

**A TUTTI I CONSORZIATI
LORO SEDI**



[CIRCOLARE nr 2/2017]

**A cura del Dr Ciribì Francesco
Dottore commercialista in Pistoia
Consulente fiscale del Consorzio Italiano Proprietari Campi da golf**

[FEBBRAIO 2017]

FRONTE IMU: SI APRE UNA BRECCIA IN LOMBARDIA

Come molti consorziati sapranno, da qualche anno l'Agenzia del Territorio sta procedendo a valutare i percorsi da golf come fabbricati, nella categoria D/6 "Impianti sportivi".

Tale passaggio di categoria catastale comporta rendite catastali molto più alte rispetto a quella dei terreni, per cui molti proprietari di circoli di golf si sono trovati a dover pagare migliaia (o molto spesso decine di migliaia) di euro in più di IMU.

Gli accertamenti della varie Agenzie del Territorio sparse per l'Italia portano inoltre ai valori più disparati, specie in relazione alla quantificazione del valore al metro quadro del terreno.

Per stabilire la rendita catastale di un campo da golf infatti, come spiegato nella circolare nr 6/2012 della Direzione Centrale dell'Agenzia del Territorio Catasto, il sistema da applicare è quello del valore del costo di costruzione, **per cui la rendita catastale del campo da golf è data da:**

Valore del lotto + Costo di realizzazione a nuovo di ogni buca

L'allegato II della Circolare nr 6/2012 della Direzione Centrale dell'Agenzia del Territorio, a pagina 1 paragrafo "C1", recita quanto segue in relazione al valore del lotto: "**VALORE DEL LOTTO**

Ciribì Francesco
Dottore Commercialista — Revisore contabile

(costituito dall'area coperta e dalle aree scoperte, accessorie e pertinenziali), stimato nell'ipotesi di LOTTO INEDIFICATO (cioè come se fosse libero e suscettibile di trasformazione), sulla base delle risultanze di una specifica e dettagliata indagine di mercato, riferito all'epoca censuaria stabilita per legge.”

Ebbene, intorno a questa valutazione del lotto inedito, cioè del valore del terreno prima che fosse realizzato il campo da golf, le valutazioni sono le più disparate.

Si pensi che in Toscana, l'Agazia del Territorio applica correttamente il Valore Agricolo Medio dei terreni con valutazioni che vanno di media intorno a 0,5 € al metro quadro, mentre in Lombardia le valutazioni si aggirano intorno ai 5 € al metro quadro: 10 volte di più!!

Ebbene, il sottoscritto si è trovato a dover difendere un circolo lombardo da questa assurda valutazione di 5 € al metro quadro di fronte alla Commissione Tributaria.

Con sentenza nr 585/23/2017 del 16/1/2017, la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia ha accolto le rimostranze del sottoscritto, stabilendo che il valore del terreno va “*stimato come se fosse libero e suscettibile di trasformazione*”, per cui il valore corretto è quello di 1 € al metro quadro proposto dal Circolo, corroborato dalle risultanze del Valore Agricolo Medio risultante dal Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia riferito all'epoca censuaria (1988/89).

Insomma, finalmente anche in Lombardia si è aperta una grossa breccia nel muro posto dalle valutazioni fatte dall'Agazia del Territorio che può consentire ai circoli lombardi di pagare molta meno IMU, grazie ad una più corretta valutazione della rendita catastale.

* * *

Si ricorda che chi fosse interessato a chiarimenti sull'argomento può contattare direttamente lo studio presso i recapiti e secondo le modalità indicate sul sito www.cipcg.com.

Distinti saluti

Ciribì Francesco