

Rendita catastale e Superbonus, come si calcola l'incremento e quando scatta l'obbligo di aggiornamento

Dopo gli interventi agevolati molti tecnici si chiedono se e come rivedere la rendita dell'immobile. La Risoluzione n. 21/E del 2026 conferma i criteri delle Circolari n. 36/E del 2013 e n. 6/T del 2012, e un esempio numerico mostra come stimare l'incremento e capire quando si supera quella soglia del 15% oltre la quale l'aggiornamento catastale diventa dovuto.

di [Cristian Angeli](#) – 16.06.2026

Quesito – *Sono un tecnico e vorrei sapere come fare, in concreto, per l'aggiornamento della rendita catastale a seguito della recente Risoluzione 21/E dell'Agenzia delle Entrate. In particolare, il mio caso riguarda un cliente che ha effettuato un intervento di manutenzione straordinaria su un immobile monofamiliare con Superbonus, realizzando l'isolamento delle pareti (importo lavori euro 51.000,00), la sostituzione dei serramenti (importo euro 19.856,27) e l'installazione di un impianto fotovoltaico da 4 kW (importo euro 13.927,00).*

Avendo letto alcuni vostri precedenti articoli nei quali illustrate le modalità di revisione della rendita catastale nel caso di interventi che non incidono sulla consistenza del bene, gradirei un esempio numerico per capire come procedere in pratica.

Cosa dice la Risoluzione 21/E e quando la rendita va davvero aggiornata

La recente **Risoluzione n. 21/E del 5 giugno 2026** costituisce un utile punto di riferimento per gli operatori che hanno eseguito interventi edilizi agevolati con il Superbonus e che si trovano a dover valutare se procedere o meno all'aggiornamento catastale delle unità immobiliari interessate e secondo quali criteri.

In realtà, la suddetta risoluzione non introduce concetti nuovi, ma raccoglie e sistematizza gli elementi di prassi utili ai fini della valutazione dell'obbligo di aggiornamento catastale. In particolare, richiama le precedenti Circolari n. 36/E del 2013 e n. 6/T del 2012, confermando sostanzialmente l'approccio di calcolo già illustrato in precedenti approfondimenti pubblicati su queste pagine.

Il documento ha tuttavia il merito di ribadire alcuni principi rilevanti che consentono di affrontare con maggiore sicurezza situazioni spesso oggetto di dubbi interpretativi, come quelle relative agli interventi sugli impianti che non comportano modifiche della consistenza dell'unità immobiliare.

Il caso del lettore e i dati che servono per stimare la nuova rendita

Il caso sottoposto dal lettore riguarda, per quanto è dato comprendere dal quesito, un edificio unifamiliare oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria che ha beneficiato degli incentivi fiscali previsti dal Superbonus. I lavori eseguiti risultano essere i seguenti:

- Coibentazione delle pareti perimetrali, per euro 51.000,00;
- Sostituzione dei serramenti, per euro 19.856,27;
- Installazione di un impianto fotovoltaico, per euro 13.927,00.

Non sono tuttavia disponibili alcuni elementi di dettaglio, necessari per svolgere un'analisi puntuale e conforme ai criteri fissati dalla Circolare n. 6/T del 2012. Tale circolare, in assenza di disposizioni specifiche per le unità immobiliari a destinazione ordinaria, rappresenta il principale riferimento interpretativo per la valutazione della variazione della rendita catastale nei casi in cui l'intervento non comporti modifiche della consistenza dell'unità immobiliare.

Si procede pertanto a fornire un esempio avente natura meramente indicativa, introducendo le seguenti ipotesi:

- A) Rendita catastale ante operam: euro 1.500,00;
- B) Tipologia di isolamento delle pareti: cappotto in polistirene;
- C) Aliquota di detrazione fruita: 110% con sconto in fattura;
- D) Spese di progettazione e direzione lavori: euro 10.000,00;
- E) Oneri concessori: euro 1.000,00.

Il dato di cui al punto A) è essenziale per eseguire la comparazione tra la rendita ante e post operam, al fine di accertare se l'incremento percentuale risulti superiore al 15%.

La tipologia del materiale utilizzato e le caratteristiche tecniche dell'intervento (punto B) risultano determinanti per stimare correttamente la vita utile dell'opera, come previsto dalla citata circolare.

L'aliquota di detrazione fruita (punto C) incide sul calcolo degli oneri finanziari da considerare nel processo estimativo. Infine, le spese tecniche e gli oneri concessori (punti D ed E) completano il quadro dei costi da considerare secondo la metodologia estimativa descritta nella Circolare n. 6/T del 2012.

Come si calcola la rendita con l'approccio di costo e il biennio 1988-1989

I dati raccolti vengono trattati secondo le istruzioni operative contenute nella Circolare n. 6/T del 2012, mediante l'utilizzo di un "approccio di costo" descritto nel paragrafo 6 del documento.

A tale proposito si legge che:

"La stima del costo deve tenere conto di un profitto normale (P) del promotore immobiliare, giacché i valori di mercato (V) e di costo di produzione (K) identificano due distinte entità economiche, per le quali il più significativo fattore di scostamento è costituito proprio dal profitto ($V = K + P$). Il costo di produzione (K) di un immobile è, in linea generale, costituito dalla somma di: C1. valore del lotto (costituito dall'area coperta e delle aree scoperte, accessorie e pertinenziali); C2. costo di realizzazione a nuovo delle strutture; C3. costo a nuovo degli impianti fissi; C4. spese tecniche relative alla progettazione, alla direzione lavori ed al collaudo; C5. oneri concessori e di urbanizzazione; C6. oneri finanziari".

La stessa circolare prosegue specificando che:

"Il costo delle strutture e degli impianti fissi, di cui ai precedenti punti C2 e C3, laddove realizzati in epoca antecedente a quella censuaria di riferimento (biennio 1988-89), deve essere, inoltre, opportunamente deprezzato in relazione alle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale dell'immobile oggetto di stima".

Quando l'incremento supera il 15% e scatta l'obbligo di aggiornamento

Per agevolare le attività di calcolo e simulazione della variazione di rendita, è disponibile un tool nel sito www.cristianangeli.it che consente di elaborare i dati in conformità alle indicazioni contenute nella Circolare n. 6/T del 2012, tenendo conto altresì delle istruzioni operative fornite dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia, prot. n. 20110_2024_922, recante "Chiarimenti in merito all'obbligo di aggiornamento catastale a seguito dell'installazione di impianti fotovoltaici su edifici e su aree di pertinenza, comuni o esclusive, di fabbricati o unità immobiliari".

Sulla base dei dati inseriti, si può stimare un incremento di rendita catastale post operam, conseguente agli interventi effettuati, pari a euro 336,21, con un incremento del 22,41% rispetto alla rendita originaria.

Tale incremento, essendo superiore alla soglia del 15%, determina l'obbligo di procedere con l'aggiornamento catastale, con conseguente rideterminazione del classamento e della rendita.

A cura di **Cristian Angeli**

ingegnere esperto di agevolazioni fiscali applicate all'edilizia, perizie e contenziosi
www.cristianangeli.it

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*