Norme&TributiPlus

Il Sole 24 ORE

APPROFONDIMENTO ▪ 08 ottobre 2026

Frazionamento di un’unità in A/1: l’ufficio può negare l’A/2 senza provare la signorilità?

di Giancarlo Marzo e Jennifer Fuccella

la QUESTIONE

Il classamento in categoria A/1 di un’unità immobiliare, attribuito o ripristinato dall’Ufficio in luogo della categoria A/2 proposta dal contribuente con la procedura DOCFA, deve essere sorretto da una motivazione specifica e da elementi di prova a carico dell’Ufficio? Quale rilievo assume, a tali fini, il frazionamento di un’unità già censita in A/1, e le caratteristiche di signorilità delle unità derivate possono essere desunte dalla categoria dell’unità originaria, da comparazioni con altre unità o dai criteri del D.M. 2 agosto 1969?

Riferimenti normativi: Art. 61 dell’Allegato al d.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142 - Classamento e modalità esecutive. Art. 8 d.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - Revisione dei criteri di classamento. Art. 1 D.M. 19 aprile 1994, n. 701 - Documenti tecnici. Art. 1, comma 335, l. 30 dicembre 2004, n. 311 - Revisione parziale del classamento. Circolare del Ministero delle Finanze 14 marzo 1992, n. 5 - Revisione generale della qualificazione, della classificazione e del classamento del N.C.E.U. D.M. 2 agosto 1969 (n. 1072) - Caratteristiche delle abitazioni di lusso. Art. 7 l. 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto del Contribuente) - Chiarezza e motivazione degli atti. Art. 15 d.lgs. 31 dicembre 1992, n. 546 - Spese del giudizio. (Il d.lgs. n. 546 del 1992 sarà abrogato, a partire dal 1° gennaio 2027, dall’art. 130, comma 1, lett. d), del Testo unico della giustizia tributaria, allegato al d.lgs. 14 novembre 2024, n. 175). Art. 2697 c.c. - Onere della prova; art. 115 c.p.c. - Disponibilità delle prove. Corte di Giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, Sez. XIV, 30 giugno 2023, n. 4018 Corte di Giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, Sez. II, 17 luglio 2023, n. 4417 Corte di Giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, Sez. XII, 10 agosto 2023, n. 4826 Corte di Giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, Sez. XII, 29 agosto 2023, n. 4959 Corte di Giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, Sez. VI, 18/ ottobre 2023, n. 5820 Corte di Giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, Sez. X, 30/ novembre 2023, n. 6867 Corte di Giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, Sez. IV, 29/ agosto 2024, n. 5408 Corte di Giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, Sez. XIV, 08 ottobre 2024, n. 5973 Corte di Giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, Sez. III, 10 febbraio 2025, n. 851 Corte di Giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, Sez. III, 17 aprile 2025, n. 1703 Corte di Giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, Sez. XVI, 26 marzo 2025, n. 2040 Corte di Giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, Sez. VIII, 22 dicembre 2025, n. 7846 Corte di Giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, Sez. V, 22 dicembre 2025, n. 7861 Corte di Giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, Sez. II, 26 marzo 2026, n. 1869 Corte di Giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, Sez. III, 30 marzo 2026, n. 1947

Il classamento delle abitazioni, la categoria A/1 e la procedura DOCFA

In via preliminare, il classamento consiste nell’attribuire alle unità immobiliari a destinazione ordinaria la categoria e la classe di competenza, con riferimento ai quadri di qualificazione e

classificazione (art. 8, comma 1, del d.P.R. n. 138 del 1998). Categoria e classe costituiscono, come ricordato dalla CGT II Lazio sulla scorta della giurisprudenza di legittimità (sentenza n. 6867 del 2023), «i due distinti segmenti dell'unitaria operazione del classamento». Ai sensi dell'art. 8, commi 2 e 3, del medesimo decreto, la categoria è assegnata in base alla normale destinazione funzionale dell'unità immobiliare, tenuto conto dei caratteri tipologici e costruttivi specifici e delle consuetudini locali, mentre la classe, rappresentativa del livello reddituale ordinario ritraibile nell'ambito del mercato edilizio della microzona, dipende dalla qualità urbana e ambientale della microzona in cui l'unità è ubicata, nonché dalle caratteristiche edilizie dell'unità medesima e del fabbricato che la comprende.

Quanto alle modalità, l'art. 61 dell'Allegato al d.P.R. n. 1142 del 1949 stabilisce che il classamento consiste nel riscontrare, con sopralluogo, per ogni singola unità immobiliare, la destinazione ordinaria e le caratteristiche influenti sul reddito e nel collocare l'unità stessa nella categoria e nella classe, tra quelle prestabilite per la zona censuaria, che, «fatti gli opportuni confronti con le unità tipo», presenta destinazione e caratteristiche conformi o analoghe; le unità immobiliari urbane devono essere classate in base alla destinazione ordinaria e alle caratteristiche che hanno «all'atto del classamento».

La categoria A/1 (abitazioni di tipo signorile) comprende, secondo la circolare del Ministero delle Finanze 14 marzo 1992, n. 5, «le unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale»; la categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) riguarda, come ricordato dalla CGT II Lazio (sentenza n. 5973 del 2024), le unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture «di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale». Le due nozioni non sono definite dalla legge: la Corte di Cassazione, nell'ordinanza n. 29816 del 2024, ha richiamato un proprio precedente secondo cui «Il classamento non è oggi disciplinato da precisi riferimenti normativi» e le istruzioni ministeriali, come la citata circolare del 1992, sono considerate «in quanto possibile espressione di un "comune sentire"»; i termini abitazione "signorile", "civile" e "popolare" costituiscono «il portato di un apprezzamento di fatto, da riferire a nozioni presenti nell'opinione generale», alle quali corrispondono caratteristiche che possono mutare nel tempo, sia nella percezione dei consociati sia sul piano oggettivo.

Il procedimento di accertamento delle unità immobiliari di nuova costruzione e delle variazioni dello stato dei beni è regolato dall'art. 1 del D.M. n. 701 del 1994. La dichiarazione - sottoscritta da uno dei titolari di diritti reali sui beni denunciati e dal tecnico redattore degli elaborati grafici - contiene dati e notizie tali da consentire l'iscrizione in catasto con attribuzione di rendita «senza visita di sopralluogo»; il dichiarante propone l'attribuzione della categoria, della classe e della relativa rendita, che rimane negli atti catastali come «rendita proposta» fino a quando l'Ufficio, comunque entro dodici mesi dalla presentazione, non provvede alla determinazione della rendita definitiva (commi 2 e 3). L'amministrazione finanziaria ha la facoltà di verificare le caratteristiche degli immobili dichiarati e di modificarne le risultanze censuarie, ma le notifica al contribuente nei soli casi in cui abbia apportato variazioni a quanto proposto dalla parte (commi 3 e 10).È su questo quadro normativo che si sono misurate le sentenze in esame, le quali hanno affrontato, per lo più con riferimento alla procedura DOCFA, i profili della motivazione dell'atto che disattende la proposta del contribuente, del frazionamento dell'unità già censita in A/1, della prova e dei criteri di qualificazione dell'abitazione signorile, che si illustrano nei paragrafi seguenti.

L'obbligo di motivazione dell'atto che disattende la proposta DOCFA

In presenza di una DOCFA, l'obbligo di motivazione dell'avviso di rettifica ha, secondo l'orientamento di legittimità richiamato dalla CGT II Lazio, un contenuto graduato. Così, richiamando la giurisprudenza di legittimità (Cass. n. 8344 del 2015, n. 12777 del 2018 e n. 31809 del 2018), la CGT II Lazio ha ricordato, nella sentenza n. 5973 del 2024 (Sez. XIV), che l'accertamento catastale è sufficientemente motivato con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita solo quando la discrasia tra la rendita proposta e la rendita attribuita derivi da una valutazione tecnica sul valore economico dei beni classati; qualora, invece, l'Ufficio compia una «divergente valutazione degli elementi di fatto» indicati dal contribuente, la motivazione deve essere più approfondita, dovendo l'Ufficio indicare le differenze tra quanto dichiarato nella DOCFA e quanto accertato. Il principio è enunciato in termini analoghi, sulla scorta di altri precedenti della Cassazione (Cass. n.

23237 del 2014, n. 12497 del 2016, n. 29961 del 2018 e n. 12278 del 2021), anche dalla sentenza n. 4417 del 2023 (Sez. II).

La sentenza n. 7861 del 2025 (Sez. V) ha precisato, con riferimento al classamento e «ferma restando la mutata categoria catastale», richiamando l'ordinanza della Cassazione n. 16884 del 2024, che l'attribuzione della rendita mediante DOCFA si distingue dal riclassamento operato su iniziativa dell'Ufficio ai sensi dell'art. 1, comma 335, della l. n. 311 del 2004. Nel primo caso, trattandosi di procedura collaborativa, l'obbligo di motivazione è assolto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita, quando gli elementi di fatto indicati dal contribuente non siano disattesi dall'Ufficio e l'eventuale differenza con la rendita proposta derivi da una diversa valutazione tecnica sul valore economico dei beni; nel secondo, dovendosi incidere su valutazioni già verificate in termini di congruità al fine di mutare il classamento precedentemente attribuito, la motivazione è «più approfondita, in quanto volta ad evidenziare gli elementi di discontinuità che legittimano la variazione». Ne discende che, qualora vi sia una diversa valutazione degli elementi di fatto, la motivazione deve essere più approfondita e deve specificare le differenze riscontrate, sia per consentire il pieno esercizio del diritto di difesa del contribuente, sia per delimitare l'oggetto dell'eventuale contenzioso.

Nella sentenza n. 5408 del 2024 (Sez. IV) la Corte ha rilevato che la motivazione del primo giudice, che aveva fatto riferimento agli avvisi emessi ai sensi dell'art. 1, comma 335, della l. n. 311 del 2004, «risulta palesemente inconferente» con l'avviso impugnato, emesso a seguito di DOCFA ai sensi dell'art. 1, comma 3, del D.M. n. 701 del 1994; ha tuttavia ritenuto che, potendo il giudice di appello «integrare ed anche completamente sostituire l'erronea motivazione del giudice di primo grado», fosse comunque corretta la valutazione circa il difetto di motivazione dell'avviso.

