



## CREDITO D'IMPOSTA ZONE ECONOMICHE SPECIALI (ZES)

L'art. 4 del D.L. 20 giugno 2017 n. 91, recante "Disposizioni urgenti per la crescita economica del Mezzogiorno", convertito con modificazioni dalla L. 3 agosto 2017 n. 123, al fine di favorire la creazione di condizioni favorevoli per lo sviluppo, in alcune aree del Paese, sia delle imprese già operanti, sia per l'insediamento di nuove imprese, ha previsto l'istituzione delle Zone Economiche Speciali, cosiddette Zes, all'interno delle quali le imprese possono beneficiare di agevolazioni fiscali e semplificazioni amministrative.

1

### COSA SI INTENDE PER ZES

La zona economica speciali (ZES) è una zona geograficamente delimitata e chiaramente identificata, situata entro i confini dello Stato, costituita anche da aree non territorialmente adiacenti purchè presentino un nesso funzionale, e che comprenda almeno un'area portuale con le caratteristiche stabilite dal regolamento (UE) n. 1315 dall'11 dicembre 2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio, collegata alla rete transeuropea dei trasporti (TEN-T).

Le proposte di istituzione di una ZES possono essere presentate dalle regioni meno sviluppate e in transizione, così come individuate dalla normativa europea, ammissibili alle deroghe previste dall'articolo 107 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea. Ciascuna ZES è istituita con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da adottare su proposta del Ministro per la coesione territoriale e il Mezzogiorno, se nominato, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, su proposta delle regioni interessate.

Le aree Zes istituite sul territorio nazionale sono le seguenti:

- Zes Abruzzo;
- Zes Calabria;
- Zes Campania;
- **Zes Ionica interregionale Puglia - Basilicata;**
- **Zes Adriatica interregionale Puglia - Molise;**
- Zes Sicilia Orientale;
- Zes Sicilia Occidentale;
- Zes Sardegna.

### BENEFICI FISCALI E SEMPLIFICAZIONI

Le nuove imprese e quelle già esistenti, che avviano un programma di attività economiche imprenditoriali o di investimenti di natura incrementale nella ZES, possono usufruire delle seguenti tipologie di agevolazioni:

- procedure semplificate, individuate anche a mezzo di protocolli e convenzioni tra le amministrazioni locali e statali interessate, e regimi procedimentali speciali, recanti accelerazione dei termini procedimentali ed adempimenti semplificati rispetto a procedure e regimi previsti dalla normativa regolamentare ordinariamente applicabile, sulla base di criteri derogatori e modalità individuate con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da adottare su proposta del Ministro per la coesione territoriale e il Mezzogiorno, se nominato, previa delibera del Consiglio dei ministri;
- accesso alle infrastrutture esistenti e previste nel Piano di sviluppo strategico della ZES di cui all'articolo 4, comma 5, alle condizioni definite dal soggetto per l'amministrazione, ai sensi della legge 28 gennaio 1994, n. 84, e successive modificazioni e integrazioni, nel rispetto della normativa europea



e delle norme vigenti in materia di sicurezza, nonché delle disposizioni vigenti in materia di semplificazione previste dagli articoli 18 e 20 del decreto legislativo 4 agosto 2016, n. 169.

## CREDITO D'IMPOSTA PER INVESTIMENTI NELLE ZES

Tra i benefici riconosciuti, in relazione agli investimenti effettuati nelle ZES, va annoverato il credito d'imposta di cui all'articolo 1, commi 98 e seguenti, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, inizialmente credito d'imposta Mezzogiorno.

Presupposto fondamentale per l'accesso ai benefici, anche in area Zes, è la realizzazione di un "investimento iniziale"; si definisce progetto di investimento iniziale, ai sensi del Regolamento (Ue) 651/2014, gli investimenti in beni strumentali finalizzati:

- alla realizzazione di un nuovo stabilimento;
- all'ampliamento di uno stabilimento esistente;
- alla diversificazione della produzione di uno stabilimento;
- alla trasformazione radicale del processo produttivo complessivo di uno stabilimento esistente;
- alla riattivazione di uno stabilimento chiuso o che sarebbe stato chiuso qualora non fosse stato acquisito.

Le percentuali di credito variano in base alle dimensioni aziendali:

- 45% piccole e micro imprese;
- 35% medie imprese;
- 25% grandi imprese.

I predetti valori sono tutti ridotti del 15% per gli investimenti eseguiti in Abruzzo.

## NOVITA' NORMATIVE CREDITO D'IMPOSTA ZES

L'art. 57 del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 – convertito in L. 29 luglio 2021 n. 108 – ha introdotto importanti novità per quanto concerne il credito d'imposta per gli investimenti nelle aree Zes, modificando l'art. 5 del D.L. 91/2017, prorogando il credito d'imposta di cui all'art. 1, commi 98 e seguenti della L. 208/2015 per l'acquisto di beni strumentali nelle aree Zes fino al 31 dicembre 2022, e raddoppiando il limite massimo per ogni progetto di investimento a 100 milioni di euro, estendendo lo stesso credito all'acquisto di immobili strumentali agli investimenti.

L'art. 37 del D.L. 30 aprile 2022 n. 36, cosiddetto Pnrr, ha apportato importanti modifiche all'art. 5, comma 2 del D.L. 91/2017, estendendo il credito d'imposta all'acquisto di terreni e all'acquisizione, alla realizzazione ovvero all'ampliamento di immobili strumentali agli investimenti.

Potrà quindi essere agevolato l'acquisto di un terreno su cui verrà costruito l'immobile strumentale, così come l'acquisto di un fabbricato da demolire e ricostruire, ed infine anche ampliare un immobile strumentale che rientri in un'area Zes.

