

gromia.

GUIDA GRATUITA · EDIZIONE NOVEMBRE 2026

Categorie catastali: l’elenco completo dei gruppi A, B, C, D, E, F

Le categorie catastali dicono al catasto che tipo di immobile è una casa o un locale e a cosa serve.

IN BREVE

> Le categorie catastali dicono al catasto che tipo di immobile è una casa o un locale e a cosa serve. Sono 52, divise in sei gruppi: A abitazioni e uffici, B edifici collettivi, C negozi, box e magazzini, D immobili produttivi, E immobili pubblici speciali, F unità senza rendita. La categoria si legge nella visura e cambia IMU, imposte d'acquisto e prima casa.

52
categorie catastali, in sei gruppi da A a F

A/1, A/8, A/9
le categorie di lusso, senza prima casa

160
il moltiplicatore IMU di case e pertinenze

IN QUESTA GUIDA

01 In breve: cosa sono le categorie catastali
02 L'elenco completo delle categorie catastali
03 Come si trova la categoria: la visura catastale
04 Categoria, classe e rendita
05 Cosa cambia per IMU e imposte
06 Le categorie di lusso: A/1, A/8 e A/9
07 Quali categorie permettono la residenza
08 Cambiare categoria: la variazione catastale
09 Fonti
10 Con Gromia
11 Esempio di calcolo
12 Domande frequenti

01 In breve: cosa sono le categorie catastali

Ogni immobile iscritto al catasto dei fabbricati ha una categoria: una sigla di una lettera e un numero che dice di che tipo è e a cosa serve. Una casa di tipo civile è A/2, un box è C/6, un negozio è C/1.

- **Sono 52, in sei gruppi:** A, B e C per gli immobili ordinari, D ed E per quelli speciali e particolari, F per le unità senza rendita.
- **Si leggono nella visura catastale**, insieme a classe, consistenza e rendita.
- **Contano per le tasse:** dalla categoria dipendono il moltiplicatore IMU, l'agevolazione prima casa, l'IVA sull'acquisto da un'impresa e la cedolare secca sugli affitti.
- **Si possono cambiare** con una variazione catastale, se l'immobile è cambiato davvero e il Comune lo ha autorizzato.

02 L'elenco completo delle categorie catastali

Le denominazioni sono quelle del quadro generale delle categorie dell'Agenzia delle Entrate. Per alcune categorie trovi l'approfondimento sul blog di Gromia.

Gruppo A: abitazioni e uffici

CATEGORIA	DESCRIZIONE	APPROFONDIMENTO
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Di lusso ai fini fiscali
A/2	Abitazioni di tipo civile	Categoria catastale A/2
A/3	Abitazioni di tipo economico	
A/4	Abitazioni di tipo popolare	
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	
A/6	Abitazioni di tipo rurale	
A/7	Abitazioni in villini	
A/8	Abitazioni in ville	Di lusso ai fini fiscali
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Di lusso ai fini fiscali
A/10	Uffici e studi privati	Non è un'abitazione
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	Per esempio rifugi di montagna, baite, trulli

Gruppo B: edifici per uso collettivo

CATEGORIA	DESCRIZIONE
B/1	Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme
B/2	Case di cura ed ospedali, quando sono comparabili con le unità tipo di riferimento
B/3	Prigioni e riformatori
B/4	Uffici pubblici
B/5	Scuole, laboratori scientifici
B/6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici A/9
B/7	Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
B/8	Magazzini sotterranei per deposito derrate

Gruppo C: negozi, magazzini, box e altri locali

CATEGORIA	DESCRIZIONE	APPROFONDIMENTO
C/1	Negozi e botteghe	Categoria catastale C/1
C/2	Magazzini e locali di deposito	Cantine e soffitte: categoria catastale C/2
C/3	Laboratori per arti e mestieri	
C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi	
C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative	
C/6	Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse	Box e posti auto: categoria catastale C/6
C/7	Tettoie chiuse o aperte	Categoria catastale C/7

Gruppo D: immobili a destinazione speciale

CATEGORIA	DESCRIZIONE
D/1	Opifici
D/2	Alberghi e pensioni
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili
D/4	Case di cura ed ospedali, quando non sono comparabili con le unità tipo di riferimento
D/5	Istituti di credito, cambio ed assicurazione, quando non sono comparabili con le unità tipo di riferimento
D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi, quando non sono comparabili con le unità tipo di riferimento
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale
D/9	Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio
D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

