



ESTIMO
CATASTALE E CLASSAMENTO
LE SENTENZE

Indice

- 1 Gli estimi catastali
- 2 Qualificazione di un'abitazione come signorile, civile o popolare
- 3 Riclassamento immobile: motivazione
- 4 Rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale
- 5 Estimo catastale
- 6 Estimo catastale: presupposti per la riclassificazione di massa
- 7 Estimo catastale: nuovo classamento
- 8 Rendite catastali: la revisione
- 9 Nuovo classamento: attribuzione di ufficio
- 10 Operazioni dell'estimo catastale
- 11 Unità immobiliare a destinazione ordinaria
- 12 Estimo catastale: la motivazione dell'atto di riclassamento
- 13 Formazione delle tariffe di estimo catastale
- 14 Revisione delle tariffe di estimo catastale
- 15 Fissazione delle tariffe di estimo catastale

Gli estimi catastali sono tariffe, che variano da Comune a Comune, che tengono conto della qualità, della categoria e della classe di una determinata unità immobiliare e che costituiscono la base su cui vengono calcolate le rendite catastali.

Per le unità immobiliari registrate al catasto fabbricati tali tariffe, stabilite dall'Agenzia delle Entrate, sono determinate in base alla zona censuaria dove è dislocata l'unità immobiliare, alla tipologia e alla destinazione d'uso della stessa.

Per ottenere la rendita catastale di un bene censito al Catasto Fabbricati è necessario moltiplicare la tariffa d'estimo, determinata tenendo conto dei parametri sopra descritti, per i vani, per i metri quadrati o per i metri cubi a seconda della categoria dell'immobile.

Per i terreni gli estimi catastali sono suddivisi in due tariffe:

- tariffe di reddito dominicale, reddito relativo alla proprietà.
- tariffe di reddito agrario, reddito che compete a chi esercita l'attività agricola, quindi al conduttore del fondo.

Per determinare i relativi redditi si moltiplica la superficie del terreno per la tariffa applicata dal Comune in cui è ubicato, per la categoria e per la classe di appartenenza.

Le tabelle delle tariffe d'estimo sono consultabili presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate o direttamente sulla Gazzetta Ufficiale.

Per ottenere la rendita catastale di un fabbricato o di un terreno è necessario procurarsi le visure catastali.

La storia degli estimi catastali

Gli estimi catastali attualmente in uso sono stati determinati con DPR 29/09/1973 e DM del 13.12.1979 e successiva rivalutazione in base al DMF 20/01/1990 n° 3/355.

Nel corso degli anni sono stati più volte revisionati in funzione dei cambiamenti economici intercorsi nel tempo. Di fatto fino all'unificazione d'Italia esistevano vari catasti che applicavano estimi catastali diversi tra loro. A seguito della legge sulla perequazione fondiaria (legge 1° marzo 1886, n. 3682, legge fondamentale o legge Messedaglia) fu istituito il Nuovo catasto terreni (NCT), geometrico e particellare, unico per tutto il territorio nazionale. Le operazioni che portarono alla formazione del catasto durarono circa 70 anni a causa delle guerre (1956).

Gli estimi catastali sono stati rivisti:

- Nel 1922 con RDL del 07.01.1923 le tariffe furono aggiornate a seguito della 1 guerra mondiale

- Nel 1939 con la Legge del 29.06.1939 gli estimi furono completamente rivisti
- Nel 1979 con DPR 29/0971973 e DM del 13.12.1979 furono revisionati gli estimi a causa dei grandi cambiamenti economici intercorsi negli ultimi 50 anni (meccanizzazione agricoltura). Sono entrate in vigore nel 1988 e sono ancora in uso.
- Nel 1990 con DMF 20/01/1990 n° 3/355. Con tale decreto si stabilisce di "rivalutare" **almeno ogni 10 anni le tariffe.**
- In base al comma 335 della Legge 311/2004, in caso di notevole scostamento tra valore medio di mercato e valore medio catastale, il Comune può chiedere all'Agenzia delle Entrate la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata.

Ad oggi, i comuni provvedono alla rivalutazione delle tariffe d'estimo che vengono rese pubbliche dall'Agenzia delle Entrate.

Importanza degli estimi catastali

Il Decreto Salva-Italia ha stabilito la necessità di individuare nuovi **estimi catastali** per definire in modo congruo l'importo da corrispondere per evitare che un'abitazione di lusso abbia lo stesso valore di un monolocale.

