

Rendita, categoria e superficie catastale 2020

Rendita catastale, superficie catastale e categorie catastali: attraverso questa guida, andremo a scoprire nel dettaglio alcune caratteristiche. Cosa sono, come si determinano (criteri e procedure Docfa) e si aggiornano?

Sapere come si determina la **rendita catastale (criteri e procedura)** o la **superficie catastale** è un approfondimento fondamentale che qualsiasi tecnico, sia esso **geometra, architetto o ingegnere**, o contribuente dovrebbe conoscere. Così come lo è la conoscenza delle **categorie catastali**.

Cos'è la rendita catastale e come si calcola?

La **rendita catastale** è il **valore attribuito ai fini fiscali** a tutte le unità immobiliari capaci di produrre o generare reddito autonomo.

La rendita catastale delle unità immobiliari urbane (Gruppi A, B e C) **si calcola moltiplicando la consistenza**, calcolata come di seguito, **per la tariffa d'estimo della categoria e classe**, che si attribuiscono alla stessa, vigenti nello specifico Comune o Zona Censuaria. La Zona censuaria rappresenta una porzione omogenea di territorio provinciale, che può comprendere un solo comune o una porzione del medesimo, ovvero gruppi di comuni, caratterizzati da similari caratteristiche ambientali e socio-economiche.

Vediamo ora, le Categorie Catastale e il calcolo della consistenza delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi A, B, C, D ed E) .

Gruppo A: calcolo della consistenza catastale delle abitazioni in genere.

Il **calcolo della consistenza** è effettuato sulla base del **vano utile**, sommando tutti i vani dell'unità immobiliare, compresi accessori e dipendenze, tenendo conto che:

- **i vani principali (stanza, cucina, camera da letto, studio e simili)** vengono considerati ognuno per **un vano** fino ad una superficie di mq. 25 circa e la superficie eccedente è perequata proporzionalmente ad **un vano frazione di vano in più** (eccedenza rispetto ad 1 vano, applicando la formula $(S_r - S_m) : S_m$, in cui S_r sta per Superficie rilevata ed S_m sta per Superficie Massima tabellare);
- **i vani accessori a servizio diretto (bagno, disimpegno, corridoio, sgabuzzino)** sono conteggiati come **1/3 di vano utile**;
- **i vani accessori a servizio complementare (cantine)** sono conteggiati come **1/4 di vano utile**;
- **le dipendenze (balconi, terrazze)** sono considerate incrementando o diminuendo di una **percentuale**, in relazione alla loro entità, importanza e qualità, la consistenza complessiva dei vani calcolati in precedenza. Il tecnico accertatore deve operare tenendo presente il principio dell'ordinarietà nel discriminare i vani principali da quelli accessori e stimare le percentuali di aumento della consistenza.

Il calcolo finale viene arrotondato al mezzo vano.

Caratteristiche generali delle singole categorie del Gruppo A.

Di seguito l'elenco delle categorie catastali del gruppo A:

- **A/1 Abitazioni di tipo signorile:** alloggi con superficie lorda commerciale > mq. 230, con tre o più servizi, in edificio con impianti e finiture signorili, con portineria e spazi comuni ampi, con giardini, campi di gioco, ecc.
- **A/2 - Abitazioni di tipo civile:** alloggi con superficie lorda commerciale compresa fra mq. 90÷230, con due o più servizi (anche di superficie < mq. 90, ma con im-

pianti e finiture di pregio, doppi servizi), parti comuni con giardini, spazi per gioco, ecc.

- **A/3 - Abitazioni di tipo economico:** alloggi con superficie lorda commerciale fino a mq. 90÷100, con servizio e locali disimpegnati da corridoio.
- **A/4 - Abitazioni di tipo popolare:** alloggi con superficie lorda commerciale compresa fino a mq. 80÷100, con servizio e locali non disimpegnati da corridoio, finiture molto economiche.
- **A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare:** alloggi con superficie lorda commerciale _ mq. 80, con servizio igienico in comune ad altri alloggi.
- **A/6 - Abitazioni di tipo rurale.**
- **A/7 - Abitazioni in villini:** alloggi con superficie lorda commerciale di calpestio fino a mq. 200÷220, in edificio singolo o a schiera completamente autonomo e indipendente da altri fabbricati, con terreno di pertinenza esclusiva e giardino privato di superficie fino a 4 volte quella coperta dal fabbricato. L'edificio può comprendere al massimo tre alloggi e relativi garage comuni o box auto singoli.
- **A/8 - Abitazioni in ville:** alloggi con superficie lorda commerciale di calpestio oltre a mq. 230÷250. in edificio singolo completamente autonomo e indipendente da altri fabbricati, dotati di almeno tre servizi igienici, con terreno di pertinenza esclusiva e grandi aree a verde privato di superficie oltre 5 volte quella coperta dal fabbricato. L'edificio è dotato di finiture e impianti signorili, può comprendere anche alloggi autonomi per le persone di servizio, costruzioni di servizio ausiliarie quali autorimesse, depositi, portinerie, ecc.
- **A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici**
- **A/10 Uffici e studi privati**
- **A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi**

Gruppo B: categorie e calcolo della consistenza.

B/1 Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme. B/2 Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro). B/3 Prigioni e riformatori. B/4 Uffici pubblici. B/5 Scuole e laboratori scientifici. B/6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9. B/7 Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto. B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate.

Il **calcolo della consistenza** è effettuato considerando come unità di misura il metro cubo, sulla base:

- della volumetria lorda dell'unità immobiliare;
- incrementando o diminuendo di una percentuale la volumetria complessiva in rapporto all'entità, qualità ed importanza delle dipendenze.

Il calcolo finale viene arrotondato al metro cubo.

