STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

CREDITO D'IMPOSTA ZES UNICA:PER FABBRICATI GIÀ IN USO DIFFICILE DIMOSTRARE EFFETTIVO AMPLIAMENTO

Pubblicato il26 Settembre 2024 di Sabatino Pizzano

Sono il titolare di un'azienda che opera all'interno della nuova Zona Economica Speciale (ZES) Unica 2024. Stiamo pianificando un importante investimento per ampliare la nostra attività e vorremmo sfruttare il credito d'imposta previsto dalla normativa. Il nostro progetto prevede un investimento complessivo di 1 milione di euro, di cui 600.000 euro destinati all'acquisto di nuove attrezzature e 400.000 euro per l'acquisizione di un fabbricato. La particolarità della nostra situazione è che il fabbricato che intendiamo acquistare è già in nostro uso. Attualmente, lo utilizziamo in base a un contratto di comodato, e abbiamo già stipulato un preliminare di acquisto. L'attività che svolgeremo dopo questo investimento rimarrà sostanzialmente la stessa, configurandosi come un ampliamento della nostra capacità produttiva. Sono a conoscenza che la normativa ZES Unica 2024 prevede la possibilità di ottenere un credito d'imposta fino al 50% dell'investimento, includendo anche l'acquisto di terreni e fabbricati. So anche che la norma fa riferimento ai punti 49, 50 e 51 del Regolamento CEE, e in particolare il punto 50 menziona "attività uguali o simili". Alla luce di questa situazione, vorrei sapere se il credito d'imposta può essere applicato anche all'acquisto del fabbricato, considerando che lo stiamo già utilizzando in comodato. È rilevante il fatto che abbiamo già un preliminare di acquisto? E come influisce il fatto che si tratti di un ampliamento della nostra attività esistente? La ringrazio in anticipo per il suo prezioso parere su questa complessa questione fiscale.

Il suo quesito riguarda un caso specifico relativo al credito d'imposta previsto per la ZES Unica 2024, in particolare in merito all'acquisto di un fabbricato già utilizzato dall'azienda in comodato. Analizziamo la situazione alla luce della normativa vigente.

La ZES Unica 2024 effettivamente prevede la possibilità di ottenere un credito d'imposta anche sull'acquisto di terreni e fabbricati, fino al 50% del valore complessivo dell'investimento agevolato. La norma fa riferimento ai punti 49, 50 e 51 del Regolamento UE n. 651/2014 (GBER) per definire cosa si intende per "investimento iniziale". Nel suo caso specifico, il fabbricato in questione è già utilizzato dalla società richiedente in base a un contratto di comodato e un preliminare di acquisto. Considerando che l'attività che sarà svolta dopo l'investimento è la stessa di quella attuale, configurandosi come un ampliamento, possiamo fare le seguenti considerazioni:

- Il punto 49 del Regolamento GBER definisce come "investimento iniziale" anche "l'ampliamento della capacità di uno stabilimento esistente".
- Tuttavia, il fatto che il fabbricato sia già utilizzato dall'azienda in comodato potrebbe rappresentare un ostacolo. La ratio della norma è infatti quella di incentivare nuovi investimenti.
- Il preliminare di acquisto potrebbe giocare a favore dell'ammissibilità, in quanto dimostra l'intenzione di effettuare un nuovo investimento.
- Il punto 50 del Regolamento, che parla di "attività uguali o simili", non sembra rappresentare un problema nel suo caso, dato che si tratta di un ampliamento dell'attività esistente.

Alla luce di questi elementi, non è possibile dare una risposta definitiva senza ulteriori dettagli e un'analisi approfondita da parte dell'Agenzia delle Entrate. Tuttavia, si possono fare alcune considerazioni:

- L'acquisto del fabbricato potrebbe essere considerato ammissibile se si dimostra che rappresenta un effettivo ampliamento della capacità produttiva (molto difficile).
- Sarà fondamentale dimostrare che l'acquisto costituisce un nuovo investimento, nonostante l'utilizzo precedente in comodato.
- Potrebbe essere necessario fornire documentazione dettagliata che dimostri come l'acquisto del fabbricato si inserisca in un più ampio progetto di ampliamento dell'attività.

In conclusione, si propende più verso il parere sfavorevole ma vista la complessità del caso e le possibili interpretazioni della norma, si consiglia vivamente di richiedere un parere preventivo all'Agenzia delle Entrate o di consultare un esperto fiscale specializzato in materia di agevolazioni per le ZES. Questo permetterà di avere una valutazione precisa sulla ammissibilità dell'investimento al credito d'imposta, evitando possibili contestazioni future.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA