



Ufficio del Massimario

**Classamento di immobili a destinazione speciale o particolare:
l'accertamento della rendita catastale è svolto con stima diretta,
utilizzando il procedimento diretto o quello indiretto.**

Titolo

TRIBUTI (IN GENERALE) - ACCERTAMENTO TRIBUTARIO (NOZIONE) - TIPI E SISTEMI DI ACCERTAMENTO - ACCERTAMENTO CATASTALE (CATASTO) - IN GENERE - Classamento - Procedura DOCFA - Beni con destinazione speciale - Criteri di stima - Modalità di calcolo.

Abstract

In tema di classamento di immobili a destinazione speciale o particolare, come quelli facenti parte del gruppo D, l'accertamento della rendita catastale, proposta dal contribuente mediante una dichiarazione di variazione catastale con la procedura DOCFA, avviene con stima diretta per ogni singola unità, utilizzando il procedimento diretto, ossia partendo dal reddito lordo ordinariamente ritraibile e detraendo le spese e le eventuali perdite, oppure il procedimento indiretto, ossia attraverso un calcolo fondato sul valore del capitale fondiario, costituito dal valore di mercato dell'immobile o dal costo di ricostruzione, tenendo conto, in tale ultimo caso, del deprezzamento delle unità immobiliari in ragione del loro stato attuale, del livello di obsolescenza e del ciclo di vita tecnico-funzionale.

Testo

La Suprema Corte torna ad occuparsi del classamento catastale (nella specie, di immobili a destinazione speciale o particolare, come quelli facenti parte del gruppo D).

Richiamando l'orientamento della giurisprudenza di legittimità (Cass., sez. 5, ord. 16 aprile 2020, n. 7854), l'ordinanza in commento sottolinea che, nel caso di classamento di immobili a destinazione speciale o particolare (come quelli facenti parte del gruppo D), la rendita catastale, in seguito alla proposta del proprietario che abbia attivato una procedura DOCFA, è attribuita, ai sensi dell'art. 10 r.d.l. n. 652 del 1939, con stima diretta per ogni singola unità; tale stima diretta può essere effettuata tanto con procedimento diretto, ossia partendo dal reddito lordo ordinariamente ritraibile e detraendo le spese e le eventuali perdite, quanto con procedimento indiretto, cioè attraverso un calcolo fondato sul valore del capitale fondiario, costituito dal valore di mercato dell'immobile ovvero dal costo di ricostruzione, tenendo conto, in tale ultimo caso, del deprezzamento delle unità immobiliari in ragione del loro stato attuale, del livello di obsolescenza e del ciclo di vita tecnico-funzionale.

Più nel dettaglio, richiamando la consolidata giurisprudenza di legittimità (*ex multis*, Cass., sez. 6, ord. 16 gennaio 2018, n. 888), la pronuncia evidenzia che, ai sensi degli artt. 27 e 28 d.P.R. n. 1142 del 1949, nell'ambito del procedimento indiretto di stima (una volta che sia escluso, quindi, il procedimento diretto, incentrato sul reddito lordo ordinario ritraibile dal canone di locazione), occorre distinguere la valutazione del capitale fondiario basata sul valore di mercato dell'unità immobiliare (secondo il relativo



Consiglio di Presidenza della Giustizia Tributaria

PUBBLICAZIONE NEWS

Ufficio del Massimario

mercato delle compravendite) dalla valutazione invece imperniata sul costo di ricostruzione (che comunque deve tenere conto di un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari, non applicabile ai cespiti edificati successivamente al biennio 1988-89).

In altri termini, osserva la Corte che il procedimento indiretto di stima sugli immobili a destinazione speciale o particolare può fondarsi, ai fini dell'attribuzione della rendita catastale, sul costo di ricostruzione, ricondotto all'epoca censuaria delle stime catastali (anni 1988-89), con l'applicazione del descritto coefficiente di riduzione per i cespiti realizzati in epoca antecedente al richiamato biennio; tuttavia, si precisa che l'accertamento di uno stato ottimale di manutenzione degli impianti costituisce una motivata ragione per non applicare tale coefficiente di riduzione, il quale, in ogni caso, deve essere rapportato alle condizioni attuali delle unità immobiliari.

Tali conclusioni sono avvalorate, nel ragionamento della Suprema Corte, dalla circolare emanata dall'amministrazione finanziaria il 30 novembre 2012, n. 6/T (in materia di "*Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico-estimativi*"), elevata a rango normativo dalla legge n. 190 del 2014, la quale ha confermato i sopra richiamati principi, ribadendo (par. 2) che la rendita catastale può essere determinata con procedimento diretto o con procedimento indiretto, e che per stima diretta deve intendersi quella svolta in maniera puntuale sugli immobili a destinazione speciale o particolare, per i quali, proprio in relazione alla peculiarità delle relative caratteristiche, non sia possibile fare riferimento al sistema delle tariffe (Cass., sez. 5, 16 gennaio 2023, n. 1002).

Insomma, a conclusione del ragionamento contenuto nella ordinanza in commento, e nel solco della consolidata giurisprudenza (*ex plurimis*, Cass., sez. 5, ord. 21 dicembre 2024, n. 33799), la Suprema Corte evidenzia che l'accertamento della rendita catastale, in tema di classamento di immobili a destinazione speciale o particolare, come quelli censiti nel gruppo D, avviene con stima diretta per ogni singola unità, utilizzando un procedimento diretto - che si fonda sul reddito lordo (canone di locazione) ordinariamente ritraibile e sulla detrazione delle spese e delle eventuali perdite - o indiretto - che individua il valore del capitale fondiario, costituito dal valore di mercato dell'immobile ovvero dal valore del costo di ricostruzione; peraltro, si precisa che i descritti metodi di valutazione (reddituale, di mercato e di costo) non sono ordinati in maniera fissa, con priorità gerarchica, ma sono alternativi in relazione alle condizioni specifiche dell'immobile.

Riferimenti

Giurisprudenziali

Rif. normativi

Dati sentenza

Cass., sez. 5, ord. 21 dicembre 2024, n. 33799; Cass., sez. 5, 16 gennaio 2023, n. 1002; Cass., sez. 5, ord. 16 aprile 2020, n. 7854; Cass., sez. 6, ord. 16 gennaio 2018, n. 888

Art. 10 r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652

Artt. 27 e 28 d.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142

Cass., sez. trib., ord. 26 agosto 2026, n. 24792 – Pres. Est. Socci



*Consiglio di Presidenza
della Giustizia Tributaria*

Ufficio del Massimario

Roma, 3 settembre 2026

PUBBLICAZIONE NEWS

Redattore: Fabio DI LORENZO