

**Risposta n. 32/2026**

**OGGETTO: Credito di imposta per gli investimenti nella Zona economica speciale per il Mezzogiorno-ZES Unica – articolo 16 del decreto-legge n. 124 del 2023 – investimento – realizzazione di un bene immobile – contratto di leasing in costruendo – rilevanza – momento di effettuazione degli investimenti – consegna del bene**

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

**QUESITO**

ALFA S.r.l. (di seguito, "Istante") presenta un'istanza di interpello, ai sensi dell'articolo 11, comma 1, lettera *a*, della legge 27 luglio 2000, n. 212, volta a ottenere chiarimenti in merito all'applicazione della disciplina del credito d'imposta per investimenti nella Zona economica speciale per il Mezzogiorno-ZES Unica (di seguito, "Credito d'imposta ZES Unica" o "Credito"), introdotta dall'articolo 16 del decreto-legge 19 settembre 2023, n. 124, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 novembre 2023,

n. 162, come da ultimo modificato dall'articolo 1, comma 485, della legge 30 dicembre 2024, n. 207 (legge di bilancio 2025).

In particolare, l'Istante rappresenta di operare nel settore [...] e che intende realizzare un nuovo punto vendita, [...], mediante la costruzione di un immobile strumentale, ubicato in [...].

La realizzazione dell'immobile avverrà "*tramite un contratto di locazione finanziaria in costruendo (leasing in costruendo), modalità che ritiene più agevole sotto il profilo finanziario e operativo rispetto alla costruzione in proprio mediante mutuo ipotecario*".

L'Istante afferma di voler fruire del Credito d'imposta ZES Unica e a tal fine dichiara che:

(i) la realizzazione dell'immobile fa parte di un progetto di investimento iniziale, come definito dall'articolo 2, punti 49, 50 e 51 del Regolamento (UE) n. 651/2014 della Commissione, del 17 giugno 2014;

(ii) l'immobile sarà utilizzato per l'esercizio dell'attività nella struttura produttiva ubicata all'interno della Zona economica speciale per il Mezzogiorno (la cd. ZES Unica);

(iii) il valore dell'immobile non supererà il 50 per cento del valore complessivo dell'investimento agevolato, come previsto dall'articolo 3, comma 5, del decreto 17 maggio 2024 del Ministro per gli affari europei, il Sud, le politiche di coesione e il PNRR, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze (di seguito, "DM 17 maggio 2024"), con cui sono state definite le modalità di accesso al beneficio nonché i criteri e le modalità di applicazione e di fruizione del Credito d'imposta e dei relativi controlli.

L'articolo 16, comma 2, del d.l. n. 124 del 2023, nonché l'articolo 3 del DM 17 maggio 2024, prevedono che *"sono agevolabili gli investimenti, facenti parte di un progetto di investimento iniziale come definito all'articolo 2, punti 49, 50 e 51, del regolamento (UE) n. 651/2014 della Commissione, del 17 giugno 2014, relativi all'acquisto, anche mediante contratti di locazione finanziaria, di nuovi macchinari, impianti e attrezzature varie destinati a strutture produttive già esistenti o che vengono impiantate nel territorio, nonché all'acquisto di terreni e all'acquisizione, alla realizzazione ovvero all'ampliamento di immobili strumentali agli investimenti. Il valore dei terreni e degli immobili non può superare il 50 per cento del valore complessivo dell'investimento agevolato"*.

Alla luce del predetto quadro normativo, posto che l'Istante intende procedere alla realizzazione di un *"immobile strumentale mediante contratto di leasing in costruendo"* e *"fruire del credito d'imposta per investimenti nella ZES Unica, la cui domanda prenotativa è stata tempestivamente inviata e regolarmente protocollata"*, chiede chiarimenti sull'ammissibilità al Credito d'imposta ZES Unica.

Con nota [...], la scrivente ha formulato una richiesta di documentazione integrativa[;] con nota del [...], l'Istante ha prodotto la documentazione integrativa richiesta (di seguito, "documentazione integrativa").

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'Istante ritiene che l'investimento immobiliare descritto in istanza, ossia la realizzazione di un immobile strumentale mediante *leasing in costruendo*, rientri tra quelli agevolabili dalla disciplina del Credito d'imposta ZES Unica.