Gruppo E: immobili a destinazione particolare

CATEGORIA	DESCRIZIONE
E/1	Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei
E/2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
E/3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
E/4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
E/5	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
E/6	Fari, semafori, torri per rendere l'uso pubblico l'orologio comunale
E/7	Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti
E/8	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, sepolcri e tombe di famiglia
E/9	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle altre categorie del gruppo E

Gruppo F: categorie fittizie, senza rendita

CATEGORIA	DESCRIZIONE	APPROFONDIMENTO
F/1	Area urbana	Categoria catastale F/1
F/2	Unità collabente	Fabbricati crollati o inagibili
F/3	Unità in corso di costruzione	
F/4	Unità in corso di definizione	
F/5	Lastrico solare	
F/6	Fabbricato in attesa di dichiarazione	
F/7	Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione	

Fonte: Agenzia delle Entrate, quadro generale delle categorie catastali.

03 Come si trova la categoria: la visura catastale

La categoria si legge nella visura catastale, il documento che riassume i dati di un immobile al catasto.

INFOGRAFICA

Trovare la categoria catastale



01
Dati
Comune, foglio, particella e subalterno, o il tuo codice fiscale

02
Visura
Online gratis se sei intestatario, o in ufficio

03
Categoria
Colonna "Categoria", per esempio A/2

04
Rendita
Accanto a classe e consistenza

- **Se sei intestatario:** scarichi la visura gratis dai servizi online dell'Agenzia delle Entrate, entrando con SPID, CIE o CNS.
- **Negli altri casi:** la chiedi a un ufficio provinciale – Territorio dell'Agenzia, o tramite un professionista.
- **Altri documenti:** la categoria è scritta anche nell'atto di acquisto, nel contratto d'affitto registrato e nella dichiarazione IMU.

Come leggere tutte le voci: come leggere una visura catastale e come fare la visura con l'Agenzia delle Entrate.

04 Categoria, classe e rendita

La categoria da sola non basta a calcolare le tasse. Nella visura trovi altri tre dati.

- **Classe:** il livello dell'immobile dentro la sua categoria, nella stessa zona censuaria. Più la classe è alta, più alta è la rendita.
- **Consistenza:** quanto è grande, con unità diverse per gruppo. Vani per il gruppo A, metri cubi per il B, metri quadrati per il C. Per i gruppi D ed E la rendita si calcola con una stima diretta.
- **Rendita catastale:** il reddito annuo convenzionale dell'immobile. È la base di IMU e imposte d'acquisto, dopo la rivalutazione del 5% e il moltiplicatore della categoria.

Come si calcola e come si verifica: la guida di Gromia alla rendita catastale. Il valore catastale è quasi sempre più basso del prezzo di mercato: la differenza è spiegata in valore catastale e valore commerciale.

05 Cosa cambia per IMU e imposte

IMU

La base dell'IMU è la rendita rivalutata del 5% e moltiplicata per un coefficiente che dipende dalla categoria.

CATEGORIE	MOLTIPLICATORE IMU
Gruppo A, escluso A/10; C/2, C/6 e C/7	160
Gruppo B; C/3, C/4 e C/5	140
A/10 e D/5	80
Gruppo D, escluso D/5	65
C/1	55

Esempio: un appartamento A/2 con 800 € di rendita ha una base IMU di 800 × 1,05 × 160 = 134.400 €. Con un'aliquota comunale dell'1,06%, se non è prima casa, l'IMU è di circa 1.425 € l'anno.

I fabbricati del gruppo E sono esenti. Le unità del gruppo F non hanno rendita: per un'area urbana o una casa in costruzione il Comune può chiedere l'IMU sul valore dell'area edificabile.

COSA DICE LA LEGGE

Art. 1, commi 740-749, della legge 160/2019: l'abitazione principale non paga l'IMU, salvo che sia in categoria A/1, A/8 o A/9. Per queste l'aliquota base è dello 0,5% e si detraggono 200 € l'anno. I moltiplicatori per categoria sono nel comma 745.