Con il Decreto Salva Italia il governo ha stabilito l'introduzione di un'imposta patrimoniale reale sugli immobili, calcolata in base agli estimi catastali al momento vigenti. L'obiettivo è quello di voler attribuire ai fabbricati un valore patrimoniale medio e una nuova rendita catastale che tenga conto del reale valore di un immobile. Per rendere più equa la tassazione degli immobili dovranno essere quindi riviste le categorie catastali, utilizzando presumibilmente il metro quadrato come unità di consistenza e determinati nuovi **estimi catastali**, basandosi su funzioni statistiche che tengano conto della categoria, luogo e localizzazione degli immobili. Le visure catastali, fino a quando non sarà attuata la riforma catastale, sono il documento ufficiale da cui estrapolare la rendita utilizzabile per calcolare le imposte.

LE SENTENZE RILEVANTI

Qualificazione di un'abitazione come signorile, civile o popolare

Cassazione civile sez. trib., 02/02/2021, n.2250

In tema di estimo catastale, in assenza di una specifica definizione legislativa delle categorie e classi, la qualificazione di un'abitazione come "signorile", "civile" o "popolare" corrisponde alle nozioni presenti nell'opinione generale in un determinato contesto spazio-temporale e non va mutuata dal d.m. 2 agosto 1969, atteso che il procedimento di classamento è volto all'attribuzione di una categoria e di una classe e della relativa rendita alle unità immobiliari, mentre la qualificazione in termini "di lusso", ai sensi del citato d.m., risponde alla finalità di precludere l'accesso a talune agevolazioni fiscali.

Riclassamento immobile: motivazione

Cassazione civile sez. trib., 01/07/2020, n.13390

In tema di estimo catastale, qualora il nuovo classamento sia stato adottato ai sensi della L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 335, nell'ambito di una revisione dei parametri catastali della microzona nella quale l'immobile è situato, giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, il provvedimento di riclassamento, atteso il carattere diffuso dell'operazione, deve essere adeguatamente motivato in merito agli elementi che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento della singola unità immobiliare, in modo che il contribuente sia posto in condizione di conoscere le ragioni che ne giustificano l'emanazione.

Rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale

Comm. trib. reg. Roma, (Lazio) sez. IX, 29/11/2019, n.6670

In tema di estimo catastale, ove il nuovo classamento sia stato adottato d'ufficio ai sensi dell'art.1 comma 335 della L. n.311 del 2004 nell'ambito di una revisione dei parametri catastali della microzona nella quale l'immobile è situato, giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra il valore di mercato e quello catastale rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, il provvedimento di riclassamento, atteso il carattere diffuso dell'operazione, deve essere adeguatamente motivato in ordine agli elementi come la qualità urbana del contesto nel quale l'immobile è inserito, la qualità ambientale della zona di mercato in cui l'unità è situata, le **caratteristiche edilizie del fabbricato** e della singola unità immobiliare che, in concreto, hanno inciso sul **diverso classamento della singola unità**

immobiliare, affinché il contribuente sia posto in condizione di conoscere “ex ante” le ragioni che ne giustificano in concreto l’emanazione.

Estimo catastale

Cassazione civile sez. trib., 19/11/2019, n.29988

In tema di **estimo catastale**, qualora il **nuovo classamento** sia stato adottato ai sensi dell’art. 1, comma 335, della l. n. 311 del 2004 nell’ambito di una revisione dei parametri catastali della microzona nella quale l’immobile è situato, giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale rispetto all’analogo rapporto sussistente nell’insieme delle microzone comunali, il **provvedimento di riclassamento**, atteso il carattere diffuso dell’operazione, deve essere adeguatamente motivato in merito agli elementi che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento della singola unità immobiliare, in modo che il contribuente sia posto in condizione di conoscere le ragioni che ne giustificano l’emanazione. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza gravata che aveva annullato l’avviso di accertamento catastale di un immobile in quanto non era stato spiegato in che termini il mutato assetto dei valori medi di mercato e catastale, nel contesto delle microzone comunali previamente individuate, aveva avuto una ricaduta sul singolo immobile e sulla classe e rendita catastale dello stesso).

Estimo catastale: presupposti per la riclassificazione di massa

Cassazione civile sez. trib., 17/09/2019, n.23046

In tema di estimo catastale, la **revisione parziale del classamento** prevista dall’art. 1, comma 335, della l. n. 311 del 2004, relativa ad unità immobiliari di proprietà privata site in **microzone comunali** per le quali, ai fini dell’applicazione dell’ICI, il rapporto tra il valore medio di mercato e il corrispondente valore medio catastale si discosta significativamente dall’analogo rapporto relativo all’insieme delle microzone comunali, ha presupposti diversi dalle fattispecie regolate rispettivamente dall’art. 3, comma 58, della l. n. 662 del 1996 (in tema di **classamento non aggiornato** o palesemente incongruo), e dall’art. 1, comma 336, della l. n. 331 del 2004 (in tema di immobili non dichiarati o soggetti a variazioni edilizie non denunciate), trattandosi di una revisione correlata a fattori estrinseci di carattere collettivo o generale e non specificamente riguardanti il singolo immobile: ne deriva che il procedimento si divide in due fasi, ovvero quella dell’**accertamento** e specificazione chiara, precisa e analitica, dei presupposti di fatto che giustificano la cd. riclassificazione di massa, e quella della deduzione e prova dei parametri, dei fattori determinativi e dei criteri per l’applicazione della **riclassificazione alla singola**

unità immobiliare (ossia l'ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di accertamento in una delle cd. microzone anomale).

