

di SABATINO PIZZANO

### Zes Unica, criticità sul limite del 50% per investimenti immobiliari

*L'agevolazione fiscale per gli investimenti nel Mezzogiorno affronta le complesse questioni interpretative sulla valorizzazione dei beni immobili e sui confini di ammissibilità degli interventi strutturali.*

Quando si parla del credito d'imposta previsto per la Zes Unica nel Mezzogiorno, il nodo vero, quello che sta facendo discutere, è sempre lo stesso: **che succede con gli immobili?** Cioè, quanto si può effettivamente portare in agevolazione se l'investimento riguarda fabbricati o terreni? Perché la norma è chiara... ma poi non lo è. La legge di Bilancio 2025 (L. 207/2024 per la precisione) ha esteso l'agevolazione, certo, ma molte cose sono rimaste un po' fumose. In particolare, quel limite del 50% sul valore di immobili e terreni rispetto al totale dell'investimento agevolato: è un tetto rigido? Una soglia oltre cui non si può andare? O solo una regola per calcolare la parte ammessa? Il decreto attuativo del 17.05.2024 sembra suggerire che non si tratti solo di un limite tecnico. Dice, testualmente, che **il "valore" degli immobili non può superare il 50%**. Non parla di quanto si può portare in detrazione. Parla proprio di valore. E questo cambia parecchio. Tuttavia, e qui si manifesta la complessità della materia, restano aperti interrogativi sostanziali circa la determinazione del valore degli immobili che possono beneficiare del credito d'imposta. Il contesto normativo si inserisce nel più ampio **quadro degli aiuti di Stato** disciplinati dal Regolamento UE n. 651/2014, che individua negli **"investimenti iniziali"** il fulcro dell'agevolazione. Sono ammissibili al beneficio due categorie principali di investimenti: da un lato, l'acquisto 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.

La prassi applicativa sta evidenziando alcune problematiche non di poco conto: **il software predisposto dall'Agenzia delle Entrate si limita a equiparare automaticamente il valore degli immobili a quello degli altri investimenti strumentali**. Se un'impresa prevede di investire un milione di euro, di cui 600.000 in immobili e 400.000 in macchinari, il software dell'Agenzia delle Entrate considera solo 400.000 euro come valore massimo per gli immobili che può essere indicato nel modello; se si supera quella cifra, scatta l'errore. Ma il punto non è solo tecnico. È sostanziale: l'interpretazione più rigorosa direbbe che, in quel caso, i 600.000 euro di immobili non sono affatto ammessi. Neanche in parte. Perché hanno sforato il 50%. E il risultato? Quei beni rischiano di restare completamente fuori dal beneficio. 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, c. 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.

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 all'interpello n. 310/2023, ha chiarito che occorre fare riferimento all'art. 3, lett. e) 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 a 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.

Alla luce di quanto detto, la disciplina in esame presenta **margini di incertezza** che potrebbero generare contenziosi. Il silenzio dell'Amministrazione Finanziaria su aspetti centrali della normativa non facilita l'applicazione uniforme del beneficio. Sarebbe pertanto auspicabile, pertanto, un intervento chiarificatore che definisca univocamente i criteri di determinazione del valore degli immobili e le modalità di calcolo del limite del 50%.