In più decisioni la Corte ha annullato gli atti che si risolvevano nel richiamo ad altre unità immobiliari, senza descriverne le caratteristiche, o in una motivazione di mero stile. Nella sentenza n. 7861 del 2025, riferita a un'unità per la quale la DOCFA proponeva la categoria A/2 e l'Ufficio aveva attribuito la categoria A/1 (con rendita da euro 3.851,48 a euro 7.266,55), la Corte ha osservato, sul piano della categoria, che il cambio di categoria catastale consente di aggiornare i dati dell'immobile «in seguito ad una variazione della destinazione d'uso ovvero a modifiche sostanziali dell'unità immobiliare» e che dalla motivazione dell'atto non emergeva alcun elemento tale da giustificare, per il passaggio «da A/2, abitazione di tipo civile, ad A/1, abitazione di tipo signorile», una variazione della destinazione d'uso o modifiche sostanziali del bene, «se non mero riferimento ad altri immobili, asseritamente similari, di cui alcun elemento è stato fornito in atto, essendo vietata ogni integrazione successiva anche a garanzia del diritto di difesa del destinatario dello stesso».

Nella sentenza n. 5820 del 2023 (Sez. VI), relativa a una DOCFA depositata il 5 febbraio 2019 a seguito del frazionamento di una più ampia unità immobiliare, con la quale era stata proposta la categoria A/2, l'Ufficio aveva rettificato la categoria da A/2 ad A/1 e la classe da 4 a 3, con rendita da euro 1.562,28 a euro 2.285,32. La Corte, confermando il «palese difetto di motivazione e di istruttoria» già rilevato dal primo giudice e facendone propria la motivazione, ha ritenuto non adeguato «il mero riferimento ad altra (e unica) unità immobiliare, individuata unicamente sulla base degli estremi di identificazione catastale e senza alcun riferimento alle concrete caratteristiche del medesimo»; ha aggiunto, per proprio conto, che la «disparità di trattamento» rispetto ad altre unità del medesimo fabbricato, derivate dal frazionamento di una precedente unità di maggior consistenza e accatastate in A/2, induceva a ritenere «ancor più insufficiente l'istruttoria svolta e la motivazione addotta». Nella sentenza n. 6867 del 2023 (Sez. X) la Corte ha rilevato che l'atto era «assolutamente carente di motivazione, sotto il profilo dell'inesistenza della motivazione stessa essendo la motivazione riportata nell'avviso di accertamento di mero stile», limitandosi l'avviso a riportare che altre unità immobiliari, senza neanche indicarne l'indirizzo, erano classificate in categoria A/1; il contribuente, al contrario, aveva «ampiamente dimostrato la correttezza del classamento proposto».

Anche nella sentenza n. 1703 del 2025 (Sez. III), relativa a una DOCFA con la quale era stato dichiarato lo scorporo del vano cantina, la Corte ha rilevato che l'operazione dell'Ufficio era stata, «dichiaratamente, il "ripristino del classamento originario", senza minimamente dare conto della sussistenza dei requisiti, normativamente stabiliti, per una classificazione diversa da quella proposta dal proprietario dell'immobile». La Corte ha precisato, in via preliminare, che i principi di legittimità

sulla congruità della motivazione, pur resi in giudizi riguardanti revisioni catastali ai sensi dell'art. 1, comma 335, della l. n. 311 del 2004, sono «applicabili a tutti gli atti che, a qualsiasi titolo e ad esito di qualsivoglia forma di procedimento, dispongano il classamento di un immobile nella categoria A/1», e ha aggiunto che, anche qualora si convenisse che lo scorporo del vano cantina «può non determinare», di per sé, il passaggio a una categoria inferiore, «la presentazione di un Do.C.Fa. fa insorgere l'onere per l'Ufficio ricevente di effettuare una valutazione del bene alla stregua della normativa di riferimento, non potendosi appiattire, puramente e semplicemente, come risulta essersi verificato nella specie, sul precedente classamento dell'immobile».

Va peraltro precisato che non tutte le doglianze di carattere formale sono state accolte. Nella sentenza n. 4018 del 2023 la Corte ha escluso il difetto di motivazione dell'atto, ritenendo che, nei casi di DOCFA seguita da una stima diretta dell'Ufficio, l'obbligo di motivazione si intenda osservato «anche mediante la semplice indicazione dei dati oggettivi acclarati dall'ufficio e della classe conseguentemente attribuita all'immobile», trattandosi di elementi che, «in ragione della struttura fortemente partecipativa dell'avviso stesso», sono conosciuti o comunque facilmente conoscibili per il contribuente (Cass. n. 2268 del 2014 e n. 6970 del 2023); ha tuttavia accolto l'appello nel merito. Analogamente, la sentenza n. 851 del 2025 ha ritenuto infondate le eccezioni formali sollevate dai contribuenti - difetto di motivazione dell'atto e omesso sopralluogo - ma ha confermato nel merito la decisione di primo grado a loro favorevole. Ne risulta che l'adeguatezza formale della motivazione non preclude l'esame del merito: nella sentenza n. 4018 del 2023 la Corte, ritenuto che l'Ufficio avesse l'onere di dimostrare l'inesattezza delle argomentazioni del contribuente o la loro inidoneità a superare le motivazioni dell'avviso, ha giudicato gli aspetti dedotti dall'Ufficio non in grado di superare le motivazioni puntuali del contribuente; nella sentenza n. 851 del 2025 la riduzione della metratura è stata ritenuta tale da comportare il passaggio alla categoria inferiore.

Un ulteriore profilo è quello dell'integrazione della motivazione in corso di causa, che in almeno tre decisioni è stata esclusa. La CGT II Lazio, nella sentenza n. 4018 del 2023, ha affermato che «la motivazione di un atto impositivo deve sussistere, come imposto dall'art. 7 della L. 212/2000, ab origine, non essendo consentito integrarla in corso di causa. L'integrazione postuma in giudizio andrebbe ad eludere l'obbligo motivazionale rendendo vana la relativa sanzione di nullità». Analoga affermazione si rinviene nella sentenza n. 6867 del 2023, secondo cui la motivazione dell'atto di accertamento catastale «non può essere integrata dall'Amministrazione Finanziaria nel giudizio di impugnazione avverso lo stesso», e nella sentenza n. 7861 del 2025, che ha ritenuto «vietata ogni integrazione successiva». La regola trova oggi riscontro nell'art. 7, comma 1-bis, dello Statuto del contribuente, secondo cui i fatti e i mezzi di prova a fondamento dell'atto «non possono essere successivamente modificati, integrati o sostituiti se non attraverso l'adozione di un ulteriore atto, ove ne ricorrano i presupposti e non siano maturate decadenze». La Corte di Cassazione, nell'ordinanza n. 13513 del 2025, ha richiamato l'orientamento secondo cui, in tema di revisione catastale, «non è consentito all'amministrazione finanziaria sopperire in sede processuale alle lacune dell'atto di classamento impugnato per difetto di motivazione» (Cass. n. 23248 del 2014, n. 25450 del 2018, n. 14931 del 2020, n. 30250 del 2021, n. 37371 del 2022 e n. 29085 del 2023), ferma restando la possibilità di controdedurre alle censure del contribuente «per difendere la motivazione ab origine adeguata, anche con la prospettazione ad abundantiam di nuovi argomenti o la produzione di nuovi documenti» (Cass. n. 16573 del 2024).

Il frazionamento dell'unità già censita in A/1 e la riduzione di consistenza

Otto delle quindici sentenze (n. 4018, n. 4417, n. 4959 e n. 5820 del 2023; n. 5408 e n. 5973 del 2024; n. 851 e n. 2040 del 2025) riguardano unità nate dal frazionamento di un'unità già censita in categoria A/1 (nella n. 4417 la sentenza indica l'impianto originario in categoria A/2, classe 3, e non dice espressamente che l'unità fosse stata riclassata in A/1 prima del frazionamento; dà tuttavia atto che l'Ufficio, ripristinando il precedente classamento attribuito ai sensi dell'art. 1, comma 335, aveva attribuito alle due unità derivate la categoria A/1, classe 4, sicché la precedente categoria A/1 è desunta da tale ripristino). In più casi l'Ufficio ha riproposto la categoria dell'unità originaria (nella n. 4018, assumendo espressamente che il frazionamento non incida sui parametri che ne avevano determinato il classamento); la CGT II Lazio ha ritenuto, in diverse decisioni, che il frazionamento incida sulle caratteristiche delle unità derivate (n. 4018 e n. 4959 del 2023) e sul loro classamento (n. 4018 e n. 4417 del 2023, n. 5408 del 2024, n. 851 e n. 2040 del 2025); in alcune (n. 4018, n. 4959 e n.

5408) ne ha tratto che l’Ufficio debba motivare adeguatamente la variazione, e la sola n. 5408 del 2024 qualifica il frazionamento come «circostanza nuova». Nella n. 5820, che pure riguarda un’unità derivata da frazionamento, la Corte ha deciso per il difetto di motivazione e di istruttoria, come illustrato nel paragrafo precedente.

Nella sentenza n. 4959 del 2023 (Sez. XII) l’unità originaria, censita in A/1, classe 2, di 13 vani, era stata divisa, con una DOCFA del 2016 avente causale «divisione-diversa distribuzione degli spazi interni», in due unità, di 7,5 e di 6 vani: per la prima l’Ufficio aveva rettificato in A/1 la categoria A/2 proposta, mentre per la seconda aveva accettato il classamento in A/2, classe 5. La Corte ha osservato che «non vi è dubbio che il frazionamento di un’unità immobiliare in due distinte unità immobiliari determina una variazione inevitabile delle caratteristiche dell’immobile» e ha richiamato il principio, affermato dalla Cassazione (Cass. n. 12278 del 2021), secondo cui l’obbligo di motivazione dell’avviso, in caso di rideterminazione del numero dei vani catastali, non è soddisfatto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita, venendo in rilievo «quel tipico ed essenziale elemento di fatto costituito dalla consistenza e dal numero dei vani assunto quale parametro in grado, anche da solo, di legittimare la variazione di classe e rendita». Ha quindi ravvisato un «comportamento contraddittorio» dell’Ufficio, che aveva valutato in modo diverso due unità di «consistenza pressoché identica» derivanti dalla stessa unità originaria, «senza peraltro motivare in maniera approfondita le ragioni di tale diversa valutazione», e ha ritenuto non rispettato il principio richiamato.

