

## Agevolazioni ZES: il rebus degli immobili usati

di [Vito Dulcamare](#), [Giuseppe Dulcamare](#)

Publicato il 16 Maggio 2023

L'Agenzia delle entrate ha recentemente precisato che il **credito d'imposta ZES non spetta per gli investimenti in immobili "usati"**, il che ha suscitato non poche **preoccupazioni tra coloro che hanno già richiesto e anche fruito di tale agevolazione**, non solo per le ricadute di natura fiscale ma anche per quelle di natura penale.

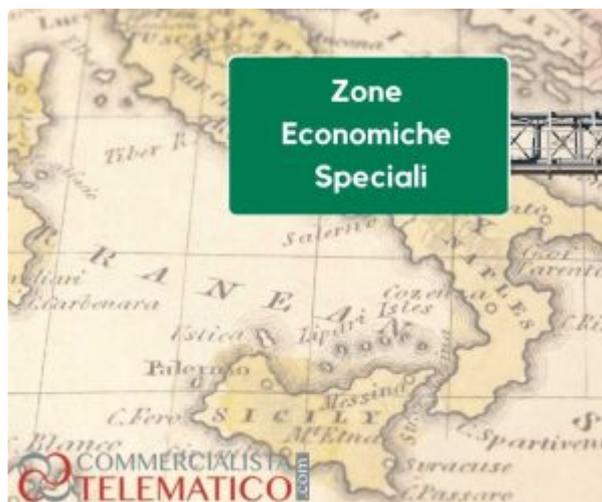
L'interpretazione cui i beneficiari si sono finora adeguati è che le **norme comunitarie non richiedono** affatto il **requisito della "novità"** per gli investimenti in immobili; infatti, un'interpretazione orientata al rispetto della disciplina comunitaria sugli aiuti regionali sembra contrastare con quella fornita dall'Agenzia.

Resta fermo che, in ogni caso, ove l'Agenzia dovesse persistere sulla propria interpretazione, si renderebbe necessario uno strumento che possa favorire la sistemazione delle situazioni divenute non regolari.

### Zone Economiche Speciali (ZES): i riferimenti di legge e prassi

Le **zone economiche speciali (ZES)**, istituite dall'art. 4 del decreto-legge n. 91/2017, fruiscono di una serie di **agevolazioni finanziarie e fiscali**.

In particolare, il successivo art. 5, comma 2, prevede che, per gli investimenti effettuati nelle ZES, può applicarsi il credito d'imposta (c.d. **"bonus Sud"**) di cui all'art. 1, comma 98 e seguenti, della legge n. 208/2015; si ricorda che il bonus sud agevola gli investimenti in beni strumentali nuovi costituiti da impianti, macchinari e attrezzature.



Con l'art. 57, comma 1, lett. b), n. 4), del **decreto-legge n. 77/2021**, il **bonus ZES** veniva **esteso anche all'acquisto di immobili strumentali agli investimenti**.

Con l'**art. 37, comma 2, del decreto-legge n. 36/2022**, la disposizione che estendeva l'agevolazione all'acquisto di immobili strumentali veniva modificata nella seguente formulazione:

*“Il credito di imposta è esteso all’acquisto di terreni e all’acquisizione, alla realizzazione ovvero all’ampliamento di immobili strumentali agli investimenti.”*

Sull’applicabilità delle modifiche intervenute, con risposta a interpello n. 322 del 21 giugno 2022, l’Agenzia delle entrate ha chiarito che:

- per gli investimenti effettuati dal 1° giugno 2021 e fino al 30 aprile 2022, risultano agevolabili con il credito d’imposta ZES gli acquisti di immobili strumentali agli investimenti;
- per gli investimenti effettuati dal 1° maggio 2022, risultano agevolabili con il credito d’imposta ZES gli investimenti di acquisto di terreni, acquisizione, realizzazione ovvero ampliamento di immobili strumentali agli investimenti.

## L’interpretazione dell’Agenzia Entrate

Successivamente alle modifiche che avevano esteso il **bonus ZES** anche agli **investimenti in immobili**, secondo la scansione temporale avanti esaminata, ci si è chiesti se, **anche per tali investimenti dovesse sussistere il presupposto della “novità” dei beni**, considerato che il comma 98 dell’art. 1 della legge n. 208/2015, cui rimanda la disciplina del bonus ZES, richiede che i **beni agevolabili con il bonus sud siano “beni strumentali nuovi”**.

Nonostante la sussistenza di un tale rilevante dubbio sull’applicabilità del bonus ZES, non pochi soggetti hanno provveduto ad effettuare investimenti in immobili *“usati”*, cioè privi del requisito della novità, fidando su una interpretazione different

## Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi

- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

**A partire da 15€ al mese**

**Scegli il tuo abbonamento**