A tal riguardo, l'Istante sottolinea che l'articolo 3 del DM 17 maggio 2024 ammette espressamente gli investimenti realizzati mediante contratti di locazione finanziaria e che il *leasing* in costruendo "*costituisce una forma di locazione finanziaria, sebbene riferita a un bene in corso di costruzione*".

Aggiunge, poi, che la normativa di riferimento non contiene espressamente preclusioni in merito all'ammissibilità di tale modalità di investimento.

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

In via preliminare, si evidenzia che la presente risposta prescinde da ogni valutazione in merito alla sussistenza dei requisiti e delle condizioni per l'applicazione della disciplina agevolativa del Credito d'imposta ZES Unica, tra i quali, in *primis*, la configurabilità di un "*progetto d'investimento iniziale*" conforme alla disciplina unionale, il cui riscontro non è oggetto di interpello. Inoltre, il presente parere non presuppone né implica alcun riconoscimento della sussistenza dei presupposti previsti per la fruizione del Credito d'imposta ZES Unica e alcuna verifica dell'ammontare (complessivo e delle singole componenti) dell'investimento stesso, ma è limitato alla valutazione del *leasing* in costruendo come mezzo per porre in essere l'investimento immobiliare rappresentato, parte del complessivo *progetto d'investimento* che l'Istante intende realizzare.

Resta impregiudicato, pertanto, qualsiasi potere di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria in merito a tali profili.

L'articolo 16 del d.l. n. 124 del 2023 ha istituito un contributo, sotto forma di credito d'imposta, a favore delle imprese che effettuano investimenti in beni strumentali destinati a strutture produttive già esistenti o che vengono impiantate nella ZES Unica,

che comprende le zone assistite delle regioni Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia, ammissibili alla deroga prevista dall'articolo 107, paragrafo 3, lettera *a*), del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea (di seguito, "TFUE"), e Abruzzo, ammissibili alla deroga prevista dall'articolo 107, paragrafo 3, lettera *c*), del TFUE, come individuate dalla Carta degli aiuti a finalità regionale 2022-2027.

Con DM 17 maggio 2024, sono state definite le modalità di accesso al beneficio nonché i criteri e le modalità di applicazione e di fruizione del Credito e dei relativi controlli, anche al fine di assicurare il rispetto del limite complessivo di spesa indicato dall'articolo 16, comma 6, del d.l. n. 124 del 2023.

In base alle predette disposizioni, risultano agevolabili gli investimenti, *"facenti parte di un progetto di investimento iniziale come definito all'articolo 2, punti 49, 50 e 51, del regolamento (UE) n. 651/2014 della Commissione, del 17 giugno 2014, relativi all'acquisto, anche mediante contratti di locazione finanziaria, di nuovi macchinari, impianti e attrezzature varie destinati a strutture produttive già esistenti o che vengono impiantate nel territorio, nonché all'acquisto di terreni e all'acquisizione, alla realizzazione ovvero all'ampliamento di immobili strumentali agli investimenti"*, effettuati tra il 1° gennaio 2024 e il 15 novembre 2024 [e anche quelli effettuati tra il 1° gennaio 2025 e il 15 novembre 2025 come, da ultimo, previsto dall'articolo 1, comma 485, lettera *c*), della l. n. 207 del 2024].

In relazione agli investimenti aventi a oggetto l'acquisto di terreni e l'acquisizione, realizzazione ovvero l'ampliamento di immobili strumentali, l'articolo 16, comma 2, del d.l. n. 124 del 2023 e l'articolo 3, comma 5, del DM 17 maggio 2024, stabiliscono che

"[i]l valore dei terreni e dei fabbricati ammessi all'agevolazione non può superare il cinquanta per cento del valore complessivo dell'investimento agevolato".

Ciò posto, nel caso di specie, l'Istante pone un dubbio interpretativo in relazione all'articolo 16, comma 2, del d.l. n. 124 del 2023 (e al corrispondente articolo 3, comma 1, del DM 17 maggio 2024) e all'ammissibilità al Credito d'imposta ZES Unica di un investimento in un immobile realizzato mediante un contratto di *leasing* in costruendo.