Nella sentenza n. 5408 del 2024 (Sez. IV) la Corte ha rilevato che, rispetto al precedente classamento in categoria A/1 del più ampio immobile, divenuto definitivo per il passaggio in giudicato della sentenza che aveva respinto il ricorso del precedente proprietario, la proposta di nuovo classamento in A/2 «riposa su una circostanza nuova rispetto alla situazione catastale precedentemente acclarata, e cioè sulla successiva divisione dell’immobile precedentemente censito e sulla conseguente riduzione della superficie e del numero dei vani». Rispetto a tale dato nuovo l’Ufficio si era limitato a motivare il rigetto della proposta «mediante il riferimento generico alle caratteristiche dell’immobile (non oggetto di verifica diretta) e al richiamo di due immobili in comparazione», a fronte dei quali il contribuente opponeva «una serie anche più nutrita di immobili in comparazione», tutti «puntualmente rimasti in categoria A2»; l’avviso risultava pertanto «carente sul piano motivazionale/dimostrativo», posto che «il dato relativo alla superficie e al numero dei vani rientra tra quelli altamente significativi per qualificare l’immobile come di “tipo signorile”».

Nella sentenza n. 4417 del 2023 (Sez. II), relativa a due unità derivate dal frazionamento di un unico immobile, per le quali l’Ufficio aveva attribuito la categoria A/1, classe 4, in luogo della categoria A/2, classe 5, proposta con la DOCFA, l’Ufficio aveva ripristinato il precedente classamento attribuito ai sensi dell’art. 1, comma 335, della l. n. 311 del 2004, motivando «ritenendo di fatto non avvenuta la divisione catastale dei due immobili per mancata affrancazione delle utenze»: la Corte ha giudicato il presupposto «all’evidenza erroneo», avendo il contribuente dimostrato di aver alienato i due appartamenti a proprietari diversi tra il settembre 2020 e il febbraio 2021. Ha poi ritenuto che «le documentate argomentazioni della parte contribuente non giustificano la modifica del classamento», tenuto conto, tra l’altro, dell’impianto originario in categoria A/2, classe 3, e «della suddivisione in due distinti appartamenti che aumenta sensibilmente le distanze dalla categoria A1»; che il doppio ingresso e l’ampio terrazzo «sono rimasti come elementi caratterizzanti uno solo dei due immobili risultanti dal frazionamento»; che l’altezza degli ambienti «non è elemento, di per sé solo, tale da far lievitare il classamento nel senso proposto dall’Ufficio»; e che il classamento proposto in sede DOCFA era «da considerarsi equo, avendo elevato la classe (da 3 a 5) rispetto all’impianto originario».

Nella sentenza n. 851 del 2025 (Sez. III) un appartamento di 119 mq, censito in A/1, classe 2, di 9,5 vani, era stato diviso in due unità di circa 50 mq ciascuna, di 5,5 e di 4 vani: con una dichiarazione di variazione catastale del 17 gennaio 2020 era stata proposta per entrambe la categoria A/2, e l’Ufficio, con avviso di accertamento, aveva ripristinato la categoria A/1. La Corte, dopo aver respinto le eccezioni formali, ha rilevato che «i due immobili hanno mantenuto tutte le precedenti caratteristiche, mutando solo la loro superficie» e che, nel caso di specie, «la drastica riduzione (al 50%) della metratura deve ritenersi tale da comportare il passaggio dell’immobile dalla cat. A1 a quella inferiore», osservando che «l’ampiezza dell’immobile è quella più direttamente legata alla sua

immediata fruibilità da parte del proprietario» e che essa «costituisce un chiaro indice della capacità patrimoniale del suo proprietario».

Nella sentenza n. 2040 del 2025 (Sez. XVI) un'unità di 12 vani e 316 mq, censita in A/1 (rettifica del 2013 ai sensi dell'art. 1, comma 335, della l. n. 311 del 2004, non impugnata dalla contribuente), era stata ristrutturata e frazionata nel 2020 in tre unità di 141, 53 e 91 mq. La Corte ha riconosciuto che l'elevata dimensione, accompagnata dalla pacifica pregevole ubicazione e dallo stato del fabbricato, «giustificava pienamente la cat. A/1»; ma ha osservato che «una volta frazionato l'immobile citato, venendo meno il requisito dimensionale di partenza e con questo la possibilità di collocare dotazioni interne dei 3 appartamenti così creati, la qualità delle dette unità non pare adeguata alle caratteristiche tipiche della categoria A/1, atteso che addirittura un appartamento è di soli 53 mq». Il sopralluogo effettuato dall'Ufficio dopo la notifica dell'atto «non può in alcun modo sorreggere l'attribuzione della categoria A/1», mentre dalle fotografie e dalla perizia giurata le caratteristiche e finiture risultavano «tutt'altro che signorili». L'appello dell'Ufficio è stato accolto soltanto in parte, con il riconoscimento della categoria A/2, classe 5.

Nella sentenza n. 5973 del 2024 (Sez. XIV) un'unità di 10 vani, censita in A/1, classe 4, era stata frazionata in due unità per le quali la DOCFA proponeva la categoria A/2, classe 5, mentre l'Ufficio aveva attribuito la categoria A/1, nelle classi 3 e 2, assegnate, secondo l'avviso, «in ragione della ridotta consistenza». La Corte ha dato atto che, secondo la relazione tecnica del contribuente, l'unità originaria «era composta da 10 vani catastali dei quali alcuni di grande ampiezza e pregio», e ha ritenuto la valutazione dell'Ufficio «insufficiente, anche alla luce degli elementi di fatto indicati dal contribuente», riformando la sentenza di primo grado, che aveva confermato la categoria A/1 assumendo che le caratteristiche fossero rimaste immutate anche dopo il frazionamento. La sentenza n. 4018 del 2023, dal canto suo, ha osservato che il frazionamento «comporta, ragionevolmente, un sensibile ridimensionamento dell'ampiezza delle unità immobiliari», con possibili riduzioni, come dimostrato dalla parte, della luminosità rispetto all'unità originaria, con la conseguenza che «non sarebbero giustificate variazioni, da parte dell'Ufficio, se non adeguatamente motivati».

Un caso in parte diverso è quello della sentenza n. 1947 del 2026 (Sez. III), nella quale non risulta alcun frazionamento: l'Ufficio, verificata ai sensi dell'art. 1 del D.M. n. 701 del 1994 la dichiarazione di variazione presentata nel 2019 per due unità, di 6 e di 5 vani, per le quali era stata proposta la categoria A/2, aveva attribuito la categoria A/1 e rettificato anche la consistenza (6,5 e 5,5 vani), motivando la nuova consistenza con la «nuova distribuzione planimetrica» e il nuovo classamento con la coerenza rispetto ad altre unità limitrofe, tutte censite in A/1, classe 4. La Corte ha osservato che «nemmeno è possibile affermare che la diversa distribuzione degli ambienti abbia determinato un elevamento della qualità dell'immobile, dal momento che, come dedotto dall'appellante, sembrerebbe vero il contrario essendosi notevolmente ridotte le dimensioni di ciascun cespite».

La prova: comparazioni, perizie di parte e sopralluogo

Sul piano probatorio, le sentenze esaminate affrontano, con diversa intensità, tre profili: il valore delle comparazioni con altre unità immobiliari, il rilievo delle perizie di parte e il sopralluogo.

Quanto alle comparazioni, nella sentenza n. 5973 del 2024 la Corte ha rilevato che l'avviso elenca le unità prese in considerazione a fini comparativi «senza precisa indicazione delle caratteristiche di omogeneità con quelle qui in esame» e ha dato atto che la relazione tecnica del contribuente ne evidenziava le «incoerenze»: secondo la relazione si sarebbe trattato, in un caso, di una porzione «al piano attico di un edificio con elementi architettonici e di finitura ben superiori», in altri di immobili siti in contesti non troppo limitrofi o di edifici che ricomprendono, al loro interno, unità censite in A/2. Ha concluso che né dal materiale fotografico in atti né dagli elementi ricavabili dall'avviso era dato trarre sufficiente supporto alla rideterminazione nella categoria A/1, «non avendo fornito l'Ufficio sufficienti specificazioni in merito alle differenze riscontrate rispetto alla valutazione operata con la docfa».

Nello stesso senso, la sentenza n. 4417 del 2023 ha ritenuto che la metodologia comparativa adottata dall'Ufficio «non è affatto persuasiva», avendo posto a raffronto unità dello stesso palazzo censite in A/1 «senza considerare che, nello stesso edificio, sono presenti quattro unità immobiliari censite in

categoria A2 e ubicate in piani superiori»; la sentenza n. 6867 del 2023 ha valorizzato, come prova offerta dal contribuente, il classamento in A/2 di altri appartamenti dello stesso stabile, «della stessa grandezza o addirittura più ampi». La sentenza n. 1869 del 2026 (Sez. II), relativa non a una DOCFA ma al diniego di revisione di un classamento attribuito nel 2013 ai sensi dell’art. 1, comma 335, della l. n. 311 del 2004 a un appartamento di 9 vani catastali e 218 metri quadrati nel quartiere Parioli, ha posto «primo tra tutti» la comparazione con gli immobili limitrofi e con quelli dello stesso palazzo, «tutti inquadrati in categoria catastale A2» e aventi «le medesime caratteristiche costruttive, tecnologiche e di finiture dell’immobile in questione», rilevando che «né l’Ufficio dimostra adeguatamente le ragioni per cui la qualificazione dell’immobile in questione sia differente e superiore a quella degli immobili confinanti ed inseriti nello stesso stabile»; ha inoltre ritenuto «indimostrata» l’osservazione dell’Ufficio secondo cui la categoria A/2 sarebbe stata attribuita agli appartamenti limitrofi soltanto all’esito di impugnazioni accolte per ragioni inerenti alla motivazione dell’atto di riclassificazione e non nel merito. In quest’ultima decisione la Corte ha riconosciuto che l’unità, «sebbene abbia una significativa estensione di superficie», «non ha finiture di pregio», e che, pur trovandosi il Parioli in «uno dei quartieri più prestigiosi di Roma», la posizione dell’immobile «è in via trafficata, non in area verde».

