



Venerdi' 11/07/2025

## **Credito d'imposta ZES Unica: immobili agevolabili solo fino a metà investimento**

*A cura di: AteneoWeb S.r.l.*

Con Risposta n. 183 dell'8 luglio l'Agenzia delle Entrate fornisce chiarimenti in merito all'applicazione della disciplina del credito d'imposta per investimenti nella zona economica speciale per il Mezzogiorno--ZES Unica.

L'Istante, una società che svolge la propria attività presso uno stabilimento in virtù<sup>1</sup> di contratto di locazione commerciale, vorrebbe accedere al Credito di imposta ZES Unica, in quanto intende estendere la capacità dello stabilimento esistente, acquistando nuovi macchinari, impianti e attrezzature, nonché<sup>2</sup> procedere all'acquisto dell'immobile strumentale, costituito dalla parte attualmente locata e da una nuova porzione costituita da immobile e piazzale.

L'acquisto dell'immobile avrà un costo pari a circa 600mila euro, mentre il costo degli ulteriori beni strumentali (macchinari e attrezzature varie) ammonta a 270mila euro.

La società chiede chiarimenti in merito all'interpretazione della normativa di riferimento, che prevede che il valore dei terreni e dei fabbricati ammessi all'agevolazione non possa superare il 50% del valore complessivo dell'investimento agevolato.

Sul punto l'Agenzia delle Entrate chiarisce che le spese per l'acquisto di terreni e l'acquisizione, realizzazione o l'ampliamento di immobili strumentali possono accedere al calcolo del credito d'imposta Zes unica fino a una quota del 50% in relazione a ogni singolo progetto di investimento.<sup>3</sup>

Pertanto, concludono le Entrate, l'investimento ammesso al Credito di imposta ZES Unica, nel caso prospettato nell'istanza in esame, avrà un valore complessivo pari a 540mila euro, di cui euro 270mila corrispondente al costo di macchinari e attrezzature (componente non immobiliare) e 270mila euro rappresentato dalla quota agevolabile dell'investimento nella componente immobiliare, che, come detto, non può<sup>2</sup> essere superiore alla metà del valore complessivo dell'investimento agevolato.

<https://www.agenziaentrate.gov.it>