Catasto, le regole sui controlli post interventi agevolabili con il Superbonus e gli altri bonus edilizi

12 Giugno 2026

Per gli interventi che aumentano la dotazione degli impianti di un'unità immobiliare, agevolabili non solo con il *Superbonus*, ma anche con gli altri bonus fiscali in edilizia, l'aggiornamento catastale è obbligatorio se dopo i lavori la redditività della stessa aumenta in modo significativo, secondo specifici parametri.

Lo conferma l'Agenzia delle Entrate nella **Risoluzione 21/E del 5 giugno 2026**, con la quale vengono definiti i criteri per individuare le **tipologie di interventi edilizi che fanno sorgere l'obbligo di aggiornamento catastale**.

Tali chiarimenti si sono resi necessari per i numerosi quesiti pervenuti all'Agenzia in seguito alle comunicazioni da questa inviate ai contribuenti che avevano effettuato interventi agevolati con il *Superbonus* (art.119, D.L. 34/2020, conv. legge 77/2020), senza, però, aver provveduto all'aggiornamento catastale sugli immobili oggetto dei lavori.

L'obbligo di aggiornamento, quindi, non è un'eccezione "da Superbonus", ma discende dalle regole ordinarie del Catasto fabbricati. Le indicazioni della 21/E/2026, quindi, si applicano a tutti gli interventi di recupero edilizio, a prescindere dall'incentivo utilizzato (Bonus ristrutturazioni, Ecobonus, Sismabonus, ecc.). Le verifiche dell'Agenzia – introdotte dalla legge di Bilancio 2024 (art. 1, commi 86-87, legge 213/2023) – si innestano sulle norme catastali vigenti, senza riscriverle.

Regole generali sull'aggiornamento catastale

Viene, innanzitutto, confermato che l'obbligo di aggiornamento catastale sussiste in presenza di variazioni nello stato di un immobile in grado di incidere in modo significativo sugli elementi costitutivi che, in base alla tariffa d'estimo, ne determinano la rendita, come stabilito dalla relativa disciplina catastale (artt. 17 e 20 del R.D. 652/1939, conv. legge 1249/1939, e D.P.R. 1142/1949).

Questa circostanza si verifica in caso di interventi edilizi che comportano modifiche sugli elementi rilevanti che riguardano la categoria e la classe catastale, ad esempio in presenza di modifiche della destinazione d'uso, della consistenza, della conformazione e della sagoma dell'unità immobiliare, o delle caratteristiche costruttive, impiantistiche, tipologiche o distributive della stessa.

Inoltre, viene ricordato che la disciplina del catasto dei fabbricati è articolata su un modello di tipo comparativo, nel quale il "classamento" degli immobili consente di valutare il livello di redditività dell'unità immobiliare mediante un confronto con altre unità del medesimo contesto territoriale, con caratteristiche simili.

In merito, viene fornito l'esempio relativo a interventi di efficientamento energetico sull'involucro di un edificio, come il rifacimento del cappotto, o di installazione di ascensori che, ai fini della valutazione sull'eventuale aumento di redditività dell'immobile per l'aggiornamento catastale, devono essere confrontati con altre unità similari site nella stessa zona censuaria.

In senso più generale, l'Agenzia delle Entrate, nelle proprie conclusioni, specifica che, in coerenza con gli elementi che incidono sulla redditività dell'immobile a seguito degli interventi, la variazione catastale deve essere effettuata nelle ipotesi in cui "le migliorie apportate determinino un apprezzabile mutamento del livello qualitativo e funzionale dell'immobile, tale da incidere sulla relativa capacità reddituale, anche in assenza di variazioni della consistenza o della configurazione planimetrica, in coerenza con il contesto territoriale e con le unità immobiliari comparabili".

Per questo, viene sottolineato che, ai fini della verifica sulla rilevanza catastale degli interventi sull'immobile, occorre una valutazione tecnica puntuale, e quindi caso per caso, "fondata sull'incidenza concreta delle opere sulla redditività ordinaria dell'immobile e sulla sua corretta collocazione nel sistema classificatorio catastale, con conseguente obbligo di aggiornamento degli atti ogniqualvolta tale incidenza risulti apprezzabile secondo i criteri dell'estimo catastale".

Interventi riguardanti gli impianti di un immobile

I maggiori dubbi interpretativi, oggetto delle richieste inviate all'Agenzia, sono sorti in relazione agli interventi di ampliamento della dotazione impiantistica, anche tramite impianti tecnologici a servizio comune di più unità immobiliari.

Su questo aspetto l'Agenzia richiama quanto già chiarito con la C.M. 36/E/2013, avente a oggetto "Impianti fotovoltaici – profili catastali e aspetti fiscali", sotto il profilo degli elementi che compongono la redditività di un immobile, modulata sulla base degli elementi che compongono la sua tariffa d'estimo, e in particolare la categoria e la classe catastale.

In questo senso, nella R.M. 21/E/2026 viene confermato come significativo ai fini dell'obbligo di variazione catastale un aumento della redditività dell'immobile, ossia il passaggio a una classe contigua, inteso come differenza percentuale tra le rispettive tariffe d'estimo, pari o superiore al 15% rispetto alla tariffa d'estimo di riferimento. Invece, un incremento di valore inferiore al 15% non richiede l'aggiornamento catastale.

Queste indicazioni vengono tradotte sotto il profilo degli interventi edilizi aventi a oggetto gli impianti dell'immobile.

A questo proposito, viene chiarito che:

il mero ampliamento della dotazione impiantistica, in assenza di altre tipologie di intervento, non comporta una rideterminazione del classamento e della rendita nell'ipotesi in cui non determini un aumento apprezzabile della redditività dell'immobile, quindi inferiore al 15%;

nel caso in cui l'ampliamento della dotazione impiantistica sia il risultato di più interventi, eseguiti anche in momenti diversi, il valore degli impianti installati da prendere in considerazione è quello complessivo corrispondente alla dotazione finale dell'unità immobiliare, al netto degli interventi eventualmente già considerati per l'attribuzione della rendita;

nel caso di installazione di nuovi impianti a servizio di più unità immobiliari, per ciascuna unità interessata dall'intervento deve prendersi in considerazione la quota di valore a essa riferita.

A livello operativo, la R.M. 21/E/2026 indica una specifica formula matematica per il calcolo del nuovo valore catastale, già utilizzata per gli immobili a destinazione speciale o particolare, che mette in relazione la rendita catastale originaria con il valore degli impianti dell'unità immobiliare.

In particolare, ai fini dell'eventuale obbligo di aggiornamento catastale, la valutazione dell'aumento di redditività viene effettuata confrontando il valore catastale dell'unità ante intervento edilizio con il valore che questa assumerebbe dopo la conclusione dei lavori, considerando anche un "valore medio infracensuario" degli impianti aggiunti all'unità immobiliare.

Viene, altresì, specificato che questa modalità di calcolo non può valere in termini assoluti, ma è necessaria una valutazione caso per caso, in base alle caratteristiche concrete che l'immobile assume dopo l'intervento. Infatti, chiarisce l'Agenzia, in caso di interventi ulteriori rispetto al mero ampliamento della dotazione impiantistica, resta ferma la necessità di una valutazione di tipo tecnico-estimativo complessiva dell'incremento di redditività.

Modalità di aggiornamento catastale con la procedura DOCFA

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate fornisce alcune indicazioni sull'utilizzo della procedura informatica DOCFA per l'aggiornamento catastale. In particolare, viene specificato che:

occorre descrivere in modo dettagliato gli interventi eseguiti, con un elenco dei nuovi impianti installati e le loro caratteristiche specifiche, ad esempio la potenza nominale in caso di pannelli fotovoltaici e sistemi di accumulo;

se l'unità immobiliare, a seguito degli interventi edilizi, rientra in una categoria o classe catastale non presente nel quadro della tariffa vigente nella zona censuaria in cui la stessa è ubicata, il tecnico dichiarante deve indicare, nella relazione tecnica, la categoria e la classe proposte, presenti nel quadro della tariffa d'estimo di un'altra zona censuaria del medesimo comune o di un altro comune della medesima provincia.

Infatti, le funzionalità informatiche della procedura DOCFA non consentono di indicare in modo diretto un classamento differente da quelli indicati nel quadro di tariffa della zona censuaria di ubicazione dell'immobile.

In ogni caso, la determinazione della rendita definitiva rimane di competenza del relativo Ufficio provinciale-Territorio.

Allegati

Risoluzione_21-E_del_5_giugno_2026
Apri