Nella sentenza n. 4826 del 2023 (Sez. XII), che ha corretto la motivazione del primo giudice – il quale aveva fatto riferimento al D.M. n. 1072 del 1969 –, la Corte ha ritenuto che «appare dirimente il documento dimesso dall’A.F.» con il quale venivano riportati tutti i classamenti catastali del condominio, dal quale emergeva che esistevano altre unità con «caratteristiche assimilabili» a quella delle contribuenti e censite in A/2 (di 6,5 e di 6 vani e due di 8,5 vani, a fronte degli 8 vani dell’unità in esame). Dalla descrizione dell’Ufficio, inoltre, «non si rinvengono caratteristiche intrinseche ed estrinseche particolari che possano collocare l’u.i. nella categoria A/1» né una «congrua e coerente motivazione per attribuire la classe 4»; e la perizia asseverata di parte, redatta all’esito di un sopralluogo, non era stata «specificamente contestata dall’A.F.» e andava pertanto valorizzata ai sensi dell’art. 115, primo comma, c.p.c.

Sul sopralluogo le decisioni non sono uniformi. Nella sentenza n. 4826 del 2023 la Corte ha tenuto conto, tra l’altro, dell’assenza di un sopralluogo dei tecnici nell’unità, «con la garanzia della presenza di un tecnico di parte ai fini dell’opportuno contraddittorio», che «si appalesa indispensabile per poter correttamente classare un’immobile nella categoria e classe più consona allo stato dei luoghi», e ha aggiunto che l’onere probatorio, «come noto, incombe all’A.F. che non l’ha certamente assolto nella presente controversia». La sentenza n. 851 del 2025, invece, richiamando Cass. ord. n. 5175 del 2020, ha respinto l’eccezione di omesso sopralluogo, osservando che esso «non è necessario quando il nuovo classamento consegua ad una denuncia di variazione catastale presentata dal contribuente»; e la sentenza n. 2040 del 2025 ha affermato che il sopralluogo compiuto dall’Ufficio dopo la notifica dell’atto «non può in alcun modo sorreggere l’attribuzione della categoria A/1».

Nella sentenza n. 7846 del 2025 (Sez. VIII), disposta una consulenza tecnica d’ufficio (ordinanza n. 264 del 14 febbraio 2025, con quesiti precisati con ordinanza n. 1010 del 21 maggio 2025), la Corte ha ritenuto «ampiamente motivata e documentata» la relazione, la quale aveva concluso, «sulla base di un’ampia ed esaustiva motivazione», per la categoria A/2, «con particolare riferimento alla dimensione degli ambienti ed all’altezza dei soffitti, nonché alla mancanza di balconi, terrazzi, giardini privati e garage, elementi tipici degli immobili di tipo “signorile”». La Corte ha tuttavia precisato che la classificazione e la conseguente rendita «potranno formare oggetto di un ulteriore accertamento, a conclusione degli ultimi lavori di ristrutturazione avviati, e del collaudo della procedura DOCFA».

Quanto all’onere della prova, la sentenza n. 4018 del 2023 ha ritenuto che, a fronte di «elementi documentati e, apparentemente, immuni da vizi logici» – nella specie una dettagliata perizia, corredata da documentazione fotografica e dal raffronto con gli immobili del quartiere –, l’Ufficio avesse l’onere di dimostrare l’inesattezza delle argomentazioni del contribuente o la loro inidoneità a superare le motivazioni dell’avviso; e la Corte di Cassazione, nell’ordinanza n. 13513 del 2025, ha ribadito che la violazione dell’art. 2697 c.c. è configurabile soltanto se il giudice abbia attribuito l’onere della prova a una parte diversa da quella che ne era onerata, osservando che nella specie la Corte di merito aveva formato il proprio convincimento «nel pieno rispetto della regola di

distribuzione dell'onere probatorio», semplicemente ritenendo le prove offerte dal contribuente idonee a dimostrare l'errore del classamento dell'immobile nella categoria delle «abitazioni signorili».

Il D.M. 2 agosto 1969 e la nozione di abitazione signorile

Un ulteriore tema ricorrente è quello dell'utilizzabilità, ai fini del classamento, del D.M. 2 agosto 1969 (n. 1072), che reca le caratteristiche delle abitazioni di lusso. In quattro decisioni la CGT II Lazio ha richiamato l'orientamento di legittimità secondo cui, «in assenza di una specifica definizione legislativa delle categorie e classi, la qualificazione di un'abitazione come "signorile", "civile" o "popolare" corrisponde alle nozioni presenti nell'opinione generale in un determinato contesto spazio-temporale e non va mutuata dal d.m. 2 agosto 1969, atteso che il procedimento di classamento è volto all'attribuzione di una categoria e di una classe e della relativa rendita alle unità immobiliari, mentre la qualificazione in termini "di lusso", ai sensi del citato d.m., risponde alla finalità di precludere l'accesso a talune agevolazioni fiscali». Il principio è stato richiamato, con riferimento a Cass. n. 23235 del 2014, nella sentenza n. 4959 del 2023; con riferimento a Cass. n. 27440 del 2022 e n. 3853 del 2022, nella sentenza n. 4826 del 2023; con riferimento a Cass. n. 8725 del 2020, nella sentenza n. 851 del 2025; e, con riferimento a Cass. n. 23389 del 2021, nella sentenza n. 5973 del 2024, che ha precisato come non occorra «mutuare tali caratteristiche dal d.m. 2 agosto 1969», il quale indica i parametri in base ai quali stabilire la caratteristica «di lusso» delle abitazioni, utilizzati a fini non catastali ma di agevolazione fiscale.

La stessa sentenza n. 5973 del 2024 ha precisato che «un'abitazione in classe immobiliare signorile presuppone un fabbricato di qualità complessiva superiore alle abitazioni di tipo civile, in particolare per quanto riguarda l'ubicazione, i materiali utilizzati, la metratura e gli impianti tecnologici»; e la sentenza n. 851 del 2025, richiamando Cass. n. 8725 del 2020, ha ricordato che l'attribuzione della categoria A/1 «non implica, necessariamente, che l'immobile costituisca un'abitazione di lusso».

Un'impostazione diversa si rinviene nella sentenza n. 1703 del 2025 (Sez. III), che ha condiviso il richiamo del primo giudice al D.M. del 1969, la cui applicabilità non era stata contestata dall'Ufficio, e ha affermato che «la giurisprudenza è costante nel far riferimento al suddetto D.M. per individuare gli immobili da classificare nella categoria A/1», richiamando Cass. ord. 4 dicembre 2023, n. 33699; la Corte ha così respinto l'appello dell'Ufficio avverso la sentenza di primo grado, che aveva fatto leva sull'insussistenza dei requisiti previsti dal D.M. del 1969.

Corte di Giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, Sez. XIV, 30 giugno 2023, n. 4018

Nella controversia in esame l'Agenzia delle Entrate, con un avviso di accertamento catastale in rettifica, aveva ripristinato per un appartamento la categoria A/1, classe 2, in luogo della categoria A/2, classe 3, proposta dal contribuente con la procedura DOCFA, con conseguente incremento della rendita catastale da euro 1.034,20 a euro 1.766,28. L'unità derivava dal frazionamento in tre unità dell'originario subalterno 504, accertato in A/1 d'impianto, ed era stata oggetto di diverse DOCFA, l'ultima delle quali presentata il 12 luglio 2019. Il ricorso del contribuente era stato respinto in primo grado (sentenza n. 733 del 2022 della Commissione tributaria provinciale di Roma) ed egli aveva proposto appello, deducendo, tra l'altro, il difetto di motivazione dell'avviso, la violazione dell'art. 2697 c.c. in ordine all'onere della prova gravante sull'Amministrazione finanziaria e l'incoerenza del classamento rispetto agli altri immobili del quartiere. La Corte era dunque chiamata a verificare se l'avviso fosse adeguatamente motivato, se il ripristino della categoria A/1 fosse giustificato nonostante il frazionamento dell'unità originaria e su quale parte gravasse l'onere di dimostrare l'inesattezza o la correttezza del classamento, anche alla luce delle deduzioni formulate dall'Ufficio soltanto nelle controdeduzioni.

Nella motivazione, la Corte ha anzitutto respinto l'eccezione di difetto di motivazione dell'avviso, ritenendo che, quando l'attribuzione della rendita avviene a seguito di DOCFA e in base a una stima diretta dell'Ufficio, l'obbligo di motivazione si intenda osservato anche mediante la semplice indicazione dei dati oggettivi acclarati dall'Ufficio e della classe attribuita (Cass. n. 2268 del 2014 e n. 6970 del 2023). Nel merito, tuttavia, ha ritenuto fondate le argomentazioni del contribuente: l'avviso, riportato in sentenza, rammentava il parere dell'Ufficio secondo cui le unità classate d'impianto in categoria signorile non perdono i requisiti peculiari con la divisione in unità più piccole e richiamava

altre unità limitrofe ritenute simili, mentre il contribuente aveva prodotto una dettagliata perizia, che descriveva lo stato dell'immobile, il condominio e le incoerenze derivanti dal raffronto con gli immobili del quartiere. A fronte di tali elementi documentati e, apparentemente, immuni da vizi logici, l'Ufficio aveva l'onere di dimostrare come le argomentazioni del contribuente fossero inesatte o, comunque, non idonee a superare le motivazioni contenute nell'avviso.

Quanto al frazionamento, la Corte ha evidenziato che esso, con i relativi interventi edilizi di tipo strutturale, comporta ragionevolmente un sensibile ridimensionamento dell'ampiezza delle unità immobiliari e possibili riduzioni, come dimostrato dalla parte, della luminosità rispetto all'unità originaria, con la conseguenza che, anche sotto il profilo della rendita, non sarebbero giustificate variazioni da parte dell'Ufficio se non adeguatamente motivate.

La Corte ha poi rilevato che gli aspetti di pregio dell'immobile erano stati dedotti dall'Ufficio nelle controdeduzioni, e non nell'avviso, e che la motivazione di un atto impositivo deve sussistere ab origine, come imposto dall'art. 7 della l. n. 212 del 2000, non essendo consentito integrarla in corso di causa, poiché l'integrazione postuma in giudizio eluderebbe l'obbligo motivazionale rendendo vana la relativa sanzione di nullità. In ogni caso, ha aggiunto, si trattava per lo più di aspetti estetici – caratteristiche costruttive, stato di manutenzione, zona di ubicazione, presenza di un doppio ingresso, intonaci pitturati – non in grado di superare le motivazioni puntuali dell'appellante, supportate anche dalla documentazione fotografica allegata alla perizia.La Corte ha così accolto l'appello, ritenendo assorbita ogni altra eccezione in applicazione del principio della «ragione più liquida», e ha condannato l'Ufficio alle spese, liquidate in euro 2.000,00 per il giudizio di appello e in euro 800,00 per il giudizio di primo grado. La sentenza è stata poi oggetto di ricorso per cassazione dell'Agenzia delle Entrate, respinto con l'ordinanza n. 13513 del 2025.

