

Rendita catastale: la Cassazione interviene sul classamento degli immobili

Una recente ordinanza della Corte ribadisce che il classamento dipende dalla destinazione e dalle caratteristiche oggettive del bene e non dall'attività svolta, anche se pubblica o senza fini di lucro

di [Redazione tecnica](#) – 13.04.2026

È sufficiente che un immobile sia utilizzato per finalità pubbliche o sociali per ottenere una **classificazione catastale più favorevole**? La gratuità del servizio o l'assenza di finalità lucrative possono incidere sulla **rendita catastale**? E, soprattutto, può l'uso concreto dell'immobile prevalere sulle sue caratteristiche edilizie?

A rispondere è la **Corte di Cassazione** con l'**ordinanza del 17 febbraio 2026, n. 3606**, chiarendo che il classamento catastale non si costruisce guardando a ciò che accade all'interno dell'immobile, ma alle sue caratteristiche oggettive e alla sua destinazione funzionale in astratto.

Rendita catastale: la Cassazione chiarisce che conta la destinazione, non l'uso

Il caso nasce da un intervento di ristrutturazione che ha portato alla **creazione di nuove unità immobiliari** destinate allo svolgimento di attività di formazione professionale, per le quali si è reso necessario procedere al relativo classamento catastale.

La società proprietaria ha presentato una dichiarazione di variazione proponendo per le due unità immobiliari la classificazione in categoria **B/5**, ritenendo che la destinazione a formazione professionale fosse sufficiente a ricondurre gli immobili nell'ambito delle strutture scolastiche.

L'**Agenzia delle Entrate** non ha condiviso questa impostazione e ha emesso due avvisi di accertamento, rettificando il classamento e attribuendo la categoria **A/10**, con conseguente aumento delle rendite catastali.

Una differenza che si è riflessa direttamente sul carico fiscale, dando origine al contenzioso.

Secondo il contribuente, la natura dell'attività svolta - formazione professionale accreditata dalla Regione, finanziata con risorse pubbliche e gratuita per gli utenti - dimostrava l'assenza di finalità lucrative e la riconducibilità a una funzione pubblica, elementi ritenuti sufficienti a giustificare il classamento in categoria B/5.

Questa impostazione è stata accolta sia in primo che in secondo grado, inducendo l'Agenzia delle Entrate a proporre ricorso in Cassazione, contestando proprio l'errata applicazione dei criteri di classamento e, in particolare, la mancata valutazione delle caratteristiche tipologiche e strutturali degli immobili.

Classamento catastale: il nodo delle caratteristiche dell'immobile

Nel ricorso, il Fisco ha denunciato la violazione del quadro normativo di riferimento - dal r.d.l. n. 652/1939 alle istruzioni catastali del 24 maggio 1942, fino all'art. 2082 del codice civile - nella parte in cui il classamento è stato ancorato a elementi diversi da quelli tecnici.

Secondo l'Amministrazione finanziaria, le unità immobiliari non presentavano le connotazioni costruttive e tipologiche proprie degli immobili classificabili in categoria **B/5**, che presuppone strutture destinate in modo stabile e non facilmente modificabile ad attività scolastiche o assimilate.

Al contrario, gli immobili risultavano utilizzabili - senza interventi radicali - per attività riconducibili alla categoria **A/10**, cioè uffici e studi privati, circostanza che, secondo il Fisco, confermava la correttezza della rettifica operata.

Il punto è centrale: la classificazione catastale non si fonda sulla destinazione dichiarata o sull'attività svolta, ma sulla **potenzialità d'uso dell'immobile**, letta attraverso le sue caratteristiche edilizie.

Rendita catastale: i criteri chiariti dalla Cassazione

La Corte di Cassazione ha accolto il ricorso dell'Agenzia delle Entrate, evidenziando come il classamento catastale sia un'operazione che riguarda il bene in sé e che deve essere condotta in una prospettiva di tipo reale, legata alle sue caratteristiche oggettive.

In questa logica, la Corte ha ribadito che «*il provvedimento di attribuzione della rendita catastale è un atto che inerisce al bene in una prospettiva di tipo reale*» e che l'idoneità dell'immobile a produrre ricchezza «*è riconducibile prioritariamente alla destinazione funzionale e produttiva dello stesso*», da accertare con riferimento alle sue potenzialità di utilizzo e non all'attività concretamente svolta.

È su questo punto che la Corte ha individuato l'errore della CTR, rilevando come la decisione impugnata abbia risolto la controversia senza alcuna considerazione delle connotazioni tipologiche e funzionali delle unità immobiliari, basandosi invece esclusivamente sull'attività svolta e sulla sua qualificazione soggettiva.

Un'impostazione che non è stata ritenuta coerente con i criteri del classamento catastale.

La Corte ha inoltre precisato che:

- non rileva la natura pubblica o privata del soggetto che utilizza l'immobile;
- non assumono rilievo le finalità sociali o istituzionali dell'attività;
- anche il fine di lucro deve essere valutato in termini oggettivi, sulla base delle caratteristiche del bene.

L'attività concretamente svolta può assumere, al più, un ruolo complementare, ma non può diventare il criterio determinante.

Classamento catastale: cosa cambia nella pratica operativa

Alla luce di queste considerazioni, la Cassazione ha rinviato la questione alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado, che dovrà riesaminare la controversia attenendosi ai principi di diritto espressi. Non è sufficiente dimostrare l'utilizzo "qualificato" dell'immobile - sia esso formativo, assistenziale o comunque riconducibile a funzioni pubbliche - per sostenere l'inquadramento in una categoria del gruppo B.

Questo elemento, da solo, non è idoneo a orientare il classamento se non trova riscontro nelle caratteristiche edilizie del bene.

Diventa invece decisiva la verifica della **struttura dell'immobile**, della sua configurazione e della sua concreta idoneità a essere destinato stabilmente a una determinata funzione, senza necessità di trasformazioni rilevanti. In questo senso, la distinzione tra categorie – come nel caso di **A/10 e B/5** – si gioca su un piano strettamente tecnico: da un lato immobili che, per caratteristiche, risultano facilmente adattabili a usi diversi, dall'altro strutture con una destinazione più rigida e tipizzata.

Nelle dichiarazioni catastali e nelle eventuali difese in giudizio, l'attenzione deve quindi essere spostata dalle modalità di utilizzo dell'immobile alle sue caratteristiche oggettive, evitando di fondare la qualificazione su elementi che, alla luce dell'orientamento della Cassazione, hanno un peso solo marginale.

In definitiva, il classamento catastale va ancorato alla valutazione tecnica del bene, che prescinde da considerazioni soggettive o funzionali e che deve essere condotta guardando, prima di tutto, all'immobile nella sua realtà fisica e nelle sue potenzialità d'uso.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*