrata in vigore del decreto legge (3.10.2006) una **richiesta di revisione** della qualificazione di tali immobili.

Le rendite catastali così dichiarate o attribuite avranno effetto a decorrere dall'**1.1.2007** (co. 43).

Qualora gli intestatari **non** provvedano alla richiesta di revisione, **decorsi nove mesi** potrà essere esperita la procedura di cui all'art. 1, co. 336, L. 30.12.2004, n. 311 [CFF ① 4247] a norma del quale il Comune invita i proprietari a regolarizzare la situazione con sanzioni e spese a carico dell'intestatario.

MULTIPLICATORI da APPLICARE alle RENDITE CATASTALI (art. 52, co. 4, D.P.R. 26.4.1986, n. 131): come è noto ai sensi del co. 4 dell'art. 52, D.P.R. 131/1986 [CFF ① 2052], **non** sono sottoposti a rettificazione ai fini dell'imposta di registro il **valore** o il **corrispettivo** degli immobili, iscritti in Catasto con attribuzione di rendita, dichiarato in misura **non inferiore** all'importo risultante dall'applicazione alla **rendita catastale** dell'immobile (rivalutata del 5% ai sensi dell'art. 3, co. 48, L. 23.12.1996, n. 662 [CFF ① 4191]) di appositi **coefficienti** differenti a seconda delle categorie catastali cui gli immobili in questione appartengono.

Si evidenzia, tuttavia, che tale disposizione trova applicazione solamente in relazione alle cessioni di immobili poste in essere da persone fisiche che **non** agiscono nell'esercizio di imprese, arti e professioni aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze (art. 35, co. 23-ter, D.L. 4.7.2006, n. 223, conv. con modif. nella L. 4.8.2006, n. 248).

Tali **moltiplicatori**, a seguito di successivi interventi normativi, sono stati determinati in base a quanto riportato nella seguente **tabella**.

| CATEGORIE CATASTALI | D.M. 14.12.1991 | Art. 2, co. 63, L. 350/2003 (rivalutazione del 10%) | Art. 1-bis, co. 7, D.L. 168/2004, conv. con L. 191/2004 (rivalutazione del 20%) | Art. 2, co. 45, D.L. 262/2006, conv. con L. 286/2006 (rivalutazione del 40% per i soli fabbricati di categoria B) |
|----------------------------|-----------------|---|---|---|
| A (eccetto A/10) | 100 | 110 | 120 (110 se abitazione principale) | 120 (110 se abitazione principale) |
| B | 100 | 110 | 120 | 140 |
| C (eccetto C/1) | 100 | 110 | 120 (110 se pertinenza di abitazione principale) | 120 (110 se pertinenza di abitazione principale) |
| A/10 | 50 | 55 | 60 | 60 |
| C/1 | 34 | 37,4 | 40,8 | 40,8 |

| | | | | | | | | |
|--------|--------|---------------|-------------|----------------------|---------|-------|------------|--------|
| INDICI | NOVITÀ | GUIDA PRATICA | PRIMO PIANO | ENTI NON COMMERCIALI | QUESITI | VARIE | PREVIDENZA | AGENDA |
|--------|--------|---------------|-------------|----------------------|---------|-------|------------|--------|