Conclusioni e osservazioni finali

Le quindici decisioni esaminate, quattordici delle quali scaturite da una DOCFA, rese da dieci diverse sezioni della CGT II Lazio nell'arco di poco meno di tre anni, offrono una lettura sostanzialmente coerente del rapporto tra la proposta di rendita contenuta nella DOCFA e il potere dell'Ufficio di rettificarla. Il loro pregio risiede nell'aver ricondotto l'attribuzione della categoria A/1 - che la circolare del Ministero delle Finanze n. 5 del 1992 riferisce alle unità appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale - a una verifica concreta delle caratteristiche dell'unità e del fabbricato, sottraendola, in più decisioni, al richiamo alla categoria originaria, alle formule di stile e alle comparazioni con unità individuate soltanto dai dati catastali.

Di rilievo sistematico è il peso attribuito al frazionamento di un'unità già censita in A/1: in più decisioni il frazionamento è stato ritenuto idoneo a incidere sulle caratteristiche delle unità derivate (n. 4018 e n. 4959 del 2023) e sul loro classamento (n. 4018 e n. 4417 del 2023, n. 5408 del 2024, n. 851 e n. 2040 del 2025). La sentenza n. 4018 ha osservato che il frazionamento, con i relativi interventi edilizi di tipo strutturale, comporta ragionevolmente un sensibile ridimensionamento dell'ampiezza delle unità e possibili riduzioni, come dimostrato dalla parte, della luminosità, sicché non sarebbero giustificate variazioni da parte dell'Ufficio se non adeguatamente motivate, e la sentenza n. 5408 del 2024 qualifica il frazionamento come «circostanza nuova». Un'affermazione analoga a quella dell'avviso esaminato dalla n. 4018, secondo cui i parametri del classamento originario «rimangono invariati», era stata posta dal primo giudice a fondamento della decisione riformata dalla n. 5973 del 2024. La Cassazione, con l'ordinanza n. 13513 del 2025, ha letto la sentenza n. 4018 nel senso che il frazionamento avrebbe imposto all'Ufficio «una diversa giustificazione» dell'attribuzione della categoria A/1 all'unità derivata. Il rilievo attribuito al frazionamento non è tuttavia uniforme: la sentenza n. 2040 del 2025 ha riconosciuto che la dimensione originaria dell'unità, accompagnata dalla pregevole ubicazione e dallo stato del fabbricato, giustificava pienamente la categoria A/1, ma è giunta alla categoria A/2, classe 5, anche attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche delle unità derivate, desunte dalle fotografie e dalla perizia giurata; la sentenza n. 1703 del 2025, relativa non a un frazionamento ma allo scorporo di un vano cantina, ha osservato in via ipotetica che tale scorporo «può non determinare» di per sé il passaggio a una categoria inferiore, ma ha comunque affermato che la presentazione di una DOCFA impone all'Ufficio una valutazione del bene e non consente di appiattirsi sul precedente classamento.

Sul piano della motivazione, in più decisioni (in particolare le n. 4417 del 2023, n. 5973 del 2024 e n. 7861 del 2025) la Corte richiama il carattere graduato dell'obbligo gravante sull'Ufficio nella procedura DOCFA: l'indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita è sufficiente quando l'Ufficio non disattende gli elementi di fatto dichiarati e la differenza di rendita discende da una diversa valutazione tecnica, mentre, in caso contrario, occorre una motivazione più approfondita, che specifichi le differenze riscontrate; la n. 4018 richiama invece solo la regola più favorevole all'Ufficio e fonda l'accoglimento sul merito, e la n. 1703 estende alla DOCFA i principi di legittimità sulla congruità della motivazione resi in tema di revisioni ai sensi dell'art. 1, comma 335, della l. n. 311 del 2004. In almeno tre sentenze (n. 4018 e n. 6867 del 2023, n. 7861 del 2025) la motivazione deve sussistere ab origine e non può essere integrata in corso di causa, secondo una regola che trova oggi riscontro nell'art. 7, comma 1-bis, dello Statuto del contribuente: la Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 13513 del 2025, richiamando Cass. n. 16573 del 2024, ha ricordato che la preclusione di una postuma integrazione, con valore sanante, di una motivazione carente o insufficiente non impedisce all'Ufficio di controdedurre per difendere la motivazione ab origine adeguata, anche con la prospettazione ad abundantiam di nuovi argomenti o la produzione di nuovi documenti, che assumono rilevanza processuale sul piano della delimitazione del thema decidendum e del thema probandum; e ha ritenuto che la decisione di merito reggesse, avendo il giudice comunque esaminato le deduzioni dell'Ufficio.

In tema di prova, in alcune decisioni (n. 4018 e n. 4826 del 2023) le perizie di parte sono valorizzate e si pone a carico dell'Ufficio l'onere di dimostrare che le argomentazioni del contribuente sono inesatte o non idonee a superare le motivazioni dell'avviso (n. 4018) o si afferma che l'onere probatorio incombe all'Ufficio (n. 4826); in più decisioni, inoltre, si svalutano le comparazioni con unità individuate soltanto dai dati catastali o che non tengono conto delle unità censite in A/2 nello stesso stabile. La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 13513 del 2025, ha ribadito che non viola l'art. 2697 c.c. il giudice di merito che ritenga le prove offerte dal contribuente idonee a dimostrare l'errore del classamento, e ha ritenuto non censurabile in sede di legittimità, tanto meno per violazione di legge, la valutazione con cui il giudice di merito aveva esaminato le deduzioni dell'Ufficio, posto che la qualificazione dell'abitazione come signorile, civile o popolare costituisce un apprezzamento di fatto. Sul sopralluogo, invece, le decisioni non sono uniformi.

Quanto ai criteri di qualificazione, le decisioni che hanno esaminato il D.M. 2 agosto 1969 ne hanno per lo più escluso l'utilizzabilità ai fini della distinzione tra abitazioni signorili e civili, rimessa a nozioni presenti nell'opinione generale (sentenze n. 4959 del 2023, n. 4826 del 2023, n. 5973 del 2024 e n. 851 del 2025); in senso diverso si è espressa la sentenza n. 1703 del 2025, che ha condiviso il richiamo del primo giudice ai requisiti del D.M. del 1969, la cui applicabilità non era stata contestata dall'Ufficio. La Cassazione, con l'ordinanza n. 13513 del 2025, ha dichiarato inammissibile la censura dell'Agenzia sul punto: la doglianza, rubricata come violazione del D.M. del 1961, svolgeva argomentazioni relative al D.M. 2 agosto 1969, «neppure citato dalla decisione impugnata», e il richiamo alla normativa sulle abitazioni di lusso, ancorché «non a proposito», non costituiva il fondamento della decisione di merito.

Sul piano della legittimità, tra il 18 aprile e il 20 maggio 2026 la Sez. V della Corte di Cassazione ha depositato più ordinanze, di esito non uniforme, su controversie di classamento tra le categorie A/1 e A/2 originate da una DOCFA, nessuna relativa a sentenze della CGT II Lazio. Con le ordinanze n. 11746 e n. 12108 del 2026 (camera di consiglio del 24 febbraio) ha respinto i ricorsi dell'Agenzia delle Entrate contro sentenze della Commissione tributaria regionale della Liguria che avevano riconosciuto la categoria A/2 proposta dai contribuenti in luogo della categoria A/1 attribuita dall'Ufficio; in entrambe ha osservato, per mera completezza di analisi, che si presenta «recessivo» l'orientamento secondo cui la revisione del classamento tramite DOCFA non sarebbe prevista per l'ipotesi di una diversa distribuzione degli spazi interni (Cass. n. 18617 del 2020). Nella n. 11746 ha inoltre ribadito che la qualificazione di un'abitazione come signorile, civile o popolare, apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito, non va mutuata dal D.M. 2 agosto 1969; nella n. 12108 ha escluso che la motivazione fosse apparente e che fosse violato l'art. 2697 c.c. rispetto alla prova, ritenuta dal giudice di merito, di una consistente quantità di unità in A/2 adiacenti all'immobile e con caratteristiche simili o superiori. In senso opposto si è espresso un collegio della stessa Sezione in parte diversamente composto che, con le ordinanze n. 10076 e n. 12103 del 2026 (camera di consiglio del 14 aprile), ha accolto i ricorsi dell'Agenzia contro sentenze delle Commissioni tributarie

regionali della Liguria e del Friuli-Venezia Giulia favorevoli ai contribuenti e, decidendo nel merito, ha respinto i ricorsi introduttivi, condannando i contribuenti alle spese dei tre gradi di giudizio; a fondamento della decisione ha posto, richiamando anche la stessa Cass. n. 18617 del 2020, il principio secondo cui l’impiego della procedura DOCFA è limitato ai soli casi di variazione effettiva dello stato dell’immobile che implichi modifica nella consistenza delle singole unità immobiliari (nella n. 12103 la modifica deve essere «sostanziale»), condizione che ha ritenuto non ricorrente nei casi esaminati, in cui la DOCFA era stata presentata unicamente per una diversa distribuzione degli spazi interni di unità già censite in A/1. Altre tre ordinanze hanno cassato con rinvio sentenze di commissioni tributarie regionali favorevoli ai contribuenti: le n. 11727 e n. 11778 del 2026, rispettivamente per aver fondato la non congruità della categoria A/1 sulla sola superficie abitabile del piano superiore e per genericità e contraddittorietà della motivazione, e la n. 15337 del 2026, per il ricorso ai parametri del D.M. 2 agosto 1969.

la PRATICA

Il caso concreto

Corte di Giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, Sez. XIV, Sent., 30 giugno 2023, n. 4018

La massima

In tema di classamento di unità immobiliari urbane a seguito di procedura DOCFA, se l’attribuzione della rendita avviene in base a una stima diretta dell’Ufficio, l’obbligo di motivazione dell’avviso si intende osservato anche mediante la semplice indicazione dei dati oggettivi acclarati dall’Ufficio e della classe attribuita; nel merito, tuttavia, quando l’Ufficio ripristina la categoria A/1, in luogo della categoria A/2 proposta dal contribuente, per un’unità derivata dal frazionamento di un’unità già censita in A/1, il frazionamento dell’immobile in unità più piccole, con i relativi interventi edilizi di tipo strutturale, comporta ragionevolmente un sensibile ridimensionamento dell’ampiezza delle unità e possibili riduzioni, come dimostrato dalla parte, della luminosità, sicché, anche sotto il profilo della rendita, non sarebbero giustificate variazioni da parte dell’Ufficio se non adeguatamente motivate. A fronte di elementi documentati e, apparentemente, immuni da vizi logici - nella specie una dettagliata perizia, corredata da documentazione fotografica, che descriveva lo stato dell’immobile, il condominio in cui è ubicato e le incoerenze derivanti dal raffronto con gli immobili del quartiere –, grava sull’Ufficio l’onere di dimostrare che le argomentazioni offerte dal contribuente sono inesatte o, comunque, non idonee a superare le motivazioni contenute nell’avviso; la motivazione dell’atto deve sussistere ab origine e non può essere integrata in corso di causa.

Il quadro giuridico e normativo

La sentenza in esame si colloca all’incrocio tra la disciplina catastale del classamento e quella della motivazione degli atti dell’Amministrazione finanziaria. Quanto al classamento, l’art. 61 dell’Allegato al d.P.R. n. 1142 del 1949 prevede che per ogni singola unità immobiliare si riscontrino, con sopralluogo, la destinazione ordinaria e le caratteristiche influenti sul reddito, collocando l’unità nella categoria e nella classe che, «fatti gli opportuni confronti con le unità tipo», presentano destinazione e caratteristiche conformi o analoghe; l’art. 8 del d.P.R. n. 138 del 1998 assegna la categoria in base alla normale destinazione funzionale dell’unità e la classe in base alla qualità urbana e ambientale della microzona e alle caratteristiche edilizie dell’unità e del fabbricato.

Il procedimento di accertamento delle variazioni dello stato dei beni è regolato dall’art. 1 del D.M. n. 701 del 1994: il dichiarante propone categoria, classe e rendita, e l’Ufficio può verificare le caratteristiche dell’immobile e modificarne le risultanze, con notifica al contribuente nei soli casi in cui abbia apportato variazioni a quanto proposto. Sulla motivazione dell’avviso di classamento emesso a seguito di DOCFA e in base a una stima diretta dell’Ufficio, la Corte ha richiamato il principio secondo cui l’obbligo si intende osservato anche mediante la semplice indicazione dei dati oggettivi acclarati dall’Ufficio e della classe attribuita, trattandosi di elementi che, per la struttura fortemente partecipativa dell’avviso, sono conosciuti o comunque facilmente conoscibili per il contribuente (Cass. n. 2268 del 2014 e n. 6970 del 2023).

Quanto alla possibilità di integrare la motivazione in corso di causa, la Corte ha richiamato l'art. 7 della l. n. 212 del 2000 (Statuto del contribuente), il quale, nel testo oggi vigente, prevede che gli atti siano motivati «a pena di annullabilità, indicando specificamente i presupposti, i mezzi di prova e le ragioni giuridiche su cui si fonda la decisione». Il comma 1-bis dello stesso articolo, che la sentenza non cita, dispone che i fatti e i mezzi di prova a fondamento dell'atto «non possono essere successivamente modificati, integrati o sostituiti se non attraverso l'adozione di un ulteriore atto, ove ne ricorrano i presupposti e non siano maturate decadenze».

La Corte di Cassazione ha precisato, in tema di revisione catastale, che non è consentito all'Amministrazione finanziaria sopperire in sede processuale alle lacune dell'atto di classamento impugnato per difetto di motivazione (Cass. n. 23248 del 2014, n. 25450 del 2018, n. 14931 del 2020, n. 30250 del 2021, n. 37371 del 2022 e n. 29085 del 2023), restando salva la possibilità di emettere un nuovo provvedimento, sempre che non si sia verificata decadenza dalla pretesa impositiva e sempre che la pronuncia non abbia statuito nel merito del rapporto tributario; la preclusione di una postuma e tardiva integrazione, con valore sanante, di una motivazione carente o insufficiente non impedisce, d'altra parte, all'Amministrazione di controdedurre alle censure del contribuente per difendere la motivazione ab origine adeguata, anche con la prospettazione ad abundantiam di nuovi argomenti o la produzione di nuovi documenti (Cass. n. 16573 del 2024).

Sul piano delle categorie, le abitazioni di tipo signorile (A/1) comprendono, secondo la circolare del Ministero delle Finanze n. 5 del 1992, le unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale. La qualificazione dell'abitazione come signorile, civile o popolare non è, tuttavia, definita dalla legge e, come ricordato dalla Cassazione nell'ordinanza n. 13513 del 2025, costituisce un apprezzamento di fatto da riferire a nozioni presenti nell'opinione generale.

Il caso di specie

La vicenda ha tratto origine dalla notifica, da parte dell'Agenzia delle Entrate, di un avviso di accertamento catastale in rettifica nei confronti del proprietario di un appartamento al piano secondo di un palazzo, derivato dal frazionamento in tre unità (subalterni 513, 514 e 515) dell'originario subalterno 504, accertato in A/1 d'impianto. L'unità era stata oggetto di diverse DOCFA, l'ultima delle quali presentata il 12 luglio 2019; a fronte della categoria A/2, classe 3, proposta dal contribuente, l'Ufficio aveva ripristinato la categoria A/1, classe 2, già attribuita all'unità, con incremento della rendita catastale da euro 1.034,20 a euro 1.766,28. Nell'avviso l'Ufficio rammentava il proprio parere, già espresso nel precedente accertamento, secondo cui le unità classate d'impianto in categoria signorile non perdono i requisiti peculiari con la semplice divisione in unità più piccole, e giustificava il classamento con la coerenza rispetto ad altre unità limitrofe, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, elencate nell'atto.

Il contribuente aveva impugnato l'avviso, ma il ricorso era stato respinto dal giudice di primo grado (sentenza n. 733 del 2022). Con l'appello egli aveva dedotto, tra l'altro, il difetto di motivazione dell'avviso per violazione dell'art. 3 della l. n. 241 del 1990 e dell'art. 7 della l. n. 212 del 2000, la violazione dell'art. 2697 c.c. in ordine all'onere della prova gravante sull'Amministrazione finanziaria e l'incoerenza del classamento rispetto agli altri immobili del quartiere; l'Agenzia delle Entrate si era costituita chiedendo il rigetto dell'appello.

La decisione della CGT II Lazio si articola su tre profili.

Sul primo, relativo al difetto di motivazione dell'avviso, la Corte ha respinto l'eccezione richiamando i principi di legittimità sopra ricordati e dando atto che l'avviso giustificava il riclassamento con le modifiche interne apportate all'immobile.

Sul secondo, relativo al merito, la Corte ha accolto le argomentazioni del contribuente. L'avviso rammentava il parere dell'Ufficio sulla permanenza dei requisiti delle unità classate d'impianto in categoria signorile e richiamava altre unità limitrofe; il contribuente, per contro, aveva prodotto una dettagliata perizia, descrittiva dello stato dell'immobile, del condominio e delle incoerenze derivanti dal raffronto con gli immobili del quartiere, corredata da documentazione fotografica. La Corte ha preso atto, inoltre, sulla base della descrizione analitica dell'immobile proposta dal contribuente, di una evidente discordanza tra le caratteristiche intrinseche dell'immobile e quelle richieste, per la tipologia signorile, dal D.M. 4 dicembre 1961 – richiamo che la Cassazione ha poi ritenuto effettuato «non a proposito», senza che avesse costituito il

fondamento della decisione – e ha evidenziato che il frazionamento in unità più piccole, con i relativi interventi edilizi di tipo strutturale, comporta ragionevolmente un sensibile ridimensionamento dell'ampiezza delle unità e possibili riduzioni, come dimostrato dalla parte, della luminosità, sicché, anche sotto il profilo della rendita, le variazioni dell'Ufficio non sarebbero giustificate se non adeguatamente motivate. A fronte di elementi documentati e, apparentemente, immuni da vizi logici, l'Ufficio aveva l'onere di dimostrare come le argomentazioni offerte dal contribuente fossero inesatte o, comunque, non idonee a superare le motivazioni contenute nell'avviso.

Sul terzo, la Corte ha escluso che potessero rilevare gli aspetti che l'Ufficio aveva dedotto soltanto nelle controdeduzioni, e non nell'avviso, per sostenere il pregio dell'immobile: la motivazione deve sussistere ab origine, come imposto dall'art. 7 della l. n. 212 del 2000, e non può essere integrata in corso di causa, perché l'integrazione postuma in giudizio eluderebbe l'obbligo motivazionale rendendo vana la relativa sanzione di nullità. Ha in ogni caso ritenuto che si trattasse, per lo più, di aspetti estetici – caratteristiche costruttive, stato di manutenzione, zona di ubicazione, presenza di un doppio ingresso, intonaci pitturati – non in grado di superare le motivazioni puntuali del contribuente, supportate anche dalla documentazione fotografica allegata alla perizia.

Alla luce di tali considerazioni la Corte ha accolto l'appello, assorbendo ogni altra eccezione in applicazione del principio della «ragione più liquida», e ha condannato l'Ufficio alle spese, liquidate in euro 2.000,00 per il presente grado e in euro 800,00 per il giudizio di primo grado.

Avverso la sentenza l'Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso per cassazione con tre motivi, respinto con l'ordinanza n. 13513 del 2025 (Sez. V, udienza dell'11 marzo 2025, depositata il 20 maggio 2025). Il primo motivo, con cui l'Agenzia sosteneva che la normativa sul classamento è indipendente da quella sulle abitazioni di lusso e che il richiamo di quest'ultima da parte della Corte di merito fosse inconferente, è stato dichiarato inammissibile: la doglianza, rubricata come violazione del D.M. del 1961, svolgeva argomentazioni relative al D.M. 2 agosto 1969, «neppure citato dalla decisione impugnata», e la sentenza, pur avendo richiamato la normativa ministeriale sulle abitazioni di lusso «non a proposito», non l'aveva posta a base della decisione, fondata sulla perizia del contribuente e sul raffronto con le unità ubicate nella stessa zona e classificate in A/1, sicché la censura non coglieva la ratio decidendi. Il secondo motivo, relativo alla violazione dell'art. 2697 c.c., è stato ritenuto in parte infondato e in parte inammissibile: la Corte di merito aveva formato il proprio convincimento «nel pieno rispetto della regola di distribuzione dell'onere probatorio», semplicemente ritenendo le prove offerte dal contribuente idonee a dimostrare l'errore del classamento, sia per la significativa differenza ricavata dal raffronto con le altre unità, sia perché il frazionamento dell'originario appartamento in più unità abitative avrebbe imposto all'Ufficio una diversa giustificazione dell'attribuzione della categoria A/1 all'unità derivata, che la Corte di merito aveva ritenuto mancante. Il terzo motivo, relativo alla motivazione dell'avviso e alle controdeduzioni dell'Ufficio, è stato dichiarato inammissibile perché il giudice di secondo grado non aveva dubitato dell'adeguatezza della motivazione dell'avviso e, in ogni caso, anche attribuendo alle controdeduzioni il valore di mere difese, la decisione regge, avendo la Corte di merito comunque esaminato le deduzioni dell'Ufficio con una valutazione di merito non censurabile in sede di legittimità. L'Agenzia è stata condannata alle spese del giudizio di legittimità, liquidate in euro 3.500,00, oltre euro 200,00 per esborsi, rimborso forfettario nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge.

