



IMPOSTE SUL REDDITO

Credito ZES: immobili ammissibili in rapporto massimo 50/50 con macchinari e attrezzature

di Debora Reverberi

Seminario di specializzazione

Credito d'imposta ZES unica

Scopri di più

L'[interpello dell'Agenzia delle entrate 183](#) di ieri, 8 luglio 2025, reca con sé l'atteso chiarimento sui **limiti della componente immobiliare nei progetti agevolati col credito d'imposta ZES unica**.

I legittimi dubbi dei contribuenti derivavano dal tenore letterale dell'[articolo 16, comma 2, D.L. 124/2023](#) e dell'articolo 3, comma 5 del D.M. del 17 maggio 2024, che hanno introdotto un **limite al costo agevolabile per l'acquisto di terreni e per l'acquisizione, realizzazione o ampliamento di immobili strumentali**:

“Il valore dei terreni e dei fabbricati ammessi all'agevolazione non può superare il cinquanta per cento del valore complessivo dell'investimento agevolato”.

La *ratio legis* è chiara: **limitare la componente agevolata sui beni immobili** rispetto ai beni strumentali mobili.

Sul tema, nel silenzio di Legge, si osservavano **due differenti orientamenti** interpretativi:

- il primo orientamento, favorevole al contribuente, secondo cui il limite andava inteso come **rapporto 50/50 tra componente mobiliare e immobiliare del progetto di investimento agevolato**. Secondo questa tesi, il **costo di terreni e fabbricati strumentali non poteva eccedere quello di impianti, macchinari e attrezzature**, risultando irrilevante la circostanza che il costo della parte immobiliare eccedesse il 50% del valore complessivo dell'investimento;
- il secondo orientamento, prudentiale, che riteneva **non ammissibile per intero il costo della componente immobiliare** qualora eccedesse il **50% del valore complessivo agevolabile**.

La risposta dell'Agenzia è favorevole al contribuente, accogliendo il **primo filone interpretativo**:



“...con le previsioni citate viene stabilito che, in relazione a ogni singolo progetto di investimento avente le caratteristiche richieste dal citato articolo 16 e rilevante ai fini del Credito di imposta ZES Unica, **il valore della sua componente immobiliare agevolata non può essere superiore alla metà** (ossia, al cinquanta per cento) **del valore complessivo dell'investimento agevolato**. Ciò implica, in concreto, che il valore agevolato della **componente immobiliare non può essere superiore a quello della componente non immobiliare**)...omissis”.

Resta pacifico che non possano sussistere progetti di investimento iniziale ammissibili al credito d'imposta ZES in cui esiste esclusivamente la componente immobiliare, che in assenza della componente mobiliare avrebbe un limite pari a zero.

In sintesi, **la quota agevolabile dell'investimento nella componente immobiliare non può eccedere il limite massimo del 50% del valore complessivo agevolato**.

Nel costo della **componente immobiliare** possono essere ricomprese le **seguenti categorie di spesa**:

- il costo sostenuto per **l'acquisto di un terreno**;
- il costo sostenuto per l'acquisizione, realizzazione o **ampliamento di un immobile strumentale**;
- gli **oneri accessori** direttamente imputabili, come, ad esempio, i **costi notarili** per la redazione dell'atto di acquisto;
- le **altre spese inerenti**, come, ad esempio, i **costi di ammodernamento e/o ampliamento capitalizzati ad incremento del bene immobile**, in applicazione di corretti principi contabili.

Il caso concreto della [risposta all'interpello 183/2025](#) è il seguente:

- costo della **componente mobiliare** (macchinari e attrezzature varie) = 270.000 euro
- costo della **componente immobiliare** (fabbricato strumentale) = 600.000 euro
- **costo complessivo sostenuto** = 870.000 euro

Ai fini del credito ZES unica, l'Agenzia delle entrate conferma l'ammissibilità dei seguenti costi:

- costo ammissibile della componente mobiliare (macchinari e attrezzature varie) = 270.000 euro
- **costo ammissibile della componente immobiliare (fabbricato strumentale) = 270.000 euro (max 50% del totale ammissibile)**
- **costo complessivo ammissibile** = 540.000 euro

Si rammenta che il modello di “comunicazione integrativa”, da trasmettere dal 18 novembre 2025 al 2 dicembre 2025, potrà recare esclusivamente **modifiche in diminuzione** dell'ammontare degli investimenti indicati sul modello di comunicazione originaria, trasmessa



entro il 30 maggio, con penalizzazione per coloro che avevano escluso tout court il **costo della componente immobiliare**.