

# Superbonus e rendita catastale: quando scatta l'obbligo di aggiornamento

*Con la Risoluzione n. 21/E del 2026, l'Agenzia delle Entrate chiarisce come valutare gli effetti catastali di riqualificazioni energetiche, impianti tecnologici e altre opere che, pur senza modificare consistenza e distribuzione interna dell'immobile, possono influire sul classamento e sulla rendita catastale.*

di [Redazione tecnica](#) – 08.06.2026

È stata pubblicata la **Risoluzione n. 21/E del 5 giugno 2026**, con la quale l'**Agenzia delle Entrate** è intervenuta sul tema dell'aggiornamento catastale degli immobili interessati da interventi edilizi, soffermandosi in particolare sulle opere di efficientamento energetico e sull'ampliamento della dotazione impiantistica.

Il documento nasce nell'ambito delle attività di controllo previste dall'art. 1, commi 86 e 87, della **Legge n. 213/2023** (Legge di Bilancio 2024) sugli immobili che hanno beneficiato del Superbonus, ma contiene indicazioni destinate ad assumere rilievo ben oltre questo specifico contesto.

La questione alla base della risoluzione riguarda un dubbio più che frequente tra professionisti e contribuenti: un immobile può richiedere l'aggiornamento della rendita catastale anche quando non sono state realizzate modifiche della consistenza, della sagoma o della distribuzione interna?

Per rispondere a questa domanda, il Fisco ha ricostruito i principi che regolano il classamento catastale, chiarendo in quali casi le opere realizzate possano produrre effetti sulla rendita, con particolare attenzione agli **impianti tecnologici** e agli interventi che migliorano qualità e prestazioni dell'edificio.

## **Superbonus e lettere di compliance: perché è arrivata la risoluzione del Fisco**

La risoluzione nasce dalle numerose richieste di chiarimento pervenute all'Amministrazione finanziaria nell'ambito delle attività conseguenti all'attuazione dell'art. 1, commi 86 e 87, della Legge n. 213/2023. Le verifiche avviate dall'Agenzia riguardano infatti gli immobili interessati dagli interventi di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per i quali non risulta presentata, ove necessaria, la dichiarazione di aggiornamento catastale.

L'invio delle lettere di compliance ha alimentato un acceso confronto tra professionisti e contribuenti, soprattutto nei casi in cui le opere realizzate non abbiano comportato modifiche della consistenza, della sagoma o della distribuzione interna dell'immobile. Il dubbio principale riguarda infatti gli interventi che migliorano le caratteristiche costruttive e impiantistiche degli edifici senza modificare gli elementi tradizionalmente associati alle variazioni catastali.

L'Agenzia chiarisce però sin dalle prime pagine del documento che i commi 86 e 87 della Legge n. 213/2023 **non hanno introdotto nuove regole catastali**. Gli obblighi di aggiornamento restano disciplinati dalla normativa già vigente e devono essere valutati secondo i principi che governano il Catasto dei fabbricati.

Per questo le indicazioni fornite non riguardano esclusivamente gli interventi agevolati, ma tutti i lavori edilizi che possono produrre effetti sul classamento e sulla rendita.

## **Classamento, categoria e rendita: perché conta la redditività dell'immobile**

L'Agenzia ha richiamato gli articoli 17 e 20 del r.d.l. n. 652/1939, convertito dalla Legge n. 1249/1939, che impongono di dichiarare le variazioni che riguardano la consistenza dell'immobile o l'attribuzione della categoria e della classe catastale. Vengono inoltre richiamati l'art. 8 dello stesso r.d.l. e l'art. 61 del d.P.R. n. 1142/1949, disposizioni che definiscono il **meccanismo attraverso il quale viene attribuito il classamento alle unità immobiliari urbane**.

Il richiamo a queste disposizioni serve a spiegare come funziona il sistema di classamento. Il classamento, infatti, non si limita a descrivere le caratteristiche fisiche dell'immobile, ma costituisce una **valutazione tecnica della sua redditività ordinaria**. La categoria e la classe vengono attribuite confrontando l'unità immobiliare con altre unità aventi caratteristiche analoghe presenti nello stesso contesto territoriale.

Il sistema catastale è costruito secondo una logica comparativa, in cui le classi rappresentano diversi livelli di redditività all'interno della medesima categoria e della stessa zona censuaria, mentre la rendita esprime la capacità reddituale ordinaria dell'immobile in funzione delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Se il classamento riflette la redditività ordinaria dell'immobile, la valutazione non può fermarsi alla sola consistenza. Anche **opere che migliorano qualità, funzionalità ed efficienza dell'edificio** possono avere effetti sul classamento quando si traducono in una diversa capacità reddituale.

