STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

# ZES UNICA E IMMOBILI: DEROGA SUL REQUISITO DI NOVITÀ, AMMISSIBILI ANCHE SE "USATI"

*Pubblicato il27 Maggio 2024 di Sabatino Pizzano*

Il recente Decreto Ministeriale del 17 maggio 2024, emanato per disciplinare le modalità di accesso al credito d'imposta per investimenti nella Zona Economica Speciale (ZES) unica, ha introdotto importanti novità riguardanti il requisito della "novità" dei beni oggetto di agevolazione. **Mentre per i macchinari, impianti e attrezzature varie è confermato il requisito di essere "nuovi" e mai utilizzati in precedenza, per gli immobili strumentali è stata adottata un'interpretazione più flessibile, ammettendo l'acquisto di beni immobili già utilizzati da altri soggetti.** Questa deroga rappresenta una significativa svolta rispetto alla prassi consolidata in materia di incentivi fiscali per investimenti, offrendo maggiori opportunità alle imprese interessate ad investire nelle aree economiche speciali.

## Requisito di Novità per Beni Mobili

**Il Decreto ribadisce il principio generale secondo cui, per beneficiare del credito d'imposta ZES unica relativo ai macchinari, impianti e attrezzature varie, tali beni devono essere "nuovi di fabbrica", ossia mai utilizzati precedentemente.** Questo requisito è in linea con i chiarimenti forniti in passato dall'Agenzia delle Entrate, ad esempio con la Circolare n. 34/E/2016 sul Bonus Sud.

In tale circolare, l'Amministrazione finanziaria aveva specificato che il credito d'imposta riguardava esclusivamente gli investimenti in beni strumentali "nuovi", intendendo con ciò quei beni mai utilizzati in precedenza per alcuna attività economica. **Un'eccezione è rappresentata dai beni esposti nei showroom dei rivenditori e utilizzati solo a scopo dimostrativo, i quali mantengono il requisito di novità nonostante il limitato utilizzo a fini espositivi.** Pertanto, anche per la ZES unica, i beni mobili acquistati dovranno essere effettivamente nuovi di fabbrica, fatta salva la citata eccezione per i beni da esposizione.

## Deroga sul Requisito di Novità per Immobili

La vera novità introdotta dal Decreto Ministeriale riguarda gli immobili strumentali. A differenza di quanto previsto in passato per il Bonus Sud, esteso anche agli immobili con il D.L. 91/2017, nella ZES unica **non è richiesto il requisito della novità per l'acquisto di terreni e l'acquisizione, la realizzazione o l'ampliamento di immobili strumentali agli investimenti**.

Nello specifico, l'articolo 3 del Decreto specifica che per tali investimenti immobiliari l'agevolazione è ammessa **anche se i beni sono stati già utilizzati**, a qualunque titolo, dal soggetto dante causa o da altri soggetti aventi un titolo di disponibilità, per l'esercizio di attività economiche. Ciò significa che le imprese potranno beneficiare del credito d'imposta anche acquistando immobili (e terreni) già esistenti e precedentemente utilizzati da altre aziende per scopi produttivi o commerciali.

Tuttavia, il Decreto non concede un'agevolazione illimitata per l'acquisto di immobili e terreni. È stato infatti imposto un limite quantitativo: il valore dei terreni e degli immobili non può superare il 50 per cento del valore complessivo dell'investimento agevolato. Pertanto, se un'impresa intende realizzare un investimento nella ZES unica che comprenda sia l'acquisto di immobili sia l'acquisto di beni mobili nuovi, potrà beneficiare del credito d'imposta per gli immobili usati sono ammissibili per un importo pari al a quello di macchinari, impianti e attrezzature.

> ***Esempio pratico:*** *Un'impresa intende realizzare un investimento nella ZES unica del valore complessivo di 1 milione di euro, di cui 600.000 euro per l'acquisto di un immobile già utilizzato da un'altra azienda e 400.000 euro per l'acquisto di macchinari nuovi. In questo caso, l'importo agevolabile per l'immobile sarà pari a 400.000 euro (pari all'investimento in macchinari nuovi), mentre per i macchinari sarà di 400.000 euro, essendo nuovi di fabbrica.*

## Operazioni tra Parti Correlate e Condizioni di Mercato

Oltre alle novità relative al requisito di novità, **il Decreto Ministeriale introduce ulteriori requisiti per accedere al credito d'imposta ZES unica, al fine di evitare possibili abusi o operazioni elusive.**

Innanzitutto, **sono espressamente escluse le acquisizioni avvenute tra soggetti tra i quali sussistono rapporti di controllo o di collegamento ai sensi dell'articolo 2359 del Codice civile.** Questa disposizione mira a prevenire operazioni infragruppo che potrebbero essere realizzate a prezzi artificiosamente gonfiati o comunque non conformi alle condizioni di mercato.

