

SCELTI PER VOI



Rendita catastale, di cosa si tratta e come si calcola

tratto da www.idealista/news.it del 13 maggio 2021

La rendita catastale serve per determinare il valore catastale di un immobile ed è indicata nella visura catastale. Ma come si calcola? Vediamo quello che serve sapere.

La rendita catastale di un immobile

La **rendita catastale di un immobile** determina il valore che è attribuito a un immobile e quanto si deve pagare per le imposte o per le tasse. Nello specifico, la rendita catastale costituisce il valore fiscale utilizzato per stabilire il valore di un immobile ai fini dell'imposizione diretta e dell'Imu, il valore catastale ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni, delle imposte ipotecaria e catastale, il valore erariale di un bene e la sua redditività in termini erariali per determinare i valori di applicazione di una tassa o di un'imposta. La **rendita catastale di un immobile** è un valore che può variare in funzione del Comune, della zona censuaria, della categoria catastale, della classe di merito.

Di base sono due gli elementi che la definiscono: la **dimensione dell'immobile**, che viene misurata sulla base del numero dei vani e della volumetria; l'**estimo**, la tariffa di estimo è relativa alla zona censuaria in cui è situato l'immobile e alla sua tipologia.

Rendita catastale, il calcolo

Il proprietario di un immobile di nuova costruzione, entro 30 giorni dal momento in cui esso diviene agibile, deve richiedere all'Agenzia del Territorio l'attribuzione della rendita catastale.

Per conoscere con esattezza la **rendita catastale di un immobile** è necessario possedere i **dati catastali**:

- comune;
- sezione;
- foglio;
- particella;
- subalterno.

Si tratta di dati che possono essere ricavati direttamente dall'atto di compravendita dell'immobile (rogito) o chiedendo una **visura catastale** gratuita per indirizzo o per nominativo presso il catasto o il più vicino ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Con il servizio "Consultazione rendite catastali" dell'Agenzia delle Entrate è possibile conoscere:

- i dati sulla rendita e le informazioni su qualsiasi immobile presente sul territorio nazionale censito al Catasto dei fabbricati;
- i dati sui redditi dominicale e agrario e le informazioni su qualsiasi immobile censito al Catasto dei terreni.

E' sufficiente indicare:

- gli identificativi catastali (Comune, sezione, foglio, particella);
- la provincia di ubicazione dell'immobile.

Sono esclusi gli immobili presenti nelle province autonome di Trento e Bolzano.

Ma come si calcola la rendita catastale? **La rendita catastale di un immobile si calcola** moltiplicando la consistenza catastale per la tariffa d'estimo, che permette di ottenere il valore catastale. Per calcolare il valore catastale di un immobile bisogna moltiplicare la rendita per un coefficiente che varia a seconda della categoria e della natura dell'immobile di riferimento.

I coefficienti catastali sono i seguenti:

- 115,5 per i fabbricati abitativi con agevolazione prima casa;
- 126 per i fabbricati appartenenti alle categorie catastali A e C (ad eccezione delle categorie A/10 e C/1);
- 176,4 per i fabbricati appartenenti alla categoria catastale B;
- 63 per i fabbricati appartenenti alla categoria catastale A/10 e D;
- 42,84 per i fabbricati appartenenti alla categoria catastale C/1 ed E;
- 112,5 per i terreni agricoli.

La rendita catastale e l'Agenzia delle Entrate

Bisogna poi ricordare che **la rendita catastale è indicata**

nella visura catastale, che è il documento rilasciato dall'Agenzia delle Entrate dove si trovano i principali dati di un immobile:

- il comune e la Provincia in cui si trova;
- i dati di identificazione catastale (sezione, foglio, particella, subalterno);
- i dati di classamento (zona censuaria ed eventuale microzona, categoria e classe catastale, superficie, consistenza e rendita catastale);
- i dati di intestazione per ciascun intestatario (dati anagrafici, codice fiscale, diritti e oneri reali);
- la planimetria.

Come spiegato dall'Agenzia delle Entrate, la consultazione dei dati catastali archiviati nella banca dati informatica, relativi agli immobili presenti su tutto il territorio nazionale, può essere richiesta presso qualsiasi Ufficio provinciale – Territorio, sportello catastale decentrato oppure per via telematica tramite i servizi online del sito dell'Agenzia delle Entrate.