Osservazioni conclusive

La decisione, il cui ricorso per cassazione è stato respinto con motivi dichiarati in parte inammissibili e in parte infondati, offre un'indicazione per i casi in cui l'Ufficio ripristini la categoria A/1 dopo il frazionamento di un'unità già censita in tale categoria, sul presupposto che i parametri del classamento originario rimangano invariati: la Corte ha osservato che il frazionamento, con i relativi interventi edilizi di tipo strutturale, comporta ragionevolmente un sensibile ridimensionamento dell'ampiezza delle unità e possibili riduzioni, come dimostrato dalla parte, della luminosità, sicché, anche sotto il profilo della rendita, non sarebbero giustificate variazioni da parte dell'Ufficio se non adeguatamente motivate (nella lettura della Cassazione, il frazionamento avrebbe imposto all'Ufficio una diversa giustificazione dell'attribuzione della categoria A/1 all'unità derivata, che la Corte di merito ha ritenuto mancante), e ha affermato che la motivazione deve sussistere ab origine e non può essere integrata in corso di causa. A fronte di elementi documentati e, apparentemente, immuni da vizi logici – nella specie una dettagliata

perizia, corredata da documentazione fotografica –, la Corte ha posto a carico dell'Ufficio l'onere di dimostrare come le argomentazioni del contribuente fossero inesatte o, comunque, non idonee a superare le motivazioni contenute nell'avviso. L'ordinanza della Cassazione chiarisce, inoltre, i limiti del sindacato di legittimità: la valutazione con cui il giudice di merito ha esaminato le deduzioni dell'Ufficio è stata ritenuta non censurabile in quella sede, tanto meno per violazione di legge, posto che la qualificazione dell'abitazione come signorile, civile o popolare non è definita dalla legge e costituisce un apprezzamento di fatto da riferire a nozioni presenti nell'opinione generale.

In aggiunta, la vicenda suggerisce l'opportunità, per il contribuente, di documentare sin dalla DOCFA e nel giudizio le caratteristiche dell'unità e del fabbricato e di raffrontarle con quelle delle altre unità del medesimo stabile o della zona e, per l'Ufficio, di esplicitare nell'avviso, e non soltanto negli atti difensivi, le ragioni della categoria attribuita.

la SELEZIONE GIURISPRUDENZIALE

Le Massime

Cassazione civ., Sez. V, Ord. 20 maggio 2025, n. 13513

In tema di classamento di unità immobiliari urbane, la qualificazione di un'abitazione come «signorile», «civile» o «popolare» non è definita dalla legge, ma costituisce un apprezzamento di fatto da riferire a nozioni presenti nell'opinione generale, cui corrispondono specifiche caratteristiche mutevoli nel tempo; è pertanto una valutazione di merito non censurabile in sede di legittimità, tanto meno per violazione di legge, quella con cui il giudice, esaminate le deduzioni dell'Ufficio, le ritiene non in grado di superare le motivazioni puntuali del contribuente supportate dalla perizia. Non viola l'art. 2697 c.c., configurabile soltanto ove l'onere della prova sia attribuito a parte diversa da quella che ne era onerata, la sentenza che, sulla base della perizia del contribuente, descrittiva e comparativa, e del frazionamento dell'originario appartamento in più unità abitative, ritenga dimostrato l'errore del classamento nella categoria A/1 e mancante una diversa giustificazione da parte dell'Ufficio. È stato inoltre ricordato che la preclusione di una postuma integrazione, con valore sanante, della motivazione carente o insufficiente dell'atto di classamento non impedisce all'Amministrazione di controdedurre alle censure del contribuente per difendere la motivazione ab origine adeguata, anche con la prospettazione ad abundantiam di nuovi argomenti o la produzione di nuovi documenti (Cass. n. 16573 del 2024).

Cassazione civ., Sez. V, Ord. 19 novembre 2024, n. 29816

In tema di classamento, i termini abitazione «signorile», «civile» e «popolare» costituiscono il portato di un apprezzamento di fatto, da riferire a nozioni presenti nell'opinione generale, alle quali corrispondono caratteristiche che possono mutare nel tempo, sia sul piano della percezione dei consociati sia sul piano oggettivo; l'attribuzione della categoria A/1 non implica, necessariamente, che l'immobile costituisca un'abitazione di lusso. L'apprezzamento del giudice di merito circa la correttezza del classamento, ove riguardi il rispetto dei criteri di valutazione offerti dagli atti della pubblica amministrazione, è una valutazione in fatto, censurabile in sede di legittimità solo nei limiti dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c. o per omessa motivazione.

CGT di secondo grado del Lazio, Sez. III, n. 1947/2026

In tema di classamento a seguito di DOCFA relativa a due unità, la motivazione con cui l'Ufficio attribuisce la categoria A/1, in luogo della categoria A/2 proposta dal contribuente, non è idonea a sostenerla quando l'Ufficio non chiarisce quali siano le caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture dei cespiti di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale. Nel caso esaminato la Corte ha ritenuto che non fosse possibile affermare che la diversa distribuzione degli ambienti avesse determinato un elevamento della qualità dell'immobile, sembrando anzi vero il contrario, come dedotto dall'appellante, per la notevole riduzione delle dimensioni di ciascun cespite; la valutazione comparativa dell'Ufficio non è stata ritenuta suffragata da idonei elementi.

CGT di secondo grado del Lazio, Sez. II, sent. n. 1869/2026

L’istanza di variazione della classificazione catastale può essere presentata in qualsiasi momento, avendo il procedimento di classamento natura accertativa. Ove un’unità, nata in A/2 all’impianto e riclassata in A/1 con la revisione parziale ai sensi dell’art. 1, comma 335, della l. n. 311 del 2004, abbia le medesime caratteristiche costruttive, tecnologiche e di finiture e la medesima ubicazione degli immobili limitrofi e di quelli dello stesso palazzo, tutti censiti in A/2, e l’Ufficio non dimostri adeguatamente le ragioni per cui la sua qualificazione sia differente e superiore, va riconosciuta la categoria A/2; rilevano, a tale fine, la posizione dell’immobile in una via trafficata, e non in area verde, nonostante l’ubicazione in uno dei quartieri più prestigiosi della città, l’epoca del fabbricato e l’assenza di finiture di pregio, pur a fronte di una significativa estensione della superficie.

CGT di secondo grado del Lazio, Sez. V, sent. n. 7861/2025

In tema di classamento a seguito di DOCFA, sul piano della categoria, il cambio di categoria catastale consente di aggiornare i dati dell’immobile in seguito a una variazione della destinazione d’uso o a modifiche sostanziali dell’unità immobiliare; nel caso esaminato non emerge dalla motivazione dell’atto alcun elemento tale da giustificare una variazione della destinazione d’uso o modifiche sostanziali del bene, da A/2 ad A/1, se non il mero riferimento ad altri immobili, asseritamente similari, di cui alcun elemento sia stato fornito in atto, essendo vietata ogni integrazione successiva anche a garanzia del diritto di difesa del destinatario. Con riferimento al classamento, ferma restando la mutata categoria catastale, la motivazione limitata ai dati oggettivi e alla classe attribuita è sufficiente solo quando l’Ufficio non disattende gli elementi di fatto indicati dal contribuente e la differenza con la rendita proposta deriva da una diversa valutazione tecnica sul valore economico dei beni; in caso contrario deve essere più approfondita e specificare le differenze riscontrate.

CGT di secondo grado del Lazio, Sez. VIII, sent. n. 7846/2025

In tema di classamento a seguito di DOCFA, la relazione del consulente tecnico d’ufficio che, con ampia ed esaustiva motivazione, conclude per la categoria A/2, con particolare riferimento alla dimensione degli ambienti, all’altezza dei soffitti e alla mancanza di balconi, terrazzi, giardini privati e garage, elementi tipici degli immobili di tipo signorile, può essere ritenuta ampiamente motivata e documentata; la classificazione e la conseguente rendita possono formare oggetto di un ulteriore accertamento a conclusione degli ultimi lavori di ristrutturazione avviati e del collaudo della procedura DOCFA. Le spese della consulenza tecnica sono poste a carico dell’Ufficio soccombente.

CGT di secondo grado del Lazio, Sez. XVI, sent. n. 2040/2025

In tema di classamento di unità derivate dal frazionamento di un immobile censito in A/1, l’elevata dimensione dell’unità originaria, accompagnata dalla pregevole ubicazione e dallo stato del fabbricato, può giustificare pienamente la categoria A/1; una volta frazionato l’immobile, tuttavia, viene meno il requisito dimensionale di partenza e con esso la possibilità di collocare dotazioni interne nelle singole unità, sicché la qualità di queste ultime, una delle quali di soli 53 mq, non appare adeguata alle caratteristiche tipiche della categoria A/1. Il sopralluogo compiuto dall’Ufficio dopo la notifica dell’atto non può sorreggere l’attribuzione della categoria A/1; le fotografie e la perizia giurata, da cui risultino caratteristiche e finiture non signorili, giustificano il riconoscimento della categoria A/2, classe 5.