### **Efficientamento energetico e impianti: quando gli interventi assumono rilevanza catastale**

I maggiori dubbi riguardano le opere che migliorano l'immobile senza modificarne consistenza e configurazione.

L'Agenzia osserva che non emergono particolari dubbi nei **casi tradizionali di variazione catastale**, come i cambi di destinazione d'uso, gli ampliamenti della consistenza, le modifiche distributive o le trasformazioni della sagoma. Le richieste di chiarimento riguardano invece gli interventi che migliorano le caratteristiche costruttive e impiantistiche dell'immobile.

In questo contesto vengono richiamati espressamente gli interventi di efficientamento energetico dell'involucro edilizio, come il **cappotto termico**, e l'**installazione di ascensori**. Secondo l'Agenzia, opere di questo tipo **possono modificare il livello qualitativo e funzionale dell'immobile** e, di conseguenza, la sua capacità reddituale.

Le questioni più delicate riguardano però gli impianti tecnologici, con particolare riferimento all'ampliamento della dotazione impiantistica, anche quando gli impianti siano a servizio comune di più unità immobiliari.

Non esiste però alcun automatismo: l'installazione di un nuovo impianto non comporta necessariamente una revisione della rendita catastale. Ciò che rileva è la **capacità delle opere realizzate di determinare un incremento apprezzabile della redditività ordinaria** dell'immobile.

Il principio richiamato nella risoluzione vale ben oltre il contesto del **Superbonus**: anche in assenza di variazioni della consistenza o della configurazione planimetrica, le migliorie apportate all'immobile possono assumere rilevanza catastale quando determinano un effettivo incremento della sua capacità reddituale.

### **Il criterio proposto dall'Agenzia per valutare gli interventi sugli impianti**

La parte più tecnica della risoluzione riguarda il tentativo di individuare un **criterio operativo per valutare la rilevanza catastale** degli interventi impiantistici.

A tale scopo l'Agenzia richiama l'impostazione già sviluppata con la **Circolare n. 36/E del 2013** in materia di impianti fotovoltaici, estendendone la logica anche ad altre tipologie di impianti tecnologici, quali i sistemi di accumulo, gli impianti eolici e il solare termico.

Il documento ricorda che il **sistema delle tariffe d'estimo** è strutturato come una scala di graduazione della redditività ordinaria. Le diverse classi catastali rappresentano livelli crescenti di redditività e le differenze tra classi contigue trovano espressione nelle rispettive tariffe.

In questo quadro viene richiamata la **percentuale del 15%**, già utilizzata nella circolare del 2013 come riferimento tecnico derivante dalla concreta articolazione delle tariffe catastali. Il Fisco precisa che la percentuale del 15% non discende da una disposizione normativa ma dalla concreta articolazione delle tariffe. Quando l'intervento si esaurisce nel mero ampliamento della dotazione impiantistica, in assenza di altre opere, la rideterminazione del classamento può ritenersi non necessaria se l'incremento di redditività non raggiunge differenze percentuali significative rispetto al quadro di tariffa di riferimento. Il criterio, tuttavia, non costituisce una soglia normativa applicabile in via generalizzata ai fini dell'esclusione dell'obbligo dichiarativo: in presenza di interventi ulteriori resta sempre necessaria una valutazione tecnico-estimativa complessiva.

Per valutare gli effetti degli impianti viene proposto un **confronto tra il valore catastale dell'immobile prima dei lavori e quello che l'unità immobiliare assumerebbe dopo l'ampliamento della dotazione impiantistica**. A tal fine assume rilievo il valore medio infracensuario degli impianti, riportato al biennio economico 1988-1989, che costituisce il riferimento degli attuali estimi catastali.

In termini operativi, il valore catastale **ante intervento** si ottiene moltiplicando la rendita catastale in atti per il pertinente moltiplicatore previsto dal D.M. 14 dicembre 1991, n. 5646 ( $V_{\text{ante}} = R_c \times M$ ), mentre il valore **post intervento** si determina sommando al primo il valore medio infracensuario degli impianti installati ( $V_{\text{post}} = V_{\text{ante}} + V_{\text{impianti}}$ ). Si tratta di un'impostazione mutuata, per analogia, dalle modalità di calcolo delineate per gli immobili a destinazione speciale e particolare dalla Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012. Per la determinazione del valore medio infracensuario, in mancanza di specifiche indagini di settore, la vita utile della componente impiantistica può essere assunta in prima approssimazione pari a 20 anni, con valore residuo nullo al termine della stessa.