Imposte d'acquisto, IVA e affitti

- **Acquisto da un privato:** se compri come persona fisica una casa e le sue pertinenze, l'imposta di registro si calcola sul valore catastale, cioè la rendita rivalutata del 5% per 110 con l'agevolazione prima casa o per 120 negli altri casi.
- **Prima casa:** il registro al 2% invece del 9%, o l'IVA al 4%, vale per tutte le abitazioni tranne A/1, A/8 e A/9. Con la casa puoi comprare con l'agevolazione una pertinenza per ciascuna categoria C/2, C/6 e C/7.
- **Acquisto da un'impresa:** l'IVA è del 10% per le abitazioni senza agevolazione prima casa e del 22% per quelle di lusso A/1, A/8 e A/9.
- **Affitto:** la cedolare secca si può scegliere per le abitazioni da A/1 ad A/11, escluso l'A/10, e per le pertinenze affittate con la casa. Tutte le regole nella guida alla cedolare secca.

Calcola le imposte con la rendita della tua visura nel calcolatore qui sotto o nella pagina del calcolatore delle imposte di acquisto.

06 Le categorie di lusso: A/1, A/8 e A/9

Dal 2014, ai fini delle imposte, una casa è di lusso solo se è accatastata in A/1, A/8 o A/9. Non contano più metratura, piscina o finiture: conta la categoria in visura.

IMPOSTA	A/1, A/8, A/9	ALTRE ABITAZIONI
Agevolazione prima casa sull'acquisto	No	Sì, con i requisiti
Registro, acquisto da privato	9%	2% prima casa, 9% le altre
IVA, acquisto da impresa	22%	4% prima casa, 10% le altre
IMU sull'abitazione principale	Sì, 0,5% e detrazione 200 €	No

Una casa in A/7, villino, non è di lusso e ha diritto alla prima casa. Gli altri requisiti sono nella guida alle agevolazioni prima casa. Se la categoria non corrisponde più alla casa, per esempio un A/1 di un palazzo diventato popolare, solo una variazione catastale motivata può cambiarla.

07 Quali categorie permettono la residenza

La residenza è un dato anagrafico: il Comune la registra dove vivi abitualmente e può verificarlo con i vigili. La legge non indica un elenco di categorie ammesse.

In pratica, per abitare una casa serve una categoria del gruppo A, escluso l'A/10, e un immobile agibile. Uffici A/10, magazzini C/2, box C/6, laboratori C/3 e unità F in costruzione non sono abitazioni: vivere lì può portare a contestazioni urbanistiche e alla perdita delle agevolazioni prima casa e dell'esenzione IMU. Se vuoi trasformare un locale in abitazione, serve prima il cambio di destinazione d'uso in Comune, poi la variazione catastale.

08 Cambiare categoria: la variazione catastale

Quando la casa cambia, per esempio con una fusione, un frazionamento, una ristrutturazione o un cambio d'uso autorizzato, il catasto va aggiornato.

- **Chi la fa:** un tecnico abilitato, geometra, architetto o ingegnere, con la procedura DOCFA.
- **Quanto costa:** 70 € di tributo all'Agenzia delle Entrate per ogni unità, più la parcella del tecnico. Per un appartamento in tutto di solito tra 400 e 800 €.
- **Cosa succede dopo:** cambiano categoria, classe e rendita, e da lì IMU e imposte. L'Agenzia può controllare la proposta del tecnico e correggerla.
- **Prima del rogito:** la planimetria deve corrispondere alla casa. Cosa verificare nella guida ad APE e conformità catastale.

09 Fonti

- Agenzia delle Entrate, quadro generale delle categorie catastali: elenco e denominazioni.
- Legge 160/2019, art. 1, commi 738-783: IMU, moltiplicatori e abitazioni di lusso.
- D.P.R. 131/1986, Tariffa parte prima, art. 1, nota II-bis: agevolazione prima casa ed esclusione di A/1, A/8 e A/9.

10 Con Gromia

Prima di mettere in vendita, gli agenti Gromia controllano visura e planimetria della casa insieme a te: una categoria sbagliata o una planimetria non aggiornata si sistemano meglio prima della proposta che a ridosso del rogito. Parti dalla valutazione gratuita della tua casa.

11 Esempio di calcolo

Imposte sull'acquisto: un caso tipo calcolato con le regole di questa guida.

DATI

Chi vende	**Un privato**
Hai i requisiti prima casa?	**Sì**
Prezzo di acquisto	**€ 250.000**
Rendita catastale	

IMPOSTE DA PAGARE AL ROGITO

€ 5.100

Base: prezzo	**€ 250.000**
Imposta di registro 2%	**€ 5.000**
Imposta ipotecaria	**€ 50**
Imposta catastale	**€ 50**

Inserisci la rendita catastale: se compri come persona fisica, le imposte si calcolano sul valore catastale, di solito più basso del prezzo.

