

## Il bilancio 2023 e il bonus ZES sugli immobili usati

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

Publicato il 3 Aprile 2024

Secondo l'Agenzia delle entrate, il bonus ZES non matura in relazione agli immobili usati, mancando questi del requisito della novità. Ciò non può non avere ricadute anche sul bilancio dell'esercizio 2023 ove il bonus sia maturato anche in relazione a tale tipologia di immobili. In pratica, in mancanza di ulteriori interventi ufficiali, alla luce delle valutazioni che il beneficiario dovrà fare del presupposto della novità, si dovrà decidere se lasciare il bonus in bilancio o eliminarlo.

Fra le tante questioni che le imprese e i loro consulenti sono chiamati ad affrontare nella **predisposizione del bilancio dell'esercizio 2023**, alcune riguardano il **trattamento del bonus ZES** maturato in conseguenza dell'**acquisizione di immobili**. In particolare, le questioni riguardano l'applicazione dell'art. 5 del decreto legge n. 91/2017 che, per gli investimenti effettuati nelle zone ZES, come individuati fino al 31 dicembre 2023, ha previsto l'applicazione del credito d'imposta (c.d. "bonus Sud") di cui all'art. 1, comma 98 e seguenti, della legge n. 208/2015. 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.

In futuro, identiche questioni potrebbero interessare anche il nuovo bonus ZES unica di cui all'art. 16 del decreto legge n. 124/2023 in vigore dal 1° gennaio 2024. La questione più rilevante è senz'altro quella che attiene al destino del bonus ZES maturato per investimenti in immobili non considerati nuovi.

## Il pensiero dell'Agenzia sugli immobili usati e il bonus ZES

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 **priv**

### 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