Inoltre, anche per le operazioni di acquisto da parti terze, il Decreto impone che **tali operazioni devono essere sempre realizzate a condizioni di mercato.** Ciò implica che l'Amministrazione finanziaria valuterà preventivamente se i prezzi di acquisto dei beni agevolabili corrispondono ai valori di mercato per beni simili, escludendo dall'agevolazione le operazioni non conformi a tali valori.

**Questo requisito rappresenta un ulteriore strumento di contrasto all'elusione fiscale, impedendo che le imprese possano beneficiare indebitamente del credito d'imposta attraverso operazioni di acquisto a prezzi artificiosamente elevati rispetto ai valori di mercato.**

## Conclusione

In conclusione, il Decreto Ministeriale del 17 maggio 2024 ha introdotto una distinzione sostanziale in merito al requisito della "novità" dei beni oggetto di agevolazione nella ZES unica. **Mentre per i macchinari, impianti e attrezzature varie è richiesta la condizione di "nuovi", per gli immobili strumentali è stata adottata un'interpretazione più flessibile, ammettendo anche l'acquisto di beni immobili già utilizzati da altri soggetti, seppur con un limite quantitativo del 50% dell'investimento complessivo.**

Inoltre, sono state poste ulteriori condizioni, come l'esclusione delle operazioni tra parti correlate e l'obbligo di rispettare le condizioni di mercato nelle acquisizioni da terzi. **Questi requisiti mirano a prevenire eventuali abusi o operazioni elusive, garantendo una corretta applicazione dell'agevolazione.**

I chiarimenti forniti dal Decreto rappresentano un importante passo avanti nella comprensione delle regole applicabili al credito d'imposta ZES unica, facilitando l'accesso alle agevolazioni per le imprese interessate a investire nelle aree economiche speciali e offrendo maggiore flessibilità per gli investimenti immobiliari.

---

### *Domande e Risposte*

**D:** Quali sono i beni mobili ammessi al credito d'imposta ZES unica?

**R:** Il Decreto Ministeriale conferma il requisito della "novità" per macchinari, impianti e attrezzature varie, che devono essere nuovi di fabbrica e mai utilizzati precedentemente per alcuna attività economica. Un'eccezione è rappresentata dai beni esposti nei showroom dei rivenditori e utilizzati solo a scopo dimostrativo, i quali mantengono il requisito di novità nonostante il limitato utilizzo a fini espositivi.

**D:** È possibile acquistare immobili già utilizzati da altri soggetti e beneficiare del credito d'imposta ZES unica?

**R:** Sì, il Decreto Ministeriale deroga al requisito della novità per gli immobili strumentali, ammettendo l'acquisizione di immobili già

utilizzati da altri soggetti per attività economiche. Tuttavia, tale agevolazione è limitata al 50% dell'investimento complessivo. Ciò significa che l'importo agevolabile per l'acquisto di immobili usati non può superare la metà del totale investito.

**D:** Sono ammesse operazioni di acquisto di beni agevolabili tra parti correlate?

**R:** No, il Decreto Ministeriale esclude espressamente le acquisizioni avvenute tra soggetti tra i quali sussistono rapporti di controllo o di collegamento ai sensi dell'articolo 2359 del Codice civile. Questa norma mira a prevenire operazioni infragruppo che potrebbero essere realizzate a prezzi artificiosamente gonfiati o non conformi alle condizioni di mercato.

**D:** È necessario rispettare specifiche condizioni nell'acquisto di beni da terzi?

**R:** Sì, il Decreto prevede che le operazioni di acquisizione con parti terze devono essere sempre realizzate a condizioni di mercato. L'Amministrazione finanziaria valuterà preventivamente se i prezzi di acquisto corrispondono ai valori di mercato per beni simili, escludendo dall'agevolazione le operazioni non conformi a tali valori. Questo requisito mira a contrastare eventuali operazioni elusive realizzate a prezzi artificiosamente elevati.

**D:** Quali sono le conseguenze in caso di acquisto di beni a prezzi superiori ai valori di mercato?

**R:** Se l'Amministrazione finanziaria accerta che i beni agevolabili sono stati acquistati a prezzi superiori ai valori di mercato, l'operazione sarà esclusa dall'agevolazione del credito d'imposta ZES unica. In tal caso, l'impresa non potrà beneficiare dell'incentivo fiscale per quell'investimento specifico.

**D:** È possibile beneficiare del credito d'imposta ZES unica anche per l'acquisto di terreni?

**R:** Sì, il Decreto Ministeriale include espressamente l'acquisto di terreni tra gli investimenti agevolabili nella ZES unica. Anche per i terreni, tuttavia, valgono le regole generali: se già utilizzati in precedenza, l'agevolazione sarà ammessa nel limite del 50% dell'investimento complessivo.

www.studiopizzano.it

**© RIPRODUZIONE RISERVATA**