Rifai il calcolo con i tuoi numeri: gromia.com/calcolatori/imposte-acquisto-casa

12 Domande frequenti

Quante sono le categorie catastali?

Sono 52, divise in sei gruppi. Il gruppo A ha 11 categorie, dalle abitazioni signorili A/1 agli uffici A/10 e agli alloggi tipici A/11; il gruppo B ne ha 8, il C 7, il D 10, l'E 9. Il gruppo F raccoglie 7 categorie fittizie, usate per unità che non producono reddito, come le aree urbane o le case in costruzione. L'elenco ufficiale è il quadro generale delle categorie pubblicato dall'Agenzia delle Entrate.

Come faccio a sapere la categoria catastale della mia casa?

Dalla visura catastale. Se sei intestatario la scarichi gratis dai servizi online dell'Agenzia delle Entrate, entrando con SPID, CIE o CNS, oppure la chiedi a un ufficio provinciale – Territorio. Nella visura, accanto a foglio, particella e subalterno, trovi la categoria, per esempio A/2, la classe, la consistenza e la rendita. La categoria è indicata anche nell'atto di acquisto e nel contratto d'affitto registrato.

Che differenza c'è tra A/2, A/3 e A/4?

Sono tutte abitazioni, di livello diverso. A/2 sono le abitazioni di tipo civile, con finiture e impianti di livello medio; A/3 quelle di tipo economico, con caratteristiche più modeste; A/4 quelle di tipo popolare. A parità di vani e di zona, la rendita scende passando da A/2 ad A/4, e con lei IMU e imposte d'acquisto. Molte case sono classificate in base alla situazione di decenni fa e possono non corrispondere più allo stato attuale.

Quali categorie catastali sono di lusso?

Ai fini fiscali sono di lusso le abitazioni in categoria A/1 (signorili), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi di pregio storico o artistico). Per queste case non c'è l'agevolazione prima casa sulle imposte d'acquisto, l'IVA è del 22% se si compra da un'impresa e l'IMU si paga anche sull'abitazione principale, con aliquota ridotta e una detrazione di 200 €. Conta solo la categoria in visura, non la metratura o le finiture.

Si paga l'IMU sulla prima casa?

No, se la casa non è di lusso. L'abitazione principale, cioè quella in cui hai residenza e dimora abituale, è esente dall'IMU insieme a una pertinenza per ciascuna categoria C/2, C/6 e C/7. Fanno eccezione le categorie A/1, A/8 e A/9: per queste l'IMU è dovuta, con un'aliquota base dello 0,5% che il Comune può modificare e una detrazione di 200 € l'anno. Sulle altre case l'IMU si paga sempre.

In quali categorie catastali si può prendere la residenza?

La residenza la decide l'anagrafe del Comune, in base a dove vivi davvero: la legge non la lega a una categoria. In pratica però per abitare una casa serve una categoria abitativa del gruppo A, escluso l'A/10 degli uffici, e i requisiti di agibilità. Chiedere la residenza in un magazzino C/2, in un box C/6 o in un'unità F/3 in costruzione espone a controlli e contestazioni, anche fiscali, e spesso a un cambio d'uso non autorizzato.

Si può cambiare la categoria catastale?

Sì, con una variazione catastale presentata da un tecnico abilitato, geometra, architetto o ingegnere, con la procedura DOCFA. Si paga un tributo di 70 € per ogni unità più la parcella del tecnico. Se la nuova categoria comporta un cambio d'uso, per esempio da ufficio A/10 ad abitazione, prima serve il permesso del Comune: il catasto registra la situazione, non la autorizza. Dopo la variazione cambia la rendita, e con lei IMU e imposte.

IL PASSO SUCCESSIVO

Quanto vale la tua casa?

Parti da una valutazione gratuita basata sui dati della tua zona. Poi un agente Gromia che conosce il quartiere la verifica con te, in casa.

Valuta la tua casa su gromia.com/valutazione-casa

TELEFONO
02 8717 8156

EMAIL
support@gromia.com

SITO
gromia.com

Informazioni generali aggiornate a novembre 2026: non sostituiscono il parere di notaio o commercialista sul tuo caso. Le regole fiscali possono cambiare con le leggi di bilancio. © 2026 Gromia S.r.l.