

Il limite sui beni immobili può rideterminare il valore del tax credit

Zes unica, Zes agricoltura

**Entro il 30 maggio
la prenotazione
per gli investimenti 2025**

Francesco Giuseppe Carucci

Entro il 30 maggio le imprese interessate al credito d'imposta Zes unica e Zes unica agricoltura devono prenotare, con gli appositi modelli da inviare alle Entrate, l'incentivo per gli investimenti realizzati dal 1° gennaio scorso e che intendono realizzare entro il 15 novembre 2025.

Nonostante l'imminenza del termine, mancano chiarimenti sulla limitazione che gli articoli 16 e 16-bis del Dl 124/2023 pongono all'incentivo per l'acquisizione di terreni e l'acquisizione, la realizzazione o l'ampliamento di immobili strumentali il cui valore «non può superare il 50% del valore complessivo dell'investimento agevolato». La prescrizione è ribadita dalle norme attuative delle disposizioni: l'articolo 3, comma 5, del Dm 17 maggio 2024 per la generalità dei settori produttivi e l'articolo 1, comma 2 del Dm 18 settembre 2024 per i comparti agricolo, pesca e acquacoltura.

Questa disposizione, per la produzioni primaria e forestale, lascia «salve le ulteriori limitazioni previste

dalle disposizioni del Capo II del presente decreto». L'articolo 9, comma 1, lettera a), l'articolo 10, comma 1, lettera a), l'articolo 11, comma 1, lett. a), e l'articolo 12, comma 2, lettera a), infatti, pongono un limite più stringente: il valore dei terreni non può eccedere il 10% del valore dei costi ammissibili totali dell'investimento agevolato nella produzione primaria e dell'intervento agevolato nel settore forestale. Un limite che vale sia per i terreni sui quali, eventualmente, realizzare nuovi fabbricati o ampliare gli esistenti, sia per l'acquisizione di terreni agricoli utili alle coltivazioni. Il valore dell'investimento in immobili non deve superare il 50% dell'investimento, e i terreni possono concorrere a formare quel 50% per il solo 10% del complessivo investimento per la produzione primaria e per il 10% del solo investimento in immobili negli altri comparti. In assenza di lumi sulla questione, pare corretta questa interpretazione in quanto, mentre per la produzione primaria si fa riferimento all'investimento agevolato nel complesso, per il settore forestale si fa riferimento «all'intervento in questione» dopo aver elencato quali siano gli investimenti in immobili ammissibili.

Malgrado entrambe le tipologie dei tax credit siano già state operative per gli investimenti nei periodi ammessi del 2024, nulla è stato chiarito sulle conseguenze di un superamento dei limiti del 50% e dell'ulte-

riore 10 per cento.

Al probabile ricorrere di tale ipotesi si deve comprendere se diviene impossibile invocare l'aiuto sul totale investimento, se viene meno il solo incentivo sull'investimento in beni immobili, o se nella determinazione del totale aiuto si debba tener conto della sola parte dei valori degli immobili non eccedenti i limiti del 50% e del 10 per cento. Stando alla norma pare corretto propendere per la totale esclusione dall'incentivo dell'investimento in beni immobili di valore oltre i limiti.

Se tale soluzione non crea particolari problemi per l'agricoltura, la pesca e l'acquacoltura, preoccupa per la generalità dei comparti produttivi. L'articolo 16 del Dl 124/2023 ammette, infatti, al beneficio «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». La previsione rende il tema più delicato e complesso poiché genera un altro dubbio. Escludendo acquisizione e/o realizzazione di beni immobili, viene meno il concetto di investimenti parte di un progetto di investimento iniziale di cui al regolamento (Ue) 651/2014? In caso di risposta affermativa, alla luce della previsione, l'accesso all'aiuto dovrebbe considerarsi totalmente inibito anche per i beni diversi dagli immobili.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le scadenze

I tempi

Entro il 30 maggio le imprese interessate al credito d'imposta Zes unica e Zes unica agricoltura devono prenotare l'incentivo per gli investimenti realizzati dal 1° gennaio scorso e che intendono realizzare entro il 15 novembre 2025

I chiarimenti

Mancano chiarimenti sulla limitazione all'incentivo per l'acquisire terreni e l'acquisire, realizzare o ampliare gli immobili strumentali

