

**Risposta n. 519/2022**

**OGGETTO:** Articolo 5 del decreto legge 20 giugno 2017, n. 91. Credito di imposta ZES e investimenti in beni immobili

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

**QUESITO**

ALFA (di seguito, anche, "Istante") è una società *leader* nel settore \_\_\_\_\_. Al fine di consolidare la sua presenza sull'intero territorio nazionale, ALFA intende aprire un nuovo punto vendita in provincia di \_\_\_\_\_, area designata Zona Economica Speciale (ZES).

ALFA ha acquistato l'area su cui sarà realizzato l'immobile \_\_\_\_\_ in data 11 febbraio 2022.

In esito all'acquisto dell'area e completato l'iter autorizzativo, la società ha depositato, in data 18 febbraio 2022, la Comunicazione di inizio lavori al Comune di \_\_\_\_\_. I lavori di realizzazione dell'immobile sono, quindi, iniziati in data 21 febbraio 2022 e si stima che termineranno a metà novembre 2022. Una volta ultimata la realizzazione dell'immobile, ALFA stipulerà un contratto di *sale & lease-back* con un fondo immobiliare.

Ciò premesso, la Società Istante pone i seguenti quesiti.

1) ALFA chiede di chiarire se sia possibile fruire per il credito d'imposta per gli

investimenti nel Mezzogiorno ai sensi dell'articolo 5, comma 2, del D.L. 20 giugno 2017, n. 91 per l'acquisto dell'area e per i lavori di realizzazione di un immobile strumentale all'investimento. In subordine, nell'ipotesi in cui non si ritenga possibile accedere all'incentivo in relazione all'acquisto dell'area e ai lavori di realizzazione di un immobile strumentale all'investimento realizzati anteriormente al 1 maggio 2022 (data di entrata in vigore del decreto legge 30 aprile 2022, n. 36), ALFA chiede di confermare la possibilità di fruire per il credito d'imposta per gli investimenti nel Mezzogiorno ex articolo 5, comma 2, del D.L. 20 giugno 2017, n. 91 per i lavori di realizzazione dell' immobile strumentale all'investimento eseguiti successivamente al 1° maggio 2022.

2) ALFA chiede di chiarire che la stipula del contratto di *sale & lease-back* all'esito dell'ultimazione dei lavori di realizzazione dell'immobile non rappresenti una ipotesi di decadenza dal credito d'imposta per gli investimenti nel Mezzogiorno ex articolo 1, comma 105, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208.

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

### **Quesito n. 1**

La Società Istante ritiene di poter fruire del credito d'imposta per l'acquisto dell'area (avvenuto in data 11 febbraio 2022) e per i lavori di realizzazione dell'immobile (iniziati il 21 febbraio 2022).

L'articolo 5 del D.L. 20 giugno 2017, n. 91 ha introdotto specifiche semplificazioni e agevolazioni fiscali per gli investimenti realizzati nelle ZES.

L'articolo 37 del decreto-legge 30 aprile 2022, n. 36 ha introdotto un chiarimento circa la ricomprensione nell'incentivo anche dell'"acquisto di terreni" e dell'"acquisizione", "realizzazione" ovvero "ampliamento di immobili strumentali agli investimenti".

Nella relazione illustrativa al DDL di conversione in legge del DL n. 36/2022 si

legge che *"la seconda disposizione (comma 2) riguarda il credito d'imposta per le ZES previsto dall'articolo 5, comma 2, del citato decreto-legge 20 giugno 2017, n. 91. Scopo della norma è quello di chiarire i dubbi che sono emersi in fase applicativa in ordine agli investimenti aventi a oggetto gli «immobili». È stato, pertanto, incluso anche l'acquisto di «terreni» e si è precisato che nel concetto di acquisto di immobili sono ricompresi «l'acquisizione, l'ampliamento e la realizzazione degli immobili strumentali agli investimenti» eseguiti anche non cumulativamente".*

Da quanto emerge dalla relazione illustrativa al DL 36/2022, la modifica introdotta ha finalità interpretativa essendo finalizzata a meglio chiarire il concetto di "acquisto di immobile" già presente nella normativa in esame.

In questo senso, l'Istante ritiene che ALFA possa accedere all'agevolazione anche in relazione all'acquisto dell'area e ai lavori di realizzazione dell'immobile strumentale ancorché, rispettivamente, realizzato e iniziati anteriormente all'entrata in vigore del DL 36/2022.

In caso contrario, l'Istante è dell'avviso che, in assenza di una norma di decorrenza specifica, siano indubbiamente agevolabili i lavori di realizzazione degli immobili eseguiti successivamente al 1° maggio 2022 (data di entrata in vigore del DL 36/2022), ancorché il complessivo intervento sia iniziato anteriormente.

## **Quesito n. 2**

La Società Istante ritiene che la stipula del contratto di *sale & lease-back* all'esito dell'ultimazione dei lavori di realizzazione dell'immobile non determini la decadenza dal credito d'imposta per gli investimenti nel Mezzogiorno a norma dell'art. 1, comma 105, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208, non integrando un'operazione di "cessione a terzi".

Il contratto di *sale & lease back* costituisce unicamente uno strumento alternativo per finanziare l'acquisto dell'immobile. Come ribadito di recente anche dalla Corte di Cassazione (cfr. sentenza Cass. 27.4.2021 n. 11023), il contratto di *sale*

*& lease-back* ha una causa concreta diversa da quella del contratto di vendita puro e semplice, essendo un'operazione negoziale complessa in forza della quale il venditore, al fine di ottenere con immediatezza liquidità, vende un bene strumentale ad una società finanziaria la quale ne paga il prezzo e contestualmente lo concede in locazione finanziaria allo stesso venditore che ne mantiene la disponibilità ininterrottamente, verso il pagamento di un canone e con possibilità di riacquisto del bene al termine del contratto per un prezzo normalmente molto inferiore al suo valore.

Pertanto, è da ritenere che la stipula del contratto di *sale & lease-back* non costituisca causa di decadenza dall'agevolazione.

In senso analogo, si è espressa anche l'Agenzia delle entrate che, con riguardo al credito d'imposta per gli investimenti nel Mezzogiorno, ha affermato che la cessione del bene nello schema contrattuale del *sale & lease-back* non pregiudica in nessun modo la permanenza dell'investimento presso l'impresa utilizzatrice.

#### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Con l'istanza di interpello in oggetto ALFA ha posto alcuni quesiti di ordine interpretativo riguardanti la disciplina agevolativa per gli investimenti nelle zone economiche speciali "ZES".

In via preliminare, si evidenzia che la presente risposta attiene esclusivamente alle questioni oggetto di espressa richiesta di chiarimenti; in particolare, esula dal presente parere, non formando oggetto dell'interpello, la verifica degli altri requisiti necessari per accedere ai benefici in argomento, rimanendo impregiudicato al riguardo ogni potere di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Tanto premesso, il **quesito n. 1** riguarda, in particolare, le modifiche introdotte all'articolo 5 del D.L 20 giugno 2017, n. 91 da parte dell'articolo 37 del decreto-legge 30 aprile 2022, n. 36, convertito, con modificazioni, con la legge 29 giugno 2022, n. 79.

Sul punto, giova preliminarmente richiamare i chiarimenti resi con la recente risposta all'interpello n. 332 del 2022 pubblicata sul sito internet dell'Agenzia delle entrate, che ha specificato quanto segue.

L'articolo 4 del decreto legge 20 giugno 2017, n. 91, recante "Disposizioni urgenti per la crescita economica del Mezzogiorno", convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2017, n. 123, al fine di favorire la creazione di condizioni favorevoli per lo sviluppo, in alcune aree del Paese, delle imprese già operanti, nonché l'insediamento di nuove imprese, ha previsto la possibilità di istituire le c.d. ZES, Zone Economiche Speciali, all'interno delle quali tali imprese possono beneficiare delle agevolazioni fiscali e delle semplificazioni amministrative previste dall'articolo 5 del medesimo decreto legge n. 91 del 2017.

Il comma 2 dell'articolo 5 del citato decreto legge, nella versione in vigore dal 1° giugno 2021, dispone che *"in relazione agli investimenti effettuati nelle ZES, il credito d'imposta di cui all'articolo 1, commi 98 e seguenti, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, è commisurato alla quota del costo complessivo dei beni acquisiti entro il 31 dicembre 2022 nel limite massimo, per ciascun progetto di investimento, di 100 milioni di euro. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al medesimo articolo 1, commi 98 e seguenti, della legge 28 dicembre 2015, n. 208. **Il credito d'imposta è esteso all'acquisto di immobili strumentali agli investimenti**"* (enfasi aggiunta).

Per effetto delle modifiche introdotte dall'articolo 37 del decreto-legge del 30 aprile 2022 n. 36, il citato comma 2, a partire dal 1° maggio 2022, prevede che *"in relazione agli investimenti effettuati nelle ZES, il credito d'imposta di cui all'articolo 1, commi 98 e seguenti, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, è commisurato alla quota del costo complessivo dei beni acquisiti entro il 31 dicembre 2022 nel limite massimo, per ciascun progetto di investimento, di 100 milioni di euro. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al medesimo articolo 1, commi 98 e seguenti, della legge 28 dicembre 2015, n. 208. **Il credito di imposta è esteso all'acquisto di terreni e***

***all'acquisizione, alla realizzazione ovvero all'ampliamento di immobili strumentali agli investimenti"*** (enfasi aggiunta).

Pertanto, come emerge dal confronto delle disposizioni contenute nel comma 2 dell'articolo 5 sopra richiamato prima e dopo le modifiche introdotte dal decreto legge 36 del 2022, per effetto di queste ultime, il credito di imposta ZES spetta anche per l'acquisto di terreni e per l'acquisizione, per la realizzazione ovvero l'ampliamento di immobili strumentali per gli investimenti effettuati a partire dalla data di entrata in vigore delle novità, ossia dal 1° maggio 2022.

Viceversa, per gli investimenti effettuati sino al 30 aprile 2022, il medesimo credito di imposta spetta esclusivamente per l'acquisto di immobili strumentali agli investimenti.

Nel caso in esame, l'Istante dichiara che:

- in data 11 febbraio 2022, ha effettuato l'acquisto dell'area presso cui realizzare una nuova sede operativa;
- in data 18 febbraio 2022, ha depositato la Comunicazione di inizio lavori al Comune di \_\_\_\_\_;
- i lavori eseguiti da ALFA sono iniziati il 21 febbraio 2022 e dovrebbero concludersi a novembre 2022.

Fermo restando che le spese per l'acquisto delle aree edificabili non sono agevolabili mediante l'agevolazione qui in esame, alla luce dei chiarimenti resi con la citata risposta n. 332 del 2022, si ritiene che, in relazione alla fattispecie oggetto di interpello, siano agevolabili i lavori di realizzazione dell'immobile eseguiti successivamente al 1° maggio 2022, ancorché la data "generale" di inizio dei lavori complessivi sia il 21 febbraio 2022.

Al riguardo, si ricorda che, ai fini della determinazione del "momento di effettuazione", rilevante ai fini della spettanza della predetta maggiorazione, l'imputazione degli investimenti al periodo di vigenza dell'agevolazione segue le regole generali della competenza previste dall'articolo 109, commi 1 e 2, del TUIR, e

non sono rilevanti i diversi criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio menzionati all'articolo 83 del TUIR.

In particolare, nell'ipotesi in cui l'investimento nei beni in questione sia realizzato mediante un contratto di appalto a terzi, in base ai predetti criteri di competenza di cui all'articolo 109 del TUIR, 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: in quest'ultima ipotesi, sono agevolabili i corrispettivi liquidati nel periodo agevolato in base allo stato di avanzamento lavori (SAL), indipendentemente dalla durata infrannuale o ultrannuale del contratto.

Tenuto conto che i lavori per la realizzazione o l'ampliamento degli immobili, per loro natura, possono protrarsi a lungo nel tempo e, in determinati casi, possono avere una durata di più esercizi (nel caso specifico, sulla base di quanto dichiarato dall'Istante, i lavori commissionati da ALFA saranno realizzati in circa dieci mesi), considerata la finalità agevolativa della disposizione in esame, non deve farsi riferimento esclusivamente al momento in cui i lavori sono iniziati, cristallizzando l'investimento di ALFA alla data del 21 febbraio 2022, ma, coerentemente con la modalità di esecuzione dei lavori, considerare l'investimento come realizzato, in parte, nel periodo dal 21 febbraio 2022 (inizio lavori) al 30 aprile 2022 e, in parte, dal 1° maggio 2022 (entrata in vigore DL 36/2022) alla data di fine lavori, secondo le modalità sopra descritte.

Sarà onere della Società Istante conservare tutta la documentazione idonea a dimostrare quali lavori sono stati effettuati a partire dal 1° maggio 2022 che, pertanto, risultano agevolabili.

Il **quesito n. 2** è riferito agli effetti che l'operazione di *sale and lease-back* (di cui sarà oggetto l'immobile) produce sulla spettanza dell'agevolazione e, in particolare, alla possibilità di assimilare tale operazione ad una "cessione", ai fini della sussistenza di una causa di decadenza dell'agevolazione a norma dell'articolo 1, comma 105, della

legge 28 dicembre 2015, n. 208.

Alla disciplina agevolativa delle ZES si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'articolo 1, commi 98 e seguenti, della legge 28 dicembre 2015, n. 208 (agevolazione sugli investimenti in beni strumentali nuovi).

In particolare, il citato comma 105 stabilisce che *"se, entro il quinto periodo d'imposta successivo a quello nel quale sono entrati in funzione, i beni sono dismessi, ceduti a terzi, destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero destinati a strutture produttive diverse da quelle che hanno dato diritto all'agevolazione, il credito d'imposta è rideterminato escludendo dagli investimenti agevolati il costo dei beni anzidetti"*.

Proprio con riferimento alla disciplina contenuta nei commi 98 e seguenti della legge 208 del 2015, chiarendo la definizione di beni strumentali "nuovi", con la risposta all'interpello n. 404 del 2020, è stato affermato che *"la cessione del bene nel predetto schema contrattuale del sale and lease back non pregiudica in nessun modo la permanenza dell'investimento presso l'impresa utilizzatrice"*.

Inoltre, la rilevanza delle operazioni di sale and lease back sul mantenimento di diverse disposizioni agevolative è stato oggetto di taluni chiarimenti di prassi che appare utile richiamare.

In particolare, con Circolare n. 44/E del 27 ottobre 2009, in relazione all'agevolazione cd. Tremonti-ter, è stato chiarito che *"l'agevolazione spetta anche nell'ipotesi in cui il bene oggetto dell'investimento, per il quale si fruisca dell'agevolazione, formi oggetto di un successivo contratto di sale and lease back. In tali ipotesi, (...) la cessione del bene nuovo - oggetto d'investimento agevolabile - alla società di leasing nel contesto di un'operazione di lease back non determina la revoca dell'agevolazione"*.

Con Circolare n. 4/E del 30 marzo 2017, in tema di super e iper-ammortamento, è stato chiarito che *"l'agevolazione non viene meno nell'ipotesi in cui il bene oggetto dell'investimento, per il quale si sia fruito del beneficio, formi successivamente oggetto"*



*di un contratto di sale and lease back. In tal caso, (...) l'agevolazione continuerà ad essere fruita, sotto forma di maggiorazione del costo originario di acquisizione, secondo la dinamica temporale inizialmente determinata, a nulla rilevando il sopravvenuto contratto di leasing (che non configura, per l'utilizzatore, un ulteriore investimento agevolabile)".*

Alla luce dei chiarimenti forniti con i documenti di prassi citati, si concorda con la soluzione interpretativa proposta dall'Istante in relazione al quesito n. 2 e si ritiene la stipula del contratto di *sale & lease-back* da parte di ALFA non sia assimilabile ad una vera e propria cessione dell'immobile. Di conseguenza, la medesima operazione non rappresenta una causa di decadenza dall'agevolazione relativa alle ZES.

**firma su delega del Direttore Centrale,  
Capo Divisione aggiunto  
Vincenzo Carbone  
Delega n. 324214 del 10 agosto 2022**

**IL CAPO SETTORE**

**(firmato digitalmente)**