

Come si calcola il Valore Catastale

Il valore catastale di un immobile viene determinato moltiplicando la rendita catastale rivalutata per un coefficiente.

Per tutti gli immobili che appartengono ai gruppi A C D ed E la rendita catastale deve essere rivalutata del 5%

gli immobili che appartengono al gruppo B sono rivalutati del 40% come indicato nel [Decreto legge 3 ottobre 2006](#) che ha fissato la nuova misura del moltiplicatore per il gruppo catastale B.

i valori ottenuti vanno moltiplicati per i seguenti coefficienti :

- 110 per la prima casa;
- 120 per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B, C (escluse le categorie A/10 e C/1);
- 168 per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale B;
- 60 per i fabbricati delle categorie A/10 (uffici e studi privati) e D;
- 40,8 per i fabbricati delle categorie C/1 (negozi e botteghe) ed E.

Esempio di calcolo del valore catastale di un appartamento classe A/3 e rendita catastale pari ad € 200/00:
 $200 + \text{coefficiente di rivalutazione del } 5\% = 210 \times 110$ (coefficiente in caso di prima abitazione)
il valore catastale sarà pari ad € 23.100/00.

In pratica e con una sola operazione è possibile calcolare il valore catastale di un immobile conoscendo la rendita catastale e la categoria (se non si posseggono questi dati è possibile recuperarli sull'atto di acquisto o richiederli facendo una visura catastale presso l'ufficio del territorio o catasto) moltiplicando la rendita catastale non rivalutata o il reddito dominicale non rivalutato per i coefficienti riportati nella tabella sottostante.

1)	Per la prima casa	rendita catastale non rivalutata x	115,50
2)	Per tutti gli altri fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, C (escluse A/10 e C/1)	rendita catastale non rivalutata x	126
3)	Per i fabbricati gruppo B	rendita catastale non rivalutata x	176,40
4)	Per i fabbricati A/10 e D	rendita catastale non rivalutata x	63
5)	Per i fabbricati C/1 ed E	rendita catastale non rivalutata x	42,84
6)	Terreni non edificabili	redito dominicale non rivalutato x	112,50

Il valore ottenuto servirà come base imponibile su cui calcolare le imposte negli atti tra privati. E' comunque necessario ricordare che anche se le imposte vengono calcolate sul valore catastale, la nuova legge impone di indicare negli atti di compravendita il prezzo realmente pagato.