Estimo catastale: nuovo classamento

Cassazione civile sez. trib., 23/07/2019, n.19810

In tema di estimo catastale, ove il nuovo classamento sia stato adottato d'ufficio ai sensi dell'art. 1, comma 335, della l. n. 311 del 2004 nell'ambito di una revisione dei parametri catastali della microzona nella quale l'immobile è situato, giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra il valore di mercato e quello catastale rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, il provvedimento di riclassamento, atteso il carattere diffuso dell'operazione, deve essere adeguatamente motivato in ordine agli elementi (da individuarsi tra quelli indicati nell'art. 8 del d.P.R. n. 138 del 1998, come la **qualità urbana** del contesto nel quale l'immobile è inserito, la qualità ambientale della zona di mercato in cui l'unità è situata, le caratteristiche edilizie del fabbricato e della singola unità immobiliare) che, in concreto, hanno inciso sul **diverso classamento** della singola unità immobiliare, affinché il contribuente sia posto in condizione di conoscere "ex ante" le ragioni che ne giustificano in concreto l'emanazione.

(Nella specie, in applicazione del principio, la S.C. ha annullato la decisione impugnata che aveva ritenuto adeguatamente motivato il provvedimento di classamento, benché facesse riferimento solo al rapporto di scostamento, alla microzona ed alle sue caratteristiche, indistintamente individuate, senza né specificare i vantaggi concretamente ritraibili dai **singoli immobili** rispetto al miglioramento del servizio di trasporto pubblico ed alla qualità del contesto urbano né effettuare indicazioni analitiche relative alle singole unità immobiliari oggetto di variazione).

Rendite catastali: la revisione

Comm. trib. reg. Firenze, (Toscana) sez. V, 12/03/2018, n.489

In tema di estimo catastale, la revisione delle rendite catastali urbane in assenza di **variazioni edilizie** non richiede la previa "visita sopralluogo" dell'ufficio, né il sopralluogo è necessario quando il nuovo classamento consegua ad una **denuncia di variazione catastale** presentata dal contribuente, atteso che le esigenze sottese al sopralluogo e al contraddittorio si pongono solo in caso di accertamento d'ufficio giustificato da specifiche variazioni dell'immobile.

Infatti, se il nuovo classamento è stato adottato ai sensi dell'art. 3, comma 58, Legge n. 662/1996, in ragione della constatata manifesta incongruenza tra il precedente **classamento dell'unità immobiliare** e il **classamento di fabbricati similari** aventi caratteristiche analoghe, deve essere indicata, nell'avviso di accertamento, la specifica individuazione di tali fabbricati, del loro classamento e delle caratteristiche analoghe che li renderebbero similari all'**unità immobiliare** oggetto di riclassamento.

Nuovo classamento: attribuzione di ufficio

Comm. trib. reg. Roma, (Lazio) sez. X, 07/08/2017, n.4929

In tema di estimo catastale, quando procede all'attribuzione di ufficio di un nuovo classamento ad un'**unità immobiliare a destinazione ordinaria**, l'Agenzia del Territorio, a pena di nullità del provvedimento per difetto di motivazione, deve specificare se tale mutamento è dovuto a trasformazioni specifiche subite dall'unità immobiliare in questione, oppure ad una risistemazione dei parametri relativi alla microzona in cui si colloca l'**unità immobiliare**. L'Agenzia dovrà indicare, nel primo caso, le trasformazioni edilizie intervenute, e nel secondo caso l'atto con cui si è provveduto alla revisione dei parametri relativi alla microzona, a seguito di significativi e concreti miglioramenti del contesto urbano.

Operazioni dell'estimo catastale

Comm. trib. prov.le Roma sez. LXI, 08/07/2015, n.15525

Dopo la **parziale revisione del classamento**, ex art. 1, comma 335 della legge 311 del 2004, il provvedimento di riclassificazione dell'unità immobiliare deve essere motivato così da esplicitare in maniera intellegibile le giustificazioni delle riclassificazioni concretamente effettuate. Pertanto appare illegittimo quel provvedimento la cui motivazione consiste in un insieme di espressioni generiche rivolte a qualsiasi situazione di fatto e di diritto, con le quali l'Ufficio può far coincidere la motivazione del provvedimento con la fonte normativa attraverso cui esso si emana.

Quindi, laddove l'Ufficio si limita ad eseguire un mero accertamento conforme alle disposizioni vigenti che regolano le operazioni dell'estimo catastale, non indicando i criteri utilizzati per effettuare le stime, le **metodologie comparative** utilizzate e l'organo tecnico che vi ha provveduto, il provvedimento di **riclassificazione di un immobile** risulta illegittimo.

Unità immobiliare a destinazione ordinaria

Cassazione civile sez. VI, 03/07/2013, n.16643

In tema di estimo catastale, quando procede all'attribuzione di ufficio di un nuovo classamento ad un'unità immobiliare a destinazione ordinaria, l'Agenzia del Territorio, a pena di nullità del provvedimento per difetto di motivazione, deve specificare se tale mutamento è dovuto a **trasformazioni specifiche subite dall'unità immobiliare** in questione, oppure ad una risistemazione dei parametri relativi alla microzona in cui si colloca l'unità immobiliare.

L'Agenzia dovrà indicare, nel primo caso, le **trasformazioni edilizie** intervenute, e, nel secondo caso, l'atto con cui si è provveduto alla revisione dei parametri relativi alla microzona, a seguito di significativi e concreti miglioramenti del contesto urbano. Tali specificazioni e indicazioni, infatti, sono necessarie per rendere possibile al contribuente di conoscere i presupposti del riclassamento, valutare l'opportunità di fare o meno acquiescenza al provvedimento ed approntare le proprie difese con piena cognizione di causa, nonché impedire all'Amministrazione, nel quadro di un rapporto di leale collaborazione, di addurre in un eventuale successivo **contenzioso** ragioni diverse rispetto a quelle enunciate.

Estimo catastale: la motivazione dell'atto di riclassamento

Cassazione civile sez. trib., 10/02/2012, n.1937

In tema di estimo catastale, la motivazione dell'atto di riclassamento può limitarsi a contenere l'indicazione della consistenza, della categoria e della classe attribuita dall'Ufficio, avendo l'esclusiva funzione di delimitare l'ambito delle ragioni adducibili da esso nella successiva fase contenziosa, in cui al contribuente è consentito di esercitare il proprio **diritto di difesa** e di richiedere la verifica dell'effettiva correttezza dei parametri posti a base della riclassificazione eseguita, avendo tuttavia l'eventuale successivo accertamento contenzioso ad oggetto non l'idoneità della motivazione, ma il merito della controversia.

Formazione delle tariffe di estimo catastale

Cassazione civile sez. trib., 17/12/2001, n.15931

I contributi agricoli unificati, pagati dal **contribuente** titolare di redditi fondiari, vanno detratti dall'imponibile ai fini dell'Irpef, ai sensi e nel vigore dell'art. 10 d.P.R. 29 settembre 1973 n. 597, sia nel testo originario, che in quello introdotto dall'art. 5 l. 13 aprile 1977 n. 114, e poi riportato nell'art. 10 d.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917, considerato che detti contributi integrano erogazioni assicurative obbligatorie, che gli stessi non incidono sulla **determinazione del**

reddito fondiario (nè in sede di formazione delle tariffe di estimo catastale, nè in sede di successivo aggiornamento di esse), e che, inoltre, l'art. 1 lett. a) d.l. 27 aprile 1990 n. 90, conv. con modificazioni in l. 26 giugno 1990 n. 165, il quale espressamente li esclude dagli **oneri deducibili**, configura una disposizione innovativa, applicabile a partire dalla dichiarazione dei redditi successiva alla sua entrata in vigore.

Revisione delle tariffe di estimo catastale

Corte Costituzionale, 19/01/1993, n.9

Non è fondata – in riferimento agli art. 3 e 113 cost. – la questione di legittimità costituzionale dell'art. 1 d.P.R. 26 ottobre 1972 n. 636, sollevata sotto il profilo della mancata previsione della possibilità di ricorrere alle commissioni tributarie in caso di mutamento della rendita per effetto di revisione delle tariffe di estimo catastale, in quanto l'esame della giurisprudenza delle commissioni dimostra come oggetto di discussione sia non già l'"an", ma solo il "quomodo" dell'accesso alla tutela giurisdizionale avanti le commissioni stesse.

Fissazione delle tariffe di estimo catastale

Comm. trib. centr. sez. XVIII, 23/11/1992, n.6351

I contributi ai consorzi sono da ammettere a deduzione dal reddito complessivo imponibile ai fini dell'Irpef, purché i consorzi abbiano carattere obbligatorio, cioè siano dotati di personalità di diritto pubblico, ed i contributi non siano stati di già calcolati in sede di determinazione delle rendite dominicale ed agraria, per la fissazione delle tariffe di estimo catastale (come nella specie, dovendo ritenersi che l'iniziale determinazione delle tariffe di estimo catastale, risalente al lontano 1930, non sia rapportabile alle odierne rendite catastali che hanno subito varie rivalutazioni automatiche per coefficienti).