

Valore catastale e Rendita catastale: le differenze

Il valore catastale differisce dalla rendita catastale (anche se spesso i due termini tendono ad essere utilizzati come sinonimi) che, invece, si riferisce al reddito autonomo prodotto da un bene. Per ottenere il valore della rendita catastale bisogna moltiplicare le dimensioni dell'immobile per la tariffa d'estimo attribuita dall'Ufficio Territoriale in base alla categoria catastale del bene. La **rendita catastale** - come vedremo nei paragrafi successivi - concorre al calcolo del **valore catastale** di un dato bene immobile, quindi se avete necessità di calcolare questo valore prima dovrete accertarvi di disporre del dato relativo alla rendita catastale. Se non conoscete la rendita catastale di un immobile di nostra proprietà basta richiedere una visura catastale - anche online - presso l'ufficio territoriale di competenza dell' Agenzia delle Entrate.

In caso di immobili non accatastati o mai dichiarati, bisognerà procedere con il **calcolo della rendita catastale presunta**, ovvero, un valore provvisorio attribuito dal Catasto in attesa dell'attribuzione del valore corretto. La rendita catastale presunta potrà essere utilizzata per il calcolo del **valore catastale di un immobile** non dichiarato.

A cosa serve il valore catastale e quando bisogna utilizzarlo?

Il valore catastale di un immobile è un dato fondamentale, poiché è alla base del calcolo della maggior parte delle imposte dovute allo Stato in caso di operazioni di carattere immobiliare, oltre che per la determinazione delle tasse municipali sui beni immobili.

Nello specifico, tale valore viene utilizzato per la determinazione di:

- Imposte di registro, catastali e ipotecarie dovute in caso di **acquisto di un immobile**.
- Imposte in caso di **donazioni**.
- Imposte di successione in caso di un'**eredità**.
- Imposta Municipale sugli Immobili (**IMU**).

Il valore catastale, quindi, **serve per poter calcolare con esattezza l'importo delle imposte e delle tasse da versare per un immobile di nostra proprietà e va utilizzato ogni volta che acquistiamo o vendiamo un immobile**, in caso di operazioni immobiliari come donazioni ed eredità, o quando dobbiamo pagare le tasse sugli immobili.

Come si calcola il valore catastale di un immobile?

Il calcolo del valore catastale di un immobile non è semplicissimo da fare e soprattutto necessita di conoscere i cosiddetti **coefficienti catastali**.

La regola vuole che per calcolare il valore catastale sia necessario moltiplicare la rendita catastale (rivalutata al 5%) per il coefficiente catastale indicativo della categoria catastale dell'immobile oggetto del calcolo.

Con il termine 'categoria catastale' si indicano determinate categorie che definiscono la destinazione d'uso di un immobile. In totale le categorie catastali sono sei e vengono indicate con le prime sei lettere dell'alfabeto (A,B,C,D,E,F) e al loro interno possono essere suddivise in varie sottocategorie.

I coefficienti catastali da moltiplicare alla rendita catastale sono fissi e sono stabiliti dalla legge per ciascuna categoria catastale. In totale sono nove, vediamoli:

1. Immobili ad uso abitativo (prima casa), il coefficiente è 115,5.
2. Fabbricati categoria catastale A (esclusa cat. A/10), il coefficiente di riferimento è 126.
3. Fabbricati categoria catastale B, coefficiente 176,4.
4. Immobili categoria C (esclusa cat. C/1), coefficiente 126.
5. Fabbricati cat. A/10 (uffici), coefficiente 63
6. Fabbricati cat. C/1 (negozi), coefficiente 42,84
7. Immobili categoria D, coefficiente 63
8. Immobili categoria E, coefficiente 42,84
9. Terreni agricoli, coefficiente 112,5 da moltiplicare però al reddito dominicale.

Quindi, ricapitolando, il calcolo del valore catastale di un immobile va eseguito seguendo questa formula:

Rendita catastale (rivalutata del 5%) x coefficiente catastale relativo all'immobile

Come si può notare dall'elenco dei coefficienti, il valore catastale varia in base al fatto che si tratti di una prima casa e più in generale in base alla destinazione d'uso dell'immobile.