L'obiettivo del criterio non è introdurre una nuova modalità di determinazione della rendita, ma fornire ai professionisti uno strumento utile per individuare le situazioni nelle quali l'incremento della dotazione impiantistica possa giustificare un riesame del classamento.

La stessa risoluzione sottolinea tuttavia che, quando le opere non si limitano al mero ampliamento della dotazione impiantistica, resta necessaria una **valutazione tecnico-estimativa complessiva dell'incremento di redditività** prodotto dai lavori realizzati.

### **Gli aspetti operativi: verifica del classamento, DOCFA e immobili fuori scala**

La parte finale del documento contiene alcune indicazioni operative che interessano direttamente i professionisti incaricati delle valutazioni catastali.

Un primo aspetto riguarda la necessità di **verificare preliminarmente la correttezza del classamento esistente**. L'Agenzia evidenzia infatti che qualsiasi confronto tra situazione ante e post intervento presuppone che la rendita già presente negli atti catastali sia coerente con lo stato dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere. In caso contrario, la valutazione rischierebbe di fondarsi su un dato di partenza non corretto.

La risoluzione affronta poi il caso degli **interventi realizzati in momenti diversi**. Quando l'attuale dotazione impiantistica deriva da una pluralità di interventi succedutisi nel tempo, la valutazione deve essere effettuata considerando l'insieme degli impianti presenti e non soltanto l'ultimo intervento eseguito.

Analogo criterio deve essere seguito per gli **impianti a servizio di più unità immobiliari**. In tali ipotesi il valore dell'impianto deve essere ripartito tra le diverse unità interessate, attribuendo a ciascuna la quota di competenza.

Particolare attenzione viene inoltre dedicata alla **predisposizione degli atti di aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA**. L'Agenzia richiede che nella relazione tecnica siano descritti in maniera dettagliata gli interventi eseguiti, gli impianti installati e le relative caratteristiche significative, come la potenza nominale degli impianti fotovoltaici o le caratteristiche dei sistemi di accumulo.

L'obiettivo è fornire all'Ufficio provinciale-Territorio elementi sufficienti per attribuire la rendita catastale **senza la necessità di effettuare un sopralluogo**.

L'ultima questione affrontata riguarda gli immobili che, a seguito delle opere realizzate, assumono caratteristiche riconducibili a categorie o classi non presenti nel quadro tariffario della zona censuaria di appartenenza. In tali casi la risoluzione richiama la possibilità, prevista dall'art. 11, comma 2, del D.L. n. 70/1988, di utilizzare, per comparazione, il quadro tariffario di altre zone censuarie del medesimo comune o di altri comuni della stessa provincia caratterizzati da analoghe condizioni socioeconomiche e tipologiche.

Poiché l'attuale procedura DOCFA non consente di proporre direttamente classamenti non presenti nel quadro tariffario della zona censuaria di riferimento, la parte dichiarante dovrà indicare nella relazione tecnica la categoria e la classe ritenute più appropriate, facendo riferimento a un diverso quadro tariffario comparabile. Resta comunque ferma la competenza dell'Ufficio provinciale-Territorio nella determinazione della rendita definitiva.

### **Quando l'aggiornamento catastale diventa obbligatorio**

L'obbligo di aggiornamento catastale sussiste ogni volta che gli interventi edilizi risultano idonei a incidere sugli elementi rilevanti ai fini del classamento, con particolare riferimento alla redditività ordinaria dell'unità immobiliare.

La rilevanza catastale delle opere non si esaurisce quindi nelle ipotesi di variazione della consistenza o della configurazione planimetrica, ma può estendersi **anche ai casi in cui le migliorie apportate determinino un apprezzabile mutamento del livello qualitativo e funzionale** dell'immobile.

Non basta quindi che l'immobile sia migliorato sotto il profilo tecnico, energetico o funzionale. Perché sorga l'obbligo di aggiornamento catastale, tali miglioramenti devono tradursi in una diversa capacità reddituale dell'unità immobiliare secondo i criteri propri dell'estimo catastale.

La variazione catastale ma si estende anche agli effetti che determinate opere possono produrre sul suo livello qualitativo e sulla sua redditività ordinaria.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*