



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

IMMOBILI ZES UNICA 2025: INTERPRETAZIONI DEL VALORE AMMISSIBILE TRA PRASSI E NORMATIVA

Pubblicato il 12 Maggio 2025 di Sabatino Pizzano



La disciplina del credito d'imposta per la ZES Unica Mezzogiorno continua a generare - com'era prevedibile - numerosi interrogativi interpretativi. Le recenti novità introdotte dalla Legge 207/2024 e dal successivo Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 31 gennaio 2025 hanno lasciato irrisolte diverse questioni applicative.

Il quadro normativo di riferimento trova fondamento nell'articolo 1, commi 485-491, della L. n. 207/2024, che ha prorogato anche per il 2025 le disposizioni dell'articolo 16 del D.L. 124/2023. La norma - va detto - mantiene l'impianto agevolativo destinato agli investimenti iniziali nelle strutture produttive localizzate nel Mezzogiorno.

Ambito oggettivo dell'agevolazione e profili temporali

L'analisi della disciplina evidenzia come risultino ammissibili al beneficio due categorie principali di investimenti. Da un lato, l'acquisto (anche mediante leasing) di nuovi macchinari, impianti e attrezzature; dall'altro - e qui emergono le maggiori complessità - l'acquisizione di terreni e immobili strumentali, nonché la realizzazione o l'ampliamento degli stessi.

Il D.M. 17 maggio 2024 ha introdotto un vincolo particolarmente rilevante: il valore di terreni e immobili non può eccedere il 50% dell'investimento complessivo agevolato. Tale previsione, apparentemente chiara, nasconde criticità interpretative non secondarie.

Determinazione del valore degli immobili: criticità interpretative

La prassi applicativa sta evidenziando alcune problematiche non di poco conto. Il software predisposto dall'Agenzia delle Entrate non sembra allineato con il dettato normativo, limitandosi a equiparare automaticamente il valore degli immobili a quello degli altri investimenti strumentali.

Si prenda ad esempio un investimento complessivo di 1.000.000 euro, con 600.000 euro per l'immobile e 400.000 per macchinari. Il sistema informatico, interpretando in modo restrittivo la norma, riconduce automaticamente il valore dell'immobile agevolabile a 400.000 euro, generando segnalazioni di errore in caso contrario.

Tuttavia - ed è questo il punto cruciale - una lettura più attenta del combinato disposto normativo suggerisce che il limite del 50% costituisca un vero e proprio requisito di ammissibilità, non una mera franchigia di calcolo. In altre parole, gli immobili strumentali potrebbero essere del tutto esclusi dall'agevolazione qualora il loro valore superi tale soglia.

Questa interpretazione trova conferma nel tenore letterale dell'art. 3, comma 5, del Decreto attuativo, che parla di "valore" dei beni e non di "quota agevolabile". La ratio normativa, del resto, assegna agli immobili una funzione servente rispetto agli investimenti in macchinari e attrezzature, coerentemente con la finalità di incentivare lo sviluppo produttivo delle aree ZES.

Perimetro delle opere murarie ammissibili

Altro aspetto che merita attenzione concerne l'individuazione delle opere murarie agevolabili. Contrariamente a quanto si potrebbe ritenere in prima battuta, il concetto di "ampliamento" non coincide con quello più generale di "investimento iniziale" di cui al Reg. UE 651/2014.

L'Agenzia delle Entrate, con la Risposta a interpello n. 310/2023, ha chiarito che occorre fare riferimento all'art. 3, lett. e), del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia). Ne consegue che sono agevolabili esclusivamente le opere che comportano un ampliamento della sagoma dell'immobile esistente, non quelle genericamente volte ad incrementare la capacità produttiva dell'impresa.

Tale interpretazione, se da un lato restringe il campo applicativo dell'agevolazione, dall'altro offre certezza agli operatori circa il perimetro delle spese ammissibili.

Riflessioni conclusive e aspetti critici

La disciplina in esame presenta margini di incertezza che potrebbero generare contenziosi. Il silenzio dell'Amministrazione finanziaria su aspetti centrali della normativa - come rilevano diversi commentatori - non facilita l'applicazione uniforme del beneficio.

Sarebbe pertanto auspicabile un intervento chiarificatore, mediante circolare o risoluzione, che definisca univocamente i criteri di determinazione del valore degli immobili e le modalità di calcolo del limite del 50%. La posta in gioco - considerata la rilevanza strategica dell'incentivo per lo sviluppo del Mezzogiorno - merita certamente maggiore attenzione da parte degli organi competenti.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA