

Coefficienti per il calcolo del valore catastale

Il valore catastale di un immobile è utile al fine di determinare la base imponibile per il calcolo di determinate imposte. In particolare esso è il parametro sul quale si calcolano le imposte di successione e di donazione e le imposte di registro, ipotecarie e catastali in caso di acquisto di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze (cosiddetto “prezzo valore”). E’ inoltre in base al valore catastale che si applica il meccanismo della valutazione automatica e cioè il meccanismo che impedisce all’Ufficio del Registro il potere di procedere all’accertamento di valore qualora il valore o il corrispettivo degli immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, sia dichiarato in misura non inferiore al reddito risultante in catasto, aggiornato con gli appositi coefficienti (art. 52 comma 4 Tur).

Per calcolare il valore catastale occorre moltiplicare la rendita catastale (o “r.c.”) dell’immobile (valore risultante da una visura catastale) per determinati coefficienti, diversi a seconda della categoria catastale cui appartiene l’immobile. La legge prescrive la rivalutazione della rendita catastale dell’immobile prima di moltiplicarla per il coefficiente legislativamente previsto. Qui di seguito, per semplificare, troverete invece i moltiplicatori utilizzabili senza necessità di rivalutare la rendita. Il valore catastale non esclude comunque l’obbligo delle parti di dichiarare nell’atto di compravendita il prezzo realmente pagato.

La rendita catastale può essere cercata anche online tramite l’apposito [servizio](#) messo a disposizione dall’Agenzia del Territorio: per entrare basta il codice fiscale e per la ricerca servono gli estremi catastali dell’immobile (comune, foglio catastale, particella/mappale ed eventuale subalterno).

Per la prima casa	rendita catastale non rivalutata x 115,5
Per tutti gli altri fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A,C (escluse A/10 e C/1)	rendita catastale non rivalutata x 126
Per i fabbricati del gruppo B	rendita catastale non rivalutata x 147
Per i fabbricati A/10 e D	rendita catastale non rivalutata x 63
Per i fabbricati C1 ed E	rendita catastale non rivalutata x 42,84
Per i terreni non edificabili (agricoli e non)	reddito dominicale non rivalutato x 112,50