STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

LA REGOLA DEL 50% NEL BONUS ZES UNICA: COME CALCOLARE CORRETTAMENTE GLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Pubblicato il21 Giugno 2024 di Sabatino Pizzano

Il Bonus ZES unica rappresenta un'importante opportunità di agevolazione fiscale per le imprese che investono nelle Zone Economiche Speciali del Mezzogiorno. Tra le varie disposizioni che regolano questa agevolazione, la regola del 50% per gli investimenti immobiliari riveste un ruolo cruciale. Questo articolo offre un'analisi dettagliata di questa norma, spiegando come calcolarla correttamente, come applicarla nella pratica e come ottimizzare gli investimenti per massimizzare i benefici del bonus.

Investimenti ammissibili al Bonus ZES unica

Gli investimenti che possono beneficiare del credito d'imposta devono far parte di un "progetto di investimento iniziale", come definito dal regolamento europeo n. 651/2014. Questi progetti possono riguardare:

1. La creazione di un nuovo stabilimento
2. L'ampliamento della capacità di uno stabilimento esistente
3. La diversificazione della produzione di uno stabilimento
4. Un cambiamento fondamentale del processo di produzione complessivo di uno stabilimento esistente

Gli investimenti ammissibili includono:

- Acquisto di nuovi macchinari
- Impianti e attrezzature varie
- Acquisto di terreni
- Acquisizione, realizzazione o ampliamento di immobili strumentali

È importante notare che questi beni devono essere destinati a strutture produttive già esistenti o che verranno impiantate nella ZES unica.

La base normativa della regola del 50%

Una delle regole più importanti da tenere presente riguarda gli investimenti in immobili. Il valore dei terreni e dei fabbricati ammessi all'agevolazione non può superare il 50% del valore complessivo dell'investimento agevolato.

La regola del 50% per gli investimenti immobiliari trova il suo fondamento in due disposizioni normative:

1. Articolo 16, comma 2 del Decreto Legge 124/2023
2. Articolo 3, comma 5 del decreto 17 maggio 2024

Queste norme stabiliscono che il valore dei terreni e dei fabbricati ammessi all'agevolazione non può superare il 50% del valore complessivo dell'investimento agevolato. È importante notare che questa limitazione si applica al "valore complessivo dell'investimento agevolato", non al costo totale del progetto.

Definizione dettagliata degli investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari che rientrano in questa regola includono:

1. Terreni: sia terreni edificabili che agricoli, purché strumentali all'attività d'impresa.
2. Fabbricati: edifici industriali, uffici, magazzini e altre strutture strumentali
3. Costi di costruzione o ristrutturazione: spese per la realizzazione o l'ampliamento di immobili strumentali

È fondamentale sottolineare che questi immobili devono essere "strumentali agli investimenti ed effettivamente utilizzati per l'esercizio dell'attività nella struttura produttiva" (art. 16 DL 124/2023).

Calcolo dettagliato del limite del 50%

L'interpretazione della regola del 50% per gli investimenti immobiliari nel Bonus ZES unica ha generato notevole incertezza tra gli operatori del settore non essendo ad oggi giunta alcun chiarimento ufficiale in merito. Due principali interpretazioni si sono confrontate:

- L'interpretazione maggioritaria suggeriva che gli investimenti immobiliari potessero essere ammessi all'agevolazione fino a un importo pari a quello destinato a impianti, attrezzature e macchinari.
- Una visione minoritaria, invece, sosteneva che il limite del 50% dovesse essere calcolato sull'investimento complessivo, includendo sia gli immobili che gli altri beni strumentali.

Il recente rilascio del software "ZES Unica" da parte dell'Agenzia delle Entrate (grazie al sistema di controlli in esso inserito) ha indirettamente chiarito la questione, confermando la seconda interpretazione. Il programma, infatti, calcola il limite del 50% sul valore totale dell'investimento, comprendente sia la componente immobiliare che quella relativa agli altri beni strumentali.

Il calcolo corretto del limite del 50% richiede diversi passaggi:

1. Determinare il valore complessivo dell'investimento agevolabile:
    - Sommare il costo di tutti i beni strumentali nuovi (macchinari, impianti, attrezzature)
    - Aggiungere il valore degli investimenti immobiliari previsti
2. Calcolare il 50% di questo valore totale:
   Valore totale * 0,5 = Limite massimo per investimenti immobiliari
3. Verificare che il valore degli investimenti immobiliari non superi questo limite

Esempio dettagliato:
Un'azienda prevede i seguenti investimenti:

- Macchinari nuovi: 1.500.000 €
- Impianti: 800.000 €
- Attrezzature: 400.000 €
- Acquisto terreno: 600.000 €
- Costruzione nuovo capannone: 1.200.000 €

Calcolo:

1. Valore complessivo: 1.500.000 + 800.000 + 400.000 + 600.000 + 1.200.000 = 4.500.000 €
2. Limite 50%: 4.500.000 * 0,5 = 2.250.000 €
3. Verifica: Investimenti immobiliari (600.000 + 1.200.000 = 1.800.000 €) < Limite (2.250.000 €)

In questo caso, l'investimento è conforme alla regola del 50%.

Applicazione pratica nella compilazione del modello

Nel modello di comunicazione "ZESUNICA", la regola del 50% si applica principalmente nel Quadro B, Sezione II. Ecco come compilare

correttamente i righi rilevanti:

- B11: Valore degli impianti (es. 800.000 €)
- B12: Valore dei macchinari (es. 1.500.000 €)
- B13: Valore delle attrezzature (es. 400.000 €)
- B14: Valore degli immobili (terreni + fabbricati, es. 1.800.000 €)

Il software verificherà automaticamente che il valore inserito nel rigo B14 non superi il 50% della somma di B11 + B12 + B13 + B14.

Conclusioni

La regola del 50% per gli investimenti immobiliari nel Bonus ZES unica è un elemento cruciale che richiede un'attenta pianificazione e calcolo. Le imprese devono bilanciare accuratamente i loro investimenti tra immobili e altri beni strumentali per ottimizzare i benefici dell'agevolazione. Una comprensione approfondita di questa norma, unita a strategie di investimento ben ponderate, può consentire alle aziende di massimizzare il valore del credito d'imposta ottenibile, stimolando così lo sviluppo economico nelle Zone Economiche Speciali del Mezzogiorno.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA