



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TRIBUTARIA

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. GIUSEPPE LO SARDO -Presidente-

Dott. ALESSIO LIBERATI -Consigliere-

CATASTO
MODIFICAZIONE
DELLA RENDITA
PRINCIPIO DI
DIRITTO

Dott.ssa ANTONELLA DELL'ORFANO -Rel. Consigliere- Ud. 15/4/2026-CC

Dott.ssa CARMELA ROMANO -Consigliere-

Dott.ssa ANNACHIARA MASSAFRA - Consigliere-

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 13118-2023 R.G. proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE, in persona del Direttore *pro tempore*,
rappresentata e difesa *ope legis* dall'AVVOCATURA GENERALE DELLO
STATO;

-ricorrente-

contro



rappresentati e difesi dagli Avvocati [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED], giusta procura
speciale in atti;

-controricorrenti-

avverso la sentenza n. 192/2023 della CORTE DI GIUSTIZIA TRIBUTARIA
DI SECONDO GRADO della LIGURIA, depositata il 13/3/2023;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non
partecipata del 15/4/2026 dal Consigliere Relatore Dott.ssa ANTONELLA
DELL'ORFANO.

FATTI DI CAUSA

L'Agenzia delle entrate propone ricorso, affidato a tre motivi, per la
cassazione della sentenza indicata in epigrafe, con cui la Corte di giustizia
tributaria di secondo grado della Liguria aveva respinto l'appello erariale
avverso la sentenza n. 294/2020 emessa dalla Commissione tributaria
provinciale di Genova, in accoglimento del ricorso proposto dai contribuenti
indicati in epigrafe avverso avviso di accertamento in rettifica della rendita
catastale in esito alla proposta Docfa del 22/2/2013, per la modifica del
classamento (da cat. A/1, classe 5[^], a cat. A/2, classe 7[^]), del proprio
appartamento sito in [REDACTED]
avendo l'Ufficio respinto la proposta Docfa dei contribuenti di ri-
classamento in cat. A/2, classe 7[^], e confermato il precedente
classamento in cat. A/1, classe 5[^], con conseguente aumento della rendita
catastale.

I contribuenti resistono con controricorso.

Entrambe le parti hanno da ultimo depositato memoria difensiva.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.1. Con il primo motivo, l'Agenzia ricorrente denuncia, ai sensi
dell'art. 360, primo comma, n. 3), c.p.c., violazione degli articoli 17 e 20
del r.d.l. n. 652/1939, art. 1 del d.m. n. 701/1994, art. 38, comma 1, del
d.P.R. n. 917/1986, per avere la Corte di merito erroneamente annullato
l'atto impugnato, pur avendo l'Ufficio contestato l'inammissibilità del
ricorso introduttivo, sul rilievo che la procedura DOCFA è limitata ai casi di



nuova costruzione o variazione effettiva dello stato dell'immobile, condizioni che non sussistevano nel caso in esame.

1.2. La doglianza è fondata.

1.3. Come leggesi nella sentenza impugnata e negli scritti difensivi delle parti, la vicenda che ha dato luogo all'adozione dell'avviso di accertamento impugnato, è la seguente: gli odierni controricorrenti, proprietari di un immobile nel Comune di Genova, accatastato in categoria A/1, effettuavano lavori edili finalizzati ad una diversa distribuzione degli spazi interni e, a tal fine, presentavano Docfa nella quale rappresentavano la nuova distribuzione degli spazi interni, attribuendo al cespite la categoria A/2 e la classe 7[^], che venivano rettificate dall'Ufficio in cat. A/1, classe 5[^], confermando il precedente classamento dell'immobile.

1.4. La Corte di giustizia tributaria di secondo grado ha confermato l'accoglimento del ricorso evidenziando che, per quanto la denuncia di variazione DOCFA per «*diversa distribuzione degli spazi interni*» non aveva modificato la consistenza né il classamento dell'immobile e che tale denuncia sarebbe stata inidonea a fondare un nuovo accatastamento, tuttavia, l'Agenzia non aveva fornito «*ulteriori elementi tecnici a supporto della sua contestazione*».

1.5. Ciò posto, in diritto è opportuno evidenziare quanto segue.

1.6. La rendita catastale può essere modificata a seguito della presentazione delle dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione edilizia ex d.m. n. 701/1994 o per effetto di provvedimenti ministeriali che prevedono la revisione parziale o generale degli estimi ovvero del classamento.

1.7. L'art 38, comma 1, del d.P.R. n. 917/1986 stabilisce un ulteriore strumento di rideterminazione della rendita catastale, residuale rispetto a quelli precedenti, prevedendo che «*se per un triennio il reddito lordo effettivo dell'unità immobiliare differisce dalla rendita catastale per almeno il 50% di questa, l'ufficio tecnico erariale, su segnalazione dell'ufficio delle imposte o del comune o su domanda del contribuente, procede a verifica ai fini di un diverso classamento dell'unità immobiliare..., il reddito lordo effettivo è costituito dai canoni di locazione risultanti dai relativi contratti;*



in mancanza di questi è determinato comparativamente ai canoni di locazione di unità immobiliari aventi caratteristiche simili e ubicate nello stesso o in altri fabbricati vicini».

1.8. Nel caso in esame, i contribuenti risultano aver optato per lo strumento del procedimento Docfa, ai fini della revisione catastale, regolato, come dianzi illustrato, dal d.m. n. 701/1994, che prevede che si possa far ricorso ad essa in due soli casi: nell'ipotesi di presentazione di dichiarazione di nuova costruzione di cui all'art 56 del d.P.R. n. 1142/1949 o in caso di variazione dello stato dei beni di cui all'art. 20 del r.d.l. n. 652/1939, il quale impone alle persone o agli enti indicati nell'art. 3 l'obbligo di denunciare, nei modi e termini da stabilirsi con il regolamento, le variazioni nello stato e nel possesso dei rispettivi immobili, le quali comunque implicino mutazioni ai sensi dell'art 17.

1.9. L'impiego della procedura Docfa è, pertanto, limitata ai soli casi di variazione effettiva dello stato dell'immobile che implichi modifica nella consistenza delle singole unità immobiliari (cfr. Cass. n. 2250/2021 in motiv.; conf. Cass. n. 29350/2025 in motiv. e Cass. n. 31553/2022 in motiv.), circostanza questa che non si è verificata nella presente fattispecie, come è stato accertato in fatto dai Giudici d'appello, così come risulta *ex actis* che l'avviso di accertamento catastale sia stato impugnato dai contribuenti non per motivi inerenti le variazioni denunciate con il Docfa, bensì a causa della minore redditività del cespite determinatasi nel corso degli anni, come dedotto con l'originario ricorso, allegato al ricorso in cassazione.

1.10. Avendo i contribuenti introdotto la nuova rendita sulla base di una diversa distribuzione degli spazi interni, l'Ufficio ha notificato l'avviso di accertamento ripristinando la precedente rendita catastale - non ravvisando nella variazione denunciata un'idonea giustificazione per proporre una diversa categoria o classamento catastale -, con impugnazione giudiziale dell'atto sulla base di un dedotto «*declassamento*» dell'unità immobiliare al fine di «*far valere il diritto al riesame della situazione catastale*», pur essendo incontestato che la diversa distribuzione



degli spazi interni non aveva inciso «*sul numero dei vani o comunque sulla rendita*» (cfr. pagg. 16-17 del controricorso).

1.11. E' evidente allora che nella fattispecie *sub iudice* i contribuenti hanno inteso con la procedura Docfa rettificare il classamento e la categoria attribuita al cespite rappresentando variazioni consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, senza tuttavia collegare la «*regressione*» di categoria e classe ai lavori di ristrutturazione dell'immobile, ma riferendosi a caratteristiche costruttive, tecnologiche e ornamentali dell'immobile preesistenti o allo stato di degrado del quartiere urbano.

1.12. In altri termini, la proposta DOCFA per «*diversa distribuzione degli spazi interni*» sarebbe stata idonea ad intaccare l'originaria attribuzione catastale (cat. A/1, classe 5[^]) e, quindi, a giustificare una variazione al ribasso di classe e categoria solo se le modifiche interne avessero inciso, in modo stabile, sulle caratteristiche e sulla capacità di reddito dell'unità immobiliare, circostanza che la stessa Corte di giustizia tributaria di secondo grado ha invece escluso che ricorresse nel caso in esame.

1.13. Va, pertanto, affermato il seguente principio di diritto: **«In materia di catasto, la modificazione della rendita può avvenire, in via ordinaria, soltanto mediante le dichiarazioni di nuova costruzione o di variazione edilizia ai sensi dell'art. 1, comma 1, del d.m. n. 701/1994, ovvero in forza di provvedimenti ministeriali di revisione degli estimi o del classamento, mentre la rideterminazione ai sensi dell'art. 38, comma 1, del d.P.R. n. 917/1986 ha carattere residuale ed è esperibile soltanto quando, per un triennio, il reddito lordo effettivo dell'unità immobiliare differisca dalla rendita catastale di almeno il cinquanta per cento; ne consegue che la procedura Docfa può essere legittimamente utilizzata nei soli casi di effettiva variazione dello stato dell'immobile (nuova costruzione o mutamento della consistenza delle unità immobiliari)».**

2. Quanto sin qui illustrato comporta l'accoglimento del primo motivo di ricorso, con assorbimento dei rimanenti motivi (circa la mancanza e



contraddittorietà della motivazione della sentenza impugnata e l'erronea commistione tra le nozioni di «*abitazione signorile*» e «*abitazione di lusso*» e la cassazione della sentenza impugnata in relazione al motivo accolto.

3. Inoltre, non richiedendosi, per la risoluzione della controversia, alcun altro accertamento di fatto, la causa può essere decisa nel merito, ex art. 384, primo comma, c.p.c., con il rigetto del ricorso introduttivo dei contribuenti.

4. Le spese dei gradi di merito (mediante applicazione della detrazione dei compensi spettanti all'amministrazione finanziaria che sia assistita in giudizio da propri funzionari o da propri dipendenti ex art. 15 del d.lgs. n. 546/1992) e del presente grado seguono la soccombenza, con liquidazione come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo e dichiara l'assorbimento dei restanti motivi; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e, decidendo nel merito, rigetta il ricorso introduttivo dei contribuenti; condanna i contribuenti, in solido, al pagamento delle spese del giudizio di merito in favore dell'amministrazione finanziaria, liquidandole, rispettivamente, quanto al primo grado, in Euro 4.700,00 per compensi, e, quanto al secondo grado, in Euro 3.700,00 per compensi, oltre a spese prenotate a debito; condanna i contribuenti, in solido, al pagamento delle spese del giudizio di legittimità in favore dell'amministrazione finanziaria, liquidandole in Euro 5.500,00 per compensi, oltre a spese prenotate a debito.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio, della Corte di Cassazione, Sezione Tributaria, in data 15/4/2026.

Il Presidente
(Giuseppe Lo Sardo)

