

**Risposta n. 183/2025**

***OGGETTO: Credito di imposta ZES Unica–Mezzogiorno – art. 16, co. 2, del decreto–  
legge n. 124 del 2023 – art. 3, co. 5, del decreto ministeriale 17 maggio  
2024 – investimento immobiliare – calcolo limite del 50% – criterio***

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

**QUESITO**

ALFA (di seguito, "Istante") presenta un'istanza di interpello, ai sensi dell'articolo 11, comma 1, lettera a), della legge 27 luglio 2000, n. 212, volta a ottenere chiarimenti in merito all'applicazione della disciplina del credito d'imposta per investimenti nella zona economica speciale per il Mezzogiorno-ZES Unica (di seguito, "Credito di imposta ZES Unica"), introdotta dall'articolo 16 del decreto-legge 19 settembre 2023, n. 124, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 novembre 2023, n. 162, come da ultimo modificato dall'articolo 1, comma 485, della legge 30 dicembre 2024 n. 207 (legge di bilancio 2025).

L'Istante è una società esercente l'attività di [...] e svolge la propria attività presso uno stabilimento sito in [...] in virtù di contratto di locazione commerciale.

L'Istante vorrebbe accedere al Credito di imposta ZES Unica in quanto intende estendere la capacità dello stabilimento esistente, acquistando nuovi macchinari, impianti e attrezzature nonché procedere "[al]/*acquisto dell'immobile strumentale, costituito dalla parte attualmente locata e da una nuova porzione costituita da immobile e piazzale*".

Rappresenta, nello specifico, che l'acquisto dell'immobile avrà un costo pari a euro 600.000,00 circa, mentre il costo degli ulteriori beni strumentali (macchinari e attrezzature varie) ammonta a euro 270.000,00.

Posto ciò, l'Istante chiede chiarimenti in merito all'interpretazione dell'articolo 16, comma 2, del decreto-legge n. 124 del 2023 e dell'articolo 3, comma 5, del decreto del Ministro per gli affari europei, il Sud, le politiche di coesione e il PNRR, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze del 17 maggio 2024, con cui sono stati definiti i criteri e le modalità di applicazione e di fruizione del credito (di seguito, "decreto attuativo"), nella parte in cui prevedono che "[i]*l valore dei terreni e dei fabbricati ammessi all'agevolazione non può superare il cinquanta per cento del valore complessivo dell'investimento agevolato*".

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'Istante ritiene che il costo degli immobili e dei terreni concorra alla determinazione dell'importo del credito di imposta anche quando il loro valore superi il 50% del valore complessivo dell'investimento.

Di conseguenza, ritiene di poter considerare il valore complessivo dell'investimento agevolato pari a euro 540.000,00, di cui euro 270.000,00 per gli impianti, macchinari e attrezzature ed euro 270.000,00 per l'immobile strumentale, a nulla rilevando la circostanza che il costo dell'immobile sia superiore.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

In via preliminare, si evidenzia che il presente parere non implica o presuppone alcuna valutazione o giudizio in merito alla sussistenza dei requisiti e condizioni per l'applicazione della disciplina del Credito di imposta ZES Unica (eccezion fatta per quella specificamente oggetto del quesito posto).

Resta impregiudicato, pertanto, qualsiasi potere di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria in merito a tali profili.

L'articolo 16 del decreto-legge n. 124 del 2023 ha istituito un contributo, sotto forma di credito d'imposta, a favore delle imprese che effettuano investimenti in beni strumentali destinati a strutture produttive già esistenti o che vengono impiantate nella ZES unica, che ricomprende le zone assistite delle regioni Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia, ammissibili alla deroga prevista dall'articolo 107, paragrafo 3, lettera a), del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea (di seguito, "TFUE"), e Abruzzo, ammissibili alla deroga prevista dall'articolo 107, paragrafo 3, lettera c), del TFUE, come individuate dalla Carta degli aiuti a finalità regionale 2022/2027.

Le modalità di accesso al beneficio nonché i criteri e le modalità di applicazione e di fruizione del credito d'imposta e dei relativi controlli sono state definite con decreto attuativo del 17 maggio 2024.

