

Tax credit Zes unica e Zls,

Roberto Lenzi

Credito d'imposta Zes e Zls, immobili a rischio sui progetti strutturati in più anni. Un problema che si riscontra anche per i progetti che puntano a raggiungere l'investimento minimo dei 200mila euro in più anni.

La questione nasce dopo l'analisi del materiale a disposizione delle imprese per fare domanda, ancorato a quanto fatto quando il credito Zes era operativo per un solo anno. L'aiuto spetta per gli investimenti in beni materiali destinati a strutture produttive nella Zes o nelle Zls, tra cui rientrano non solo macchinari e impianti ma anche terreni e immobili strumentali.

La normativa chiarisce, inoltre, che il credito è commisurato all'ammontare degli investimenti realizzati in ciascun periodo, nel limite massimo di 100 milioni per progetto, e stabilisce una soglia minima: non sono agevolabili i progetti il cui costo totale sia inferiore a 200 mila euro. Ma prevede anche un vincolo per la componente immobiliare: il valore di terreni e fabbricati ammessi non può superare il 50% del valore totale dell'investimento agevolato.

La struttura della norma, dunque, è centrata sul progetto e non sul singolo acquisto di beni. Tuttavia, nel passaggio dal piano normativo a quello operativo, emerge un problema legato alla gestione dei progetti pluriennali.

Il caso degli immobili

Nella pratica industriale è frequente che un investimento si sviluppi su più anni. Una sequenza tipica prevede che nel primo anno sia realizzato o acquisito l'immobile per l'attività produttiva – ad esempio capannone o stabilimento – e nel secondo siano installati impianti e macchinari.

È una dinamica fisiologica: la struttura immobiliare rappresenta spesso la prima fase dell'investimento ed è articolata in tempi lunghi, la componente tecnologica viene completata dopo. Il problema nasce dal fatto che l'istanza iniziale per accedere ai crediti, pur riferendosi al progetto complessivo, richiede di indicare gli investimenti realizzati nell'anno di riferimento (entro il 30 maggio 2026, gli investimenti 2026).

Nella situazione descritta, nel primo anno emergerebbe solo l'investimento immobiliare e i macchinari comparirebbero l'anno dopo. Questo genera una prima difficoltà: il limite previsto per gli immobili andrebbe verificato sul progetto nel suo insieme. Tuttavia, se nel primo anno è presente solo l'immobile e i macchinari compaiono nel secondo, la verifica parrebbe impossibile se fatta in base a una singola annualità.

L'importo minimo

Criticità analoga emerge rispetto alla soglia minima di investimento. La norma stabilisce che non sono agevolabili i progetti sotto i 200mila euro. Tuttavia, se un progetto complessivo di 200 mila euro è distribuito su due anni, nessuna delle due annualità raggiunge la soglia prevista, pur essendo un progetto che nel complesso soddisfa il requisito.

Il disallineamento

Il nodo interpretativo nasce, quindi, da un disallineamento tra norme e struttura operativa. La disciplina parla di progetto di investimento iniziale e fissa limiti e condizioni riferiti al progetto complessivo. Tuttavia, nella rappresentazione concreta dell'investimento, che avviene anno per anno, sui modelli delle Entrate non pare esistere uno spazio strutturato che consenta di indicare formalmente l'esistenza di un progetto pluriennale e il valore complessivo.

Il progetto unitario, insomma, può essere descritto nella parte narrativa della comunicazione, ma non pare emergere in modo esplicito nella struttura dei dati sugli investimenti. Ciò rende difficile provare, già nel primo anno, che l'investimento immobiliare rappresenta solo una componente di un programma produttivo più ampio che sarà completato negli anni successivi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA