

Classamento DOCFA: quando l'Agenzia delle Entrate deve spiegare l'aumento della rendita catastale

La Cassazione chiarisce quando una rendita diversa da quella proposta dal contribuente richiede spiegazioni dettagliate e quando, invece, è sufficiente una diversa valutazione tecnica degli stessi elementi dichiarati nella procedura DOCFA

di [Redazione tecnica](#) – 03.06.2026

L'attribuzione di una **rendita catastale** diversa da quella proposta dal contribuente attraverso la procedura **DOCFA** è spesso all'origine di contestazioni e ricorsi.

Uno dei profili maggiormente dibattuti riguarda il contenuto della **motivazione dell'avviso di classamento**: fino a che punto l'**Agenzia delle Entrate** deve spiegare le ragioni della propria decisione?

Sul tema è intervenuta nuovamente la **Corte di Cassazione** con l'**ordinanza n. 11554 del 28 aprile 2026**, offrendo indicazioni utili per comprendere quando una motivazione sintetica possa essere considerata sufficiente e quando, invece, l'Ufficio sia tenuto a fornire spiegazioni più dettagliate.

Rendita catastale più alta dopo il DOCFA: il caso arrivato in Cassazione

La vicenda nasce dalla procedura di aggiornamento catastale presentata dalla proprietaria di un immobile adibito a garage, classificato nella categoria **D/8**. A seguito della dichiarazione **DOCFA**, l'Agenzia delle Entrate aveva attribuito una rendita superiore rispetto a quella proposta dalla contribuente.

Dopo il rigetto del ricorso in primo e secondo grado, la proprietaria ha portato la controversia davanti alla Corte di Cassazione sostenendo, tra le altre cose, che l'**avviso di classamento** fosse carente sotto il profilo motivazionale e che l'Ufficio non avesse adeguatamente illustrato i criteri utilizzati per giungere alla nuova rendita.

Classamento DOCFA e obbligo di motivazione: il quadro di riferimento

La controversia si inserisce nell'ambito della procedura **DOCFA**, disciplinata dall'art. 2 del **D.L. n. 16/1993**, convertito dalla **Legge n. 75/1993**, e dal **D.M. 19 aprile 1994, n. 701**, attraverso la quale il contribuente propone all'Amministrazione finanziaria il **classamento catastale** e la **rendita catastale** dell'immobile.

La particolarità di questo procedimento consiste nel fatto che l'iniziativa parte dal contribuente, che fornisce all'Agenzia delle Entrate i dati descrittivi dell'unità immobiliare e la relativa proposta di rendita. L'Ufficio può condividere tale proposta oppure attribuire una rendita diversa sulla base delle proprie valutazioni tecniche.

Proprio in questa fase nasce uno dei temi più ricorrenti del **contenzioso catastale**: comprendere quale livello di motivazione debba avere l'avviso con cui l'Amministrazione modifica la rendita proposta.

Motivazione dell'avviso di classamento: perché conta la differenza tra fatti e valutazioni

Spiegano gli ermellini che non tutte le differenze tra rendita proposta e rendita attribuita richiedono lo stesso livello di motivazione.

Secondo la Corte, occorre verificare se l'Agenzia delle Entrate abbia contestato gli **elementi descrittivi dell'immobile** indicati dal contribuente nella dichiarazione DOCFA oppure se abbia semplicemente formulato una diversa **valutazione economica** degli stessi dati.

Nel primo caso l'Ufficio interviene sui fatti che caratterizzano l'immobile; nel secondo, invece, i dati rimangono invariati e cambia soltanto il giudizio tecnico sul relativo valore catastale. È da questa differenza che dipende il livello di approfondimento richiesto nella **motivazione dell'avviso**.

Quando il nuovo classamento si fonda sugli stessi elementi dichiarati dal contribuente e la differenza riguarda esclusivamente la **valutazione tecnica** del bene, la motivazione dell'avviso può essere relativamente essenziale.

In questa situazione l'Amministrazione attribuisce semplicemente un diverso valore economico ai dati già presenti nella pratica DOCFA. Per questo motivo, secondo la giurisprudenza, è sufficiente che l'atto

consenta di individuare il bene interessato e la **rendita attribuita**. La Cassazione richiama inoltre il consolidato orientamento secondo cui l'obbligo di motivazione può essere assolto anche mediante rinvio ad altri atti o documenti, purché il contribuente sia posto nelle condizioni di conoscerne il contenuto essenziale.

Diverso è il caso in cui l'Ufficio ritenga inesatti, incompleti o non condivisibili gli **elementi fattuali** indicati dal contribuente. In tale ipotesi la motivazione deve consentire di comprendere quali aspetti siano stati ritenuti non corretti e per quali ragioni sia stato adottato un diverso classamento.

Immobili del gruppo D e stima catastale

Particolare rilievo assume il principio affermato con riferimento agli immobili appartenenti al **gruppo catastale D**, per i quali la rendita viene determinata attraverso **stima diretta**.

La Corte, sul punto, ha ricordato che tale stima costituisce il presupposto tecnico sul quale si fonda l'attribuzione della rendita. Tuttavia, trattandosi di un'attività svolta nell'ambito di una procedura caratterizzata dalla partecipazione del contribuente, la mancata allegazione della stima all'avviso non determina automaticamente un **difetto di motivazione**.

Ciò non significa che la valutazione dell'Ufficio sia sottratta al controllo del giudice. La correttezza della stima può infatti essere contestata in sede di ricorso, ma si tratta di un profilo che attiene al **merito della pretesa tributaria** e non alla legittimità formale della motivazione.

Rendita catastale e DOCFA: il principio confermato dalla Cassazione

Il ricorso è stato quindi respinto: secondo la Cassazione, la differenza tra la rendita proposta dalla contribuente e quella attribuita dall'Agenzia derivava da una diversa **valutazione tecnica** degli stessi elementi già presenti nella dichiarazione DOCFA.

La decisione conferma dunque che, nelle procedure DOCFA, il livello di dettaglio richiesto all'Amministrazione varia in funzione dell'intervento effettuato sui dati dichiarati dal contribuente: una diversa **stima economica** può giustificare una motivazione essenziale, mentre la contestazione degli **elementi di fatto** richiede spiegazioni più approfondite e puntuali.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*