



Consiglio di Presidenza della Giustizia Tributaria

Ufficio del Massimario

CLASSAMENTO CATASTALE E REQUISITI DELL'IMMOBILE: POSSIBILE OTTENERE IL PASSAGGIO DA A/1 AD A/2 ANCHE SENZA INTERVENTI EDILIZI SE SI DIMOSTRA L'ASSENZA DELLE CARATTERISTICHE SIGNORILI

- Sentenza del 08/06/2026, dep. il 16/06/2026, n. 538/2026 - Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Liguria, Sez. 1

Composizione

- Pres. Piombo
- Rel. Zucchini

177 TRIBUTI - 016 ACCERTAMENTO CATASTALE - IN GENERE

Accertamento catastale - Caratteristiche oggettive dell'immobile - Adeguamento alla categoria corretta - Onere della prova.

Massima

In tema di classamento catastale e attribuzione della rendita urbana, ai sensi degli artt. 61 e ss. del d.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142, nonché dell'art. 1, commi 335 e ss., della l. 30 dicembre 2004, n. 311, la qualificazione dell'unità immobiliare e la conseguente assegnazione della categoria catastale devono essere effettuate esclusivamente sulla base delle caratteristiche oggettive, strutturali e funzionali del bene, prescindendo sia dalle condizioni soggettive del proprietario sia dall'esecuzione di interventi edilizi. Ne consegue che il contribuente ha diritto alla revisione del classamento dalla categoria A/1 (abitazioni di tipo signorile) alla categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) ove dimostri l'assenza degli elementi tipologici, costruttivi e qualitativi che giustificano il mantenimento della categoria superiore, indipendentemente dalla realizzazione di lavori di trasformazione dell'immobile e dalla configurabilità di una variazione edilizia rilevante ai fini della procedura DOCFA di cui al d.m. 19 aprile 1994, n. 701, gravando, in tale ipotesi, sul contribuente l'onere di provare l'inadeguatezza del classamento precedentemente attribuito, mediante idonea documentazione tecnica, corredata da dettagliata relazione illustrativa e adeguato apparato fotografico, atta a dimostrare l'effettiva carenza dei requisiti qualificanti l'abitazione signorile. (Fattispecie in cui la Corte ha ritenuto ammissibile la richiesta di riclassamento in categoria A/2, nonostante l'assenza di significativi interventi edilizi, in quanto supportata da rigorosa prova tecnica dell'insussistenza delle caratteristiche proprie delle abitazioni di lusso o signorili).

Rif. Normativi

- L. 31/12/2004 n. 311, art. 1 comma 335
- D. M. Finanze 19/04/1994, n. 701



*Consiglio di Presidenza
della Giustizia Tributaria*

Ufficio del Massimario

Conformi

- Cass. civ., Sez. 5, n. 3606 del 17/02/2026

Anno pubb.

- 2026