In base alle predette disposizioni, risultano agevolabili gli investimenti, *"facenti parte di un progetto di investimento iniziale come definito all'articolo 2, punti 49, 50 e 51, del regolamento (UE) n. 651/2014 della Commissione, del 17 giugno 2014, relativi all'acquisto, anche mediante contratti di locazione finanziaria, di nuovi macchinari, impianti e attrezzature varie destinati a strutture produttive già esistenti o che vengono impiantate nel territorio, nonché all'acquisto di terreni e all'acquisizione, alla realizzazione ovvero all'ampliamento di immobili strumentali agli investimenti"*, effettuati tra il 1° gennaio 2024 e il 15 novembre 2024 [e anche quelli effettuati tra il 1° gennaio 2025 e il 15 novembre 2025 come, da ultimo, previsto dall'articolo 1, comma 485, lettera c), della legge n. 207 del 2024].

In relazione agli investimenti aventi ad oggetto l'acquisto di terreni e l'acquisizione, realizzazione ovvero l'ampliamento di immobili strumentali, l'articolo 16, comma 2, del decreto-legge n. 124 del 2023 e l'articolo 3, comma 5, del decreto attuativo, stabiliscono che *"[i]l valore dei terreni e dei fabbricati ammessi all'agevolazione non può superare il cinquanta per cento del valore complessivo dell'investimento agevolato"*.

Attesa la *ratio* di limitare la componente agevolata riferita all'acquisto di beni immobili strumentali (di seguito, "componente immobiliare") rispetto a quella relativa all'acquisizione degli altri *asset* strumentali agevolati (di seguito, "componente non-immobiliare"), con le previsioni citate viene stabilito che, in relazione a ogni singolo progetto di investimento avente le caratteristiche richieste dal citato articolo 16 e

rilevante ai fini del Credito di imposta ZES Unica, il valore della sua componente immobiliare agevolata non può essere superiore alla metà (ossia, al cinquanta per cento) del valore complessivo dell'investimento agevolato.

Ciò implica, in concreto, che il valore agevolato della componente immobiliare non può essere superiore a quello della componente non-immobiliare e che, dunque, laddove l'investimento immobiliare costituisca l'unica spesa riconducibile al progetto di investimento iniziale, lo stesso non è agevolabile per l'assenza di ulteriori investimenti elegibili al Credito di imposta ZES Unica in altri *asset* strumentali (cd. "componente non-immobiliare").

Va precisato che, ai fini del limite in parola, concorrono al valore della componente immobiliare, oltre che il costo sostenuto per il mero acquisto di un'unità immobiliare strumentale (sia essa un terreno o un immobile) e i relativi costi accessori (come, ad esempio, i costi notarili per la redazione dell'atto di acquisto), anche le altre spese attinenti all'unità acquistata (come, ad esempio, i costi capitalizzati, in applicazione di corretti principi contabili, relativi all'ammodernamento e/o ampliamento del cespite per il quale sono sostenuti).

Ciò premesso, nel caso in esame, l'Istante rappresenta di volere acquistare nuovi macchinari e attrezzature varie per un costo di circa euro 270.000,00, nonché un immobile strumentale del costo di euro 600.000,00.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte e della *ratio* delle disposizioni di cui all'articolo 16, comma 2, del decreto-legge n. 124 del 2023 e all'articolo 3, comma 5, del decreto attuativo ("*[i]*l valore dei terreni e dei fabbricati ammessi all'agevolazione"),

*non può superare il cinquanta per cento del valore complessivo dell'investimento agevolato"), si ritiene condivisibile la soluzione prospettata dall'Istante.*

Pertanto, l'investimento ammesso al Credito di imposta ZES Unica, nel caso prospettato nell'istanza in esame, avrà un valore complessivo pari a euro 540.000,00, di cui euro 270.000,00 corrispondente al costo di macchinari e attrezzature (componente non immobiliare) ed euro 270.000,00 rappresentato dalla quota agevolabile dell'investimento nella componente immobiliare, che, come detto, non può essere superiore alla metà del valore complessivo dell'investimento agevolato.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

**IL DIRETTORE CENTRALE**  
**(firmato digitalmente)**