

Fotovoltaico e accumulo: il DOCFA scatta solo se cresce la rendita catastale

SINTESI OPERATIVA

L'installazione di fotovoltaico, accumulo, eolico o solare termico non impone di per sé la variazione catastale. Il DOCFA è necessario soltanto quando l'intervento aumenta la redditività ordinaria dell'unità immobiliare, rendendo inadeguato il classamento esistente; il riferimento tecnico del 15% orienta la valutazione, ma non sostituisce l'analisi concreta. Il criterio vale per interventi agevolati e non agevolati, anche se realizzati in momenti diversi o su immobili condominiali, e richiede di aggiornare rendita e dati catastali quando l'incremento è rilevante.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Installare un impianto fotovoltaico, un sistema di accumulo, un impianto eolico o un solare termico non obbliga automaticamente ad aggiornare la rendita catastale dell'immobile. Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 21/E del 5 giugno 2026, che individua un criterio operativo preciso: la dichiarazione di variazione tramite procedura DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati) è necessaria soltanto quando l'intervento incide in modo apprezzabile sulla redditività ordinaria dell'unità immobiliare, rendendo non più adeguato il classamento esistente. Il documento nasce dai controlli sugli immobili interessati dal Superbonus previsti dall'articolo 1, commi 86 e 87, della legge 213/2023, ma i criteri indicati si applicano a qualunque intervento di questo tipo, agevolato o meno.

QUANDO SCATTA L'OBLIGO DI VARIAZIONE CATASTALE

Gli articoli 17 e 20 del regio decreto legge 652/1939 impongono di dichiarare le variazioni che incidono sulla consistenza, sulla categoria o sulla classe catastale dell'immobile, e tra gli elementi rilevanti rientrano anche le caratteristiche impiantistiche. Questo non significa, però, che ogni sostituzione o potenziamento degli impianti comporti automaticamente una nuova rendita. Quando i lavori riguardano esclusivamente la dotazione tecnologica dell'unità immobiliare, occorre verificare se il miglioramento abbia prodotto un effettivo incremento della capacità reddituale catastale, cioè del reddito figurativo che il catasto attribuisce all'immobile in base alle sue caratteristiche.

Il principio non è nuovo: era già stato affermato dalla circolare n. 36/E del 19 dicembre 2013 con riferimento specifico agli impianti fotovoltaici. La risoluzione 21/E del 2026 lo estende esplicitamente anche ai sistemi di accumulo, agli impianti eolici e al solare termico, superando i dubbi interpretativi che si erano posti sulle tecnologie più recenti, non esistenti o poco diffuse quando fu scritta la circolare del 2013.

COSA NON CONTA, DA SOLO, PER STABILIRE L'OBLIGO

Dal criterio adottato dalla risoluzione discende una conseguenza pratica per proprietari e amministratori: gli elementi a cui si guarda più spesso, come il costo sostenuto per l'impianto, il risparmio energetico che se ne può ottenere o l'eventuale incremento del valore di mercato dell'immobile, non sono di per sé decisivi ai fini dell'obbligo di DOCFA. L'unico parametro che l'Agenzia considera rilevante è la capacità dell'impianto di modificare, secondo i criteri tecnici dell'estimo catastale, il livello qualitativo e reddituale dell'immobile: un parametro diverso, e spesso meno intuitivo, rispetto a quello che un proprietario userebbe per valutare la convenienza economica dell'investimento.

IL PARAMETRO TECNICO DEL 15% E I SUOI LIMITI

Per stabilire se l'aumento di redditività sia apprezzabile, l'Agenzia richiama la differenza percentuale esistente tra le tariffe d'estimo delle classi catastali contigue, cioè tra i valori reddituali standard che il catasto assegna alle diverse classi in cui sono suddivisi gli immobili di una stessa categoria. La circolare 36/E del 2013 aveva individuato, come riferimento tecnico, un incremento pari o superiore al 15% rispetto alla tariffa della classe originaria. La risoluzione 21/E del 2026

conferma questo parametro, ma precisa che non si tratta di una franchigia generale prevista dalla legge, né di una soglia applicabile automaticamente a qualsiasi intervento edilizio: è un riferimento tecnico utilizzabile soprattutto quando le opere riguardano il mero ampliamento della dotazione impiantistica, senza altri interventi collaterali.

Quando, insieme agli impianti, sono stati realizzati anche il cappotto termico, modifiche distributive, opere strutturali, nuovi servizi o altre migliorie funzionali dell'immobile, la valutazione deve riguardare complessivamente tutti gli interventi eseguiti: non è sufficiente, in questi casi, esaminare isolatamente il valore del solo fotovoltaico o del solo sistema di accumulo, perché l'effetto sulla redditività catastale va misurato sull'insieme dei lavori.

COME SI CALCOLA IN PRATICA L'INCREMENTO DI REDDITIVITÀ

Per gli interventi limitati agli impianti, la risoluzione indica un criterio operativo basato sul confronto tra il valore catastale dell'unità prima dei lavori e quello successivo all'installazione. Il valore precedente si ottiene moltiplicando la rendita catastale già iscritta in atti per il relativo moltiplicatore. A questo importo va aggiunto il valore medio infracensuario degli impianti installati, ricondotto al biennio economico 1988-1989, che rappresenta l'epoca di riferimento delle tariffe catastali tuttora in uso: un passaggio tecnico che richiede il lavoro di un professionista abilitato, perché non basta prendere il costo indicato in fattura per l'impianto.

Il tecnico incaricato deve infatti stimare il valore catastalmente rilevante dell'impianto, tenendo conto anche della vita utile e del relativo deprezzamento nel tempo. In assenza di specifiche indagini di settore, la risoluzione ammette, in prima approssimazione, una vita utile convenzionale di venti anni e un valore residuo nullo al termine di quel periodo. Prima di procedere al confronto, occorre inoltre verificare che la rendita già presente in catasto rappresenti correttamente lo stato dell'immobile prima dei lavori: se la situazione di partenza non è corretta, anche il calcolo successivo risulterebbe inattendibile, con il rischio di una variazione catastale sbagliata sia per difetto sia per eccesso.

ELEMENTO	RILEVANTE AI FINI DOCFA
Costo dell'impianto in fattura	No, da solo
Risparmio energetico conseguibile	No, da solo
Incremento del valore di mercato	No, da solo
Incremento della redditività catastale (criterio dell'estimo, riferimento tecnico 15% tra classi contigue)	Sì, è il parametro decisivo

IMPIANTI REALIZZATI IN TEMPI DIVERSI E IMMOBILI CONDOMINIALI

Quando gli impianti sono stati realizzati in momenti diversi, la verifica deve considerare l'intera dotazione impiantistica presente al termine di tutti gli interventi, e non soltanto l'ultimo componente installato. Se, per esempio, un'abitazione è stata prima dotata di un impianto fotovoltaico e soltanto in un secondo momento di batterie di accumulo, va valutato l'effetto complessivo del sistema nel suo insieme, escludendo dal valore totale soltanto le componenti già considerate nella rendita catastale esistente al momento della prima installazione.

Per gli impianti condominiali, invece, a ciascuna unità immobiliare deve essere attribuita esclusivamente la quota di valore a essa riferibile, in proporzione alla propria quota millesimale o al criterio di ripartizione applicabile. La verifica sull'eventuale obbligo di aggiornamento va poi condotta separatamente per ogni appartamento, tenendo conto della rispettiva rendita di partenza: un impianto condominiale può quindi generare l'obbligo di DOCFA per alcune unità e non per altre, a seconda della rendita iniziale di ciascuna.

COSA INDICARE NEL DOCFA QUANDO L'OBLIGO SCATTA DAVVERO

Quando dalla valutazione emerge un incremento apprezzabile della redditività, va presentata la dichiarazione di variazione tramite procedura DOCFA. La relazione tecnica allegata deve descrivere gli interventi realizzati e le caratteristiche rilevanti degli impianti installati; per il fotovoltaico e per i sistemi di accumulo va indicata anche la potenza nominale. Le



informazioni fornite devono essere sufficientemente complete da consentire all'Ufficio provinciale-Territorio dell'Agenzia delle Entrate di valutare la proposta di classamento anche senza effettuare un sopralluogo.

Un caso particolare riguarda gli immobili che, dopo i lavori, assumerebbero le caratteristiche di una categoria o di una classe non presenti nel quadro tariffario della zona censuaria in cui si trovano (situazione che riguarda anche le unità già censite nella classe più alta prevista per la categoria di appartenenza). Poiché la procedura informatica DOCFA non consente di indicare direttamente un classamento diverso da quelli previsti per la zona di ubicazione, in questi casi il tecnico deve riportare nella relazione la categoria e la classe proposte, prendendole dal quadro tariffario di un'altra zona censuaria dello stesso comune o di un comune della stessa provincia con caratteristiche socioeconomiche ed edilizie analoghe, come consente l'articolo 11, comma 2, del decreto-legge 70/1988. Anche in questa ipotesi la rendita definitiva resta comunque di competenza dell'Ufficio provinciale-Territorio.

Per proprietari, amministratori di condominio e tecnici che seguono interventi di efficientamento energetico, il chiarimento dell'Agenzia esclude quindi qualsiasi automatismo: l'installazione di un nuovo impianto non comporta sempre una maggiore rendita catastale. Il DOCFA diventa necessario soltanto quando la dotazione tecnologica, valutata da sola o insieme agli altri lavori eseguiti sull'immobile, modifica concretamente la capacità reddituale catastale, secondo il criterio tecnico ora chiarito in modo organico dalla risoluzione 21/E del 2026.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (14/08/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Ventican

STUDIO PIZZANO