Potranno essere agevolati gli acquisti di beni strumentali avvenuti a partire dalla data del Dpcm istitutivo della Zona Economia Speciale al 31 dicembre 2022, mentre l'acquisto di immobili strumentali potrà essere richiesto per le acquisizioni avvenute dal 1° giugno 2021 al 31 dicembre 2022.

Con la Legge di bilancio 29 dicembre 2022 n. 197 il credito di cui sopra è stato prorogato fino al 31/12/2023.

## REQUISITI SOGGETTIVI

Possono beneficiare del credito d'imposta tutte le imprese che:



- Risultino già costituite e regolarmente iscritte nel registro delle imprese alla data di presentazione dell'istanza;
- Svolgono la propria attività all'interno delle Zes;
- Non si trovino in stato di liquidazione o di scioglimento;
- Mantengano la loro attività all'interno delle Zes per almeno sette anni dopo il completamento dell'investimento oggetto delle agevolazioni;
- Unità locale all'interno dell'area Zes.

## SOGGETTI ESCLUSI

L'agevolazione non si applica ai soggetti che operano nei settori dell'industria siderurgica, carbonifera, della costruzione navale, delle fibre sintetiche, dei trasporti e delle relative infrastrutture, della produzione e distribuzione di energia e infrastrutture energetiche, ai settori creditizio, finanziario e assicurativo, coloro che operano nei settori dell'agricoltura e della pesca e acquacoltura.

L'agevolazione non si applica alle imprese in difficoltà.

## ACQUISTO IMMOBILI STRUMENTALI

Due interventi di prassi dell'Agenzia delle Entrate, le risposte a interpello n. 332/2022 e n. 519/2022, hanno fatto luce su alcuni aspetti operativi del bonus, segnatamente agli investimenti immobiliari, chiarendo che l'agevolazione resta preclusa alle cessioni "infragrappo" di immobili e che la stessa, invece, è liberamente cumulabile con l'analogo incentivo previsto dalla Legge n. 178 del 2020. Infine, è stato chiarito che la stipula di un contratto di sale & lease-back successivo all'acquisizione non è assimilabile ad una vera e propria cessione dell'immobile e che, di conseguenza, la medesima operazione non rappresenta una causa di decadenza dall'agevolazione relativa alle Zes.

Di contro, le spese per l'acquisto delle aree edificabili non sono agevolabili se antecedenti al 1° maggio 2022, mentre sono agevolabili i lavori di realizzazione di un immobile eseguiti successivamente al 1° maggio 2022 benché l'inizio dei lavori complessivi sia antecedente a tale data. Inoltre, nell'ipotesi in cui l'investimento nei beni in questione sia realizzato mediante un contratto di appalto a terzi, i relativi costi si considerano sostenuti dal committente alla data di ultimazione della prestazione ovvero, in caso di stati di avanzamento lavori, alla data in cui l'opera o porzione di essa risulta verificata ed accettata dal committente.

## PRINCIPIO NOVITA' NELL'ACQUISTO IMMOBILI STRUMENTALI

Focalizzando l'attenzione sull'aspetto prettamente agevolativo della misura, analizzandone la ratio, essa nasce per incentivare gli investimenti in determinate zone svantaggiate del Paese, al fine di creare posti di lavoro e supportarne la crescita economica. Appare quindi fuori da ogni logica voler prevedere l'agevolazione dei soli immobili di nuova costruzione, venendosi a creare una situazione forse ancor più di degrado, abbandonando immobili già presenti e inutilizzati.

A sciogliere ogni eventuale dubbio, occorre evidenziare quanto riportato all'interno dell'art. 5 del D.L. 91/2017 al comma 4: *"l'agevolazione è concessa nel rispetto di tutte le disposizioni previste dal Regolamento (UE) n. 651/2014 della Commissione del 17 giugno 2014, e in particolare di quanto disposto dall'articolo 14"*.

Tale Regolamento all'art. 14 comma 6, esplicita in maniera chiara ed evidente, che il requisito della novità non sussiste per l'acquisizione di uno stabilimento.

In merito invece alla risposta n. 310/2023 dell'AdE riguardo alla "novità" per i beni immobili, in cui viene sottolineato il richiamo al comma 98 della L.208/2015, ovvero che il requisito della novità debba essere



**Dr. Vito Saracino**

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

28 giugno 2023

applicato anche agli immobili strumentali, non si può che ricollegarlo al caso oggetto di interpello, cioè che la società istante fosse già conduttrice dell'immobile oggetto di parere, a partire dal 2015, ovvero prima dell'istituzione del credito Mezzogiorno, e conseguentemente del credito Zes, non rappresentandosi difatti, in questo specifico caso, il requisito della novità, vista la presenza di un contratto di affitto d'azienda per l'utilizzo dell'immobile, anteriore all'istituzione della misura.

Se invece l'intenzione dell'AdE – attraverso la risposta fornita – dovesse essere quella di allargare il requisito della novità a qualsiasi immobile già esistente, facendo difatti rientrare tra quelli ammissibili solo quelli di nuova costruzione, risulta evidente, senza dubbio alcuno, che essa stia sovrapponendo una legge interna ad un regolamento europeo, venendo meno il principio di gerarchia delle fonti.

4

#### INFORMAZIONI SULLE ZONE LOGISTICHE SEMPLIFICATE (ZLS)

Più recenti, e quindi meno sviluppate, le Zone Logistiche Semplificate (ZLS), istituite nel 2022, per le quali tuttavia si prevede un potenziale sviluppo futuro, considerati i maggiori vantaggi e le maggiori semplificazioni rispetto alle ZES. L'obiettivo delle ZLS è di favorire nuovi investimenti anche nelle aree portuali delle regioni italiane economicamente più avanzate. L'unica al momento operativa è quella del Porto di Venezia-Rodigino.