CGT di secondo grado del Lazio, Sez. III, sent. n. 1703/2025

In tema di DOCFA relativa allo scorporo di un vano cantina, non reca una motivazione sufficiente l’atto con cui l’Ufficio, dichiaratamente, ripristina il classamento originario in categoria A/1 senza dare conto della sussistenza dei requisiti, normativamente stabiliti, per una classificazione diversa da quella proposta dal proprietario: la presentazione di una DOCFA fa insorgere l’onere per l’Ufficio di valutare il bene alla stregua della normativa di riferimento, non potendosi appiattire sul precedente classamento, anche ove lo scorporo del vano cantina possa non determinare, di per sé, il passaggio a una categoria inferiore. Non sana il vizio l’indicazione di altre porzioni immobiliari aventi caratteristiche non meglio specificate. La Corte ha fatto riferimento ai criteri del D.M. 2 agosto 1969, n. 1072, la cui applicabilità non era stata contestata dall’Ufficio.

CGT di secondo grado del Lazio, Sez. III, 10 febbraio 2025, n. 851

In tema di classamento di unità derivate dal frazionamento di un appartamento censito in A/1, nel caso esaminato la drastica riduzione al 50% della metratura, ferme le altre caratteristiche, è stata

ritenuta tale da comportare il passaggio dell’immobile dalla categoria A/1 a quella inferiore: dei requisiti dell’abitazione signorile – ampia metratura, posizione in luoghi ricercati, predominanza di materiali pregiati o lavorati in modo pregiato, eventuale presenza di strutture ulteriori – l’ampiezza è stata considerata quello più direttamente legato alla fruibilità dell’immobile e un chiaro indice della capacità patrimoniale del proprietario. Il sopralluogo non è necessario quando il nuovo classamento consegua a una denuncia di variazione catastale presentata dal contribuente. La qualificazione dell’abitazione come signorile non va mutuata dal D.M. 2 agosto 1969.

CGT di secondo grado del Lazio, Sez. XIV, 8 ottobre 2024, n. 5973

In tema di classamento a seguito di DOCFA, quando l’Ufficio compia una divergente valutazione degli elementi di fatto indicati dal contribuente, la motivazione dell’atto deve essere più approfondita e indicare le differenze tra quanto dichiarato e quanto accertato. Non è sufficiente, per attribuire a unità derivate dal frazionamento di un’unità censita in A/1 la categoria A/1 (nelle classi 3 e 2, assegnate in ragione della ridotta consistenza) in luogo della categoria A/2 proposta, l’elenco di unità comparative senza precisa indicazione delle caratteristiche di omogeneità con quelle in esame, quando l’Ufficio non specifica le differenze riscontrate rispetto alla valutazione operata con la DOCFA. Un’abitazione signorile presuppone un fabbricato di qualità complessiva superiore alle abitazioni di tipo civile, per ubicazione, materiali, metratura e impianti tecnologici, senza dover mutuare le caratteristiche dal D.M. 2 agosto 1969. In assenza di gravi ed eccezionali ragioni per la compensazione, le spese sono poste a carico dell’Ufficio soccombente.

CGT di secondo grado del Lazio, Sez. IV, 29 agosto 2024, n. 5408

In tema di classamento a seguito di DOCFA, la proposta di classamento in A/2 di un’unità derivante dalla divisione di un immobile più ampio, già classato in A/1 con classamento divenuto definitivo, riposa su una circostanza nuova, costituita dalla divisione e dalla conseguente riduzione della superficie e del numero dei vani, dato che rientra tra quelli altamente significativi per qualificare l’immobile come di tipo signorile. Rispetto a tale dato nuovo non è adeguata la motivazione con cui l’Ufficio respinge la proposta mediante il riferimento generico alle caratteristiche dell’immobile, non oggetto di verifica diretta, e il richiamo di due immobili in comparazione, quando il contribuente oppone una serie più nutrita di immobili in comparazione, aventi sostanzialmente le medesime caratteristiche e rimasti in categoria A/2. Il giudice di appello può integrare e anche sostituire l’erronea motivazione del primo giudice.

CGT di secondo grado del Lazio, Sez. X, sent. n. 6867/2023

In tema di classamento a seguito di DOCFA, è carente di motivazione, sotto il profilo dell’inesistenza, l’avviso di rettifica che, per attribuire la categoria A/1 in luogo della categoria A/2 proposta dal contribuente, si limiti a riportare che altre unità immobiliari, senza neanche indicarne l’indirizzo, sono classificate in A/1 (motivazione di mero stile). Nella specie la correttezza del classamento proposto è stata ritenuta ampiamente dimostrata dalle caratteristiche dello stabile (lunga scalinata all’ingresso) e dal classamento in A/2 di altri appartamenti dello stesso stabile, della stessa grandezza o addirittura più ampi. La motivazione dell’atto di accertamento catastale non può essere integrata dall’Amministrazione finanziaria nel giudizio di impugnazione avverso lo stesso. Categoria e classe costituiscono i due distinti segmenti dell’unitaria operazione del classamento.

CGT di secondo grado del Lazio, Sez. VI, 18 ottobre 2023, n. 5820

In tema di classamento a seguito di DOCFA, è stato ritenuto affetto da palese difetto di motivazione e di istruttoria l’avviso con cui l’Ufficio, a fronte della categoria A/2 proposta, attribuisce la categoria A/1 con il mero riferimento ad altra e unica unità immobiliare, individuata unicamente sulla base degli estremi di identificazione catastale e senza alcun riferimento alle concrete caratteristiche del medesimo (rilievo del primo giudice, del quale la Corte ha fatto propria la motivazione). La disparità di trattamento rispetto ad altre unità del medesimo fabbricato, derivate dal frazionamento di una precedente unità di maggior consistenza e accatastate in A/2, è stata ritenuta dalla Corte tale da rendere ancor più insufficienti l’istruttoria e la motivazione.

CGT di secondo grado del Lazio, Sez. XII, 29 agosto 2023, n. 4959

In tema di classamento a seguito di DOCFA, il frazionamento di un’unità immobiliare in due distinte unità immobiliari determina una variazione inevitabile delle caratteristiche dell’immobile; secondo il principio di legittimità richiamato (Cass. n. 12278 del 2021), l’obbligo

di motivazione dell’avviso, in caso di rideterminazione del numero dei vani catastali, non è soddisfatto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita, venendo in rilievo la consistenza e il numero dei vani quale parametro idoneo, anche da solo, a legittimare la variazione di classe e rendita. Nel caso esaminato è stato ritenuto contraddittorio il comportamento dell’Ufficio che, a fronte di due unità di consistenza pressoché identica derivanti dalla stessa unità originaria censita in A/1, aveva accolto per l’una la proposta in A/2 e l’aveva disattesa per l’altra, senza motivare in maniera approfondita le ragioni della diversa valutazione. La qualificazione dell’abitazione come signorile non va mutuata dal D.M. 2 agosto 1969.

CGT di secondo grado del Lazio, Sez. XII, sent. n. 4826/2023

In tema di classamento a seguito di DOCFA, nel caso esaminato è stata esclusa la categoria A/1, in luogo della categoria A/2 proposta, in quanto dal documento prodotto dall’Ufficio con i classamenti dell’intero condominio risultavano censite in A/2 altre unità con caratteristiche assimilabili, anche di consistenza superiore, e dalla descrizione dell’avviso non si rinvenivano caratteristiche intrinseche ed estrinseche particolari né una congrua e coerente motivazione per l’attribuzione della classe, tenuto conto anche dell’assenza di un sopralluogo dei tecnici nell’unità, con la garanzia della presenza di un tecnico di parte ai fini dell’opportuno contraddittorio, ritenuto indispensabile per poter correttamente classare l’immobile; l’onere probatorio incombe all’Ufficio, che nella specie non lo aveva assolto. La perizia asseverata di parte, redatta all’esito di un sopralluogo e non specificamente contestata dall’Ufficio, va valorizzata ai sensi dell’art. 115, primo comma, c.p.c. La qualificazione dell’abitazione come signorile non va mutuata dal D.M. 2 agosto 1969.

CGT di secondo grado del Lazio, Sez. II, sent. n. 4417/2023

In tema di classamento a seguito di DOCFA, nel caso esaminato la Corte ha ritenuto «all’evidenza erroneo» il presupposto posto dall’Ufficio a fondamento del ripristino del precedente classamento, attribuito ai sensi dell’art. 1, comma 335, della l. n. 311 del 2004, ossia che la divisione catastale dei due immobili non fosse di fatto avvenuta per mancata affrancazione delle utenze, avendo il contribuente dimostrato di aver alienato i due appartamenti a proprietari diversi. Non è stata ritenuta persuasiva la metodologia comparativa dell’Ufficio, che poneva a raffronto unità dello stesso palazzo censite in A/1 senza considerare che nello stesso edificio sono presenti quattro unità censite in A/2, ubicate in piani superiori rispetto a quello delle unità in esame. La Corte ha tenuto conto, tra l’altro, dell’impianto originario in categoria A/2, classe 3, e della suddivisione in due distinti appartamenti, che «aumenta sensibilmente le distanze dalla categoria A1»; ha osservato che l’altezza degli ambienti non è, di per sé sola, elemento tale da far lievitare il classamento nel senso proposto dall’Ufficio e ha considerato equo, in mancanza di valide argomentazioni contrarie, il classamento proposto con la DOCFA, che aveva elevato la classe da 3 a 5 rispetto all’impianto originario.

CGT di secondo grado del Lazio, Sez. XIV, 30 giugno 2023, n. 4018

In tema di classamento a seguito di DOCFA e di stima diretta dell’Ufficio, l’obbligo di motivazione dell’avviso si intende osservato anche mediante la semplice indicazione dei dati oggettivi acclarati dall’Ufficio e della classe attribuita, elementi conoscibili dal contribuente in ragione della struttura fortemente partecipativa dell’avviso. Nel merito, il frazionamento dell’immobile in unità più piccole, con i relativi interventi edilizi di tipo strutturale, comporta ragionevolmente un sensibile ridimensionamento dell’ampiezza delle unità e possibili riduzioni, come dimostrato dalla parte, della luminosità, sicché, anche sotto il profilo della rendita, non sarebbero giustificate variazioni da parte dell’Ufficio se non adeguatamente motivate; a fronte di elementi documentati e, apparentemente, immuni da vizi logici (nella specie, una dettagliata perizia corredata da documentazione fotografica e dal raffronto con gli immobili del quartiere), l’Ufficio ha l’onere di dimostrare che le argomentazioni del contribuente sono inesatte o, comunque, non idonee a superare le motivazioni dell’avviso. La motivazione dell’atto deve sussistere ab origine e non può essere integrata in corso di causa.

PER SAPERNE DI PIÙ

Riproduzione riservata ©