Gruppo C: categorie e calcolo della consistenza.

C/1 Negozi e botteghe. C/2 Magazzini e locali di deposito. C/3 Laboratori per arti e mestieri. C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro). C/5 Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro). C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro). C/7 Tettoie chiuse od aperte.

Il calcolo della consistenza è effettuato considerando come unità di misura il metro quadro, sulla base:

- della superficie interna netta dei locali dell'unità immobiliare;

- escludendo la superficie complessiva delle dipendenze, sia che siano di uso comune o esclusivo dell'unità immobiliare. Il calcolo finale viene arrotondato al metro quadro.

Di seguito si riportano ulteriori precisazioni riguardanti i criteri, che possono essere adottati per la determinazione delle superfici degli immobili appartenenti alle singole categorie del Gruppo C, fatte salve le specifiche disposizioni locali adottate dagli Uffici Tecnici Provinciali.

- Le superfici delle porzioni accessorie sono ragguagliate a quelle principali in misura variabile dal 10% al 20%, in relazione alle dimensioni e proporzione della superficie dei vani principali;
- le superfici dei retri dei negozi sono ragguagliate a quelle delle aree di vendita nella misura variabile fra il 30% e il 60% in relazione alla proporzione con la superficie di vendita;
- con locali del tipo "open space" si considera come superficie principale tutta l'area di vendita, mentre eventuali locali o soppalchi collegati con scala interna, non utilizzati come area di vendita al pubblico, possono essere considerati come retri.

Gruppi D e E – Immobili a destinazione speciale.

D/1 Opifici. D/2 Alberghi e pensioni (con fine di lucro). D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro). D/4 Case di cura ed ospedali (con fine di lucro). D/5 Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro). D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro). 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 sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio. D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

Per le unità immobiliari appartenenti a questi gruppo non viene calcolata la consistenza, poiché la rendita catastale viene determinata sulla base della redditività presunta dell'attività che viene svolta all'interno degli immobili stessi (stima diretta capitalizzando il valore).

Dove scaricare le tariffe d'estimo per il catasto?

Per scaricare le tariffe d'estimo basta andare sul sito dell'Agenzia delle entrate, nella sezione download Docfa: dal menu a tendina archivi provinciali sezionare la città dove è ubicato l'immobile. Una volta scaricato il file ed aperto con un programma di editor come "blocco note", le tariffe risulteranno nel formato "A1AA 001A01010680000" dove A1AA è il codice catastale, 001 la zona censuaria, A01 la categoria, 01 la classe, 0680000 la rendita nelle vecchie lire (bisogna effettuare la conversione).

Oppure, in alternativa, dal sito <http://www.gazzettaufficiale.it/catasto/caricaRicerca> Procedura per l'aggiornamento della rendita catastale.

L'attribuzione o l'aggiornamento della rendita catastale deve essere presentata dal proprietario, o legale rappresentante nel caso di persone giuridiche, mediante affidamento di **incarico professionale ad un tecnico abilitato**.

Dopo aver effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'immobile, annotato le caratteristiche ed aver raccolto tutti i dati necessari, il tecnico, con l'ausilio del **programma DOCFA**, conclude l'aggiornamento degli atti catastali.

Inoltre, il professionista richiederà per via telematica all'Agenzia del Territorio alcuni documenti quali **visura catastale ed elenco fabbricato**; il soggetto dichiarante, invece, dovrà produrre copia della seguente documentazione: planimetria catastale pre-

gressa, titolo di proprietà (atto notarile d'acquisto, atto di donazione, copia successione, ecc..), eventuali progetti per la modifica dello stato dei luoghi, (titolo edilizio).

Cos'è e come si calcola la superficie catastale?

La superficie catastale nello specifico è composta da:

A) Vani principali e accessori diretti (camere, bagni, ingressi, disimpegni ecc.)

- superfici dei vani principali e vani accessori diretti quali: bagno, ripostigli, ingresso ecc. La superficie viene conteggiata per quella effettiva al **100%**.

B) Vani accessori indiretti (cantine, soffitte e simili)

Vanno distinti in comunicanti con i vani principali (lettera A) e non comunicanti. Nel caso siano **comunicanti**, vengono computati nella misura del **36% della superficie reale**. Se invece **non sono comunicanti, si computano per il 25%**.

C) Vani accessori indiretti (balconi, terrazzi e simili)

Anche in questo caso è necessario distinguere se trattasi di balconi/terrazzi comunicanti o meno con i locali principali di cui alla lettera "A".

Nel caso che siano comunicanti, vengono computati nella misura del **30%** sino ad una superficie di **mq. 25**. Oltre la quota eccedente i 25 mq. **si computa il 10%**.

Nel caso che non siano comunicanti, vengono computati nella misura del **15%** sino ad una superficie di mq. 25. Oltre la quota eccedente i 25 mq. si computa il 5%.

D) Superfici scoperte (cortile di pertinenza)

Anche il cortile contribuisce alla formazione della superficie catastale. Più precisamente nel seguente modo:

fino alla stessa superficie dei vani principali e accessori diretti di cui alla lettera "A" viene computato nella misura del 10%. Oltre la superficie precedente si computa per il 2%.

Quanto detto sopra è una parte del calcolo della superficie catastale. Ci sono alcune variazioni per quanto riguarda le unità immobiliari classificate come ville o villini. Cambiano alcuni parametri nel calcolo del cortile. Inoltre, in questa pagina non è stato trattato il caso dei posti auto.

Allegato C al D.P.R. 138 /98 Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, **i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm**, mentre i **muri in comunione nella misura del 50 per cento** fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi **altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale**.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti, **viene arrotondata al metro quadrato**.