In generale, il *leasing* immobiliare è una forma di locazione finanziaria a medio-lungo termine rivolta alle imprese per finanziare l'acquisizione di immobili in costruzione o da costruire (*leasing* in costruendo, appunto); in quest'ultimo caso, la società di *leasing* (concedente) finanzia il costo del bene immobile fatto costruire da un terzo fornitore, su scelta e indicazione del cliente (utilizzatore), e lo mette a disposizione del cliente stesso a fronte della corresponsione di canoni periodici, con la facoltà, al termine del contratto, di acquistare il bene immobile ad un prezzo prestabilito (riscatto) o, eventualmente, di prorogarne l'utilizzo a condizioni economiche predeterminate o predeterminabili.

Il cliente-utilizzatore, inoltre, fino a quando l'immobile non è completato corrisponde al concedente canoni di pre-locazione finanziaria.

Con riferimento al Credito d'imposta ZES Unica, va evidenziato che rientra nella nozione di investimento agevolabile l'"*acquisto, anche mediante contratti di locazione finanziaria, di nuovi macchinari, impianti e attrezzature varie destinati a strutture produttive già esistenti o che vengono impiantate nel territorio, nonché all'acquisto di terreni e all'acquisizione, alla realizzazione ovvero all'ampliamento di immobili*

*strumentali agli investimenti*" (così, l'articolo 16, comma 2, dell'articolo 16 del d.l. n. 124 del 2023 e anche l'articolo 3, comma 1, del DM 17 maggio 2024).

Nel caso di beni immobili, l'investimento è agevolabile nei casi di *acquisizione*, *realizzazione* o *ampliamento* di immobili strumentali all'investimento. Come affermato dalla scrivente, da ultimo con la circolare n. 34/E del 3 agosto 2016 in relazione al precedente credito d'imposta per gli investimenti nel Mezzogiorno di cui all'articolo 1, commi da 98 a 108, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, in virtù del consolidato principio di tendenziale equivalenza tra l'acquisizione in proprietà e quella effettuata tramite contratto di *leasing*, si deve ritenere che, in linea generale, siano agevolabili anche i beni immobili acquisiti mediante locazione finanziaria.

Ciò, dunque, in linea di principio, non esclude che la componente immobiliare di un investimento agevolabile ai fini del Credito d'imposta ZES Unica possa essere realizzata utilizzando tale forma di *leasing* (quella in costruendo ovvero di immobile da costruire - *cfr.* l'articolo 1, comma 136, della legge 4 agosto 2017, n. 124), fermo restando il rispetto di tutte le altre condizioni richieste dalla disciplina nazionale e unionale per beneficiare di detto Credito (come, ad esempio, quelle poste dall'articolo 16, comma 2, del d.l. n. 124 del 2023 e dall'articolo 14 del regolamento (UE) della Commissione n. 651/2014 del 17 giugno 2014).

Tra le condizioni richieste dalla disciplina nazionale, per completezza, va ricordato che, ai fini dell'individuazione del "momento" in cui gli investimenti (come quello immobiliare rappresentato nell'istanza in esame) si considerano effettuati e del valore dei beni agevolabili ai fini del Credito, occorre tener conto delle disposizioni di cui agli articoli 109, commi 1 e 2, e 110 del Testo unico delle imposte sui redditi,

approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (di seguito, "Tuir"), a prescindere dai principi contabili adottati (*cfr.* l'articolo 3, comma 4, del DM 17 maggio 2024).

Al riguardo, si evidenzia che, in base a quanto previsto dall'articolo 109, commi 1 e 2, del Tuir, gli oneri derivanti dai canoni di pre-locazione nell'ambito di un *leasing* in costruendo assumono rilevanza fiscale nei confronti dell'utilizzatore del bene immobile, a partire dal momento della consegna dello stesso. In tal senso, solo a decorrere da tale momento potrà ritenersi soddisfatto il requisito dell'effettuazione dell'investimento ai fini del Credito.

Resta inteso che spetterà all'Istante individuare, in concreto, il periodo d'imposta di competenza degli oneri relativi ai predetti canoni, secondo i criteri indicati dall'articolo 109, commi 1 e 2, del Tuir (a prescindere dai principi contabili in concreto adottati), al fine di individuare il "*momento*" in cui, nel caso rappresentato in istanza, l'investimento in parola si considera effettuato.

Il presente parere viene reso sulla base dei fatti, dei dati e degli elementi esaminati, assunti acriticamente così come esposti nell'istanza di intervento e nella documentazione integrativa, nel presupposto della loro veridicità e concreta realizzazione, fermi restando gli ordinari poteri di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

**IL DIRETTORE CENTRALE**  
**(firmato digitalmente)**