



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

DOCUMENTO

Le Zone Economiche Speciali

Quadro di sintesi degli adempimenti
Per investimenti 2026 e delle
Opportunità future

24 APRILE 2026

■ **AREE DI DELEGA CNDCEC**
Finanza aziendale

■ **CONSIGLIERE DELEGATO**
Antonio Repaci

■ **COMMISSIONE DI STUDIO CNDCEC**
Finanza agevolata

■ **PRESIDENTE**
Luca Bozza

DOCUMENTO

Le Zone Economiche Speciali
Quadro di sintesi degli adempimenti per investimenti
2026 e delle opportunità future



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

Composizione del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili

Presidente

Elbano de Nuccio

Vice Presidente

Antonio Repaci

Consigliere Segretario

Giovanna Greco

Consigliere Tesoriere

David Moro

Consiglieri

Gianluca Ancarani

Marina Andreatta

Cristina Bertinelli

Aldo Campo

Rosa D'Angiolella

Michele de Taponatti

Fabrizio Escheri

Gian Luca Galletti

Cristina Marrone

Maurizio Masini

Pasquale Mazza

Eliana Quintili

Maria Lucetta Russotto

Pierpaolo Sanna

Liliana Smargiassi

Giuseppe Venneri

Gabriella Viggiano

Collegio dei revisori

Presidente

Rosanna Marotta

Componenti

Maura Rosano

Sergio Ceccotti



Composizione della Fondazione Nazionale di Ricerca dei Commercialisti

Consiglio di gestione

Presidente

Antonio Tuccillo

Vice Presidente

Giuseppe Tedesco

Consigliere Segretario

Andrea Manna

Consigliere Tesoriere

Massimo Da Re

Consiglieri

Francesca Biondelli

Antonia Coppola

Cosimo Damiano Latorre

Claudia Luigia Murgia

Antonio Soldani

Collegio dei revisori

Presidente

Rosario Giorgio Costa

Componenti

Ettore Lacopo

Antonio Mele

DOCUMENTO

Le Zone Economiche Speciali
*Quadro di sintesi degli adempimenti per investimenti
2026 e delle opportunità future*



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

RICERCA

Commissione di studio CNDCEC “Finanza agevolata”

Consigliere CNDCEC delegato

Antonio Repaci

Presidente

Luca Bozza

Coordinatori del documento

Luca Bozza

Massimo Salvatore Cartalemi

Vincenzo Fornaro

Marilena Nasti

Nunzio Strazzullo

Altri Componenti

Brighina Filippo

Brunetti Gemma

Condorelli Giuseppe

D’Alessandro Ferdinando

Delle Donne Matteo

Di Renzo Nazareno

Graziano Deborah

Grimaldi Francesco

Guerci Goffredo

Paradiso Enzo

Parisi Rosa

Sugameli Mario

Veroli Lorenzo

Vicario Calogero

Vitale Antonella

Fondazione Nazionale di Ricerca dei Commercialisti

Roberto De Luca

Nicola Lucido



Sommario

1. PREMESSA	1
2. INQUADRAMENTO E FONTI ESSENZIALI	2
3. PRINCIPALI MODIFICHE INTERVENUTE CON LA ZES 2026	2
4. LE SEMPLIFICAZIONI AMMINISTRATIVE E PROCEDURALI DELLA ZES UNICA	4
4.1. Quadro introduttivo: finalità e logica delle semplificazioni	4
4.2. Lo Sportello Unico Digitale ZES: funzione, struttura e vantaggi operativi	4
4.3. L’Autorizzazione Unica ZES: natura, effetti sostitutivi e impatto sui procedimenti	5
5. DISCIPLINA DI BASE DEL CREDITO D’IMPOSTA PER INVESTIMENTI	6
5.1. Beneficiari ed esclusioni	6
5.2. Definizione e requisiti dell’investimento	7
5.3. Spese ammissibili e limiti principali	9
5.4. Misura (intensità) del credito d’imposta	10
5.5. Momento in cui gli investimenti si considerano effettuati	10
5.6. Coordinamento tra effettuazione dell’investimento, completamento del progetto ed entrata in funzione	11
6. SETTORI PECULIARI	13
6.1. Agricoltura e agroindustria	13
6.2. Pesca e acquacoltura	13
6.3. Trasporti e logistica	13
7. ASPETTI FISCALI E CONTABILI DEL CREDITO D’IMPOSTA ZES 2026	14
7.1. Modalità di rilevazione contabile	14
7.2. Informativa in nota integrativa	15
7.3. Profili fiscali	15
8. CUMULABILITÀ E INTERAZIONI CON ALTRE MISURE AGEVOLATIVE	15
9. CONTROLLI INTERNI E CHECK-LIST OPERATIVA	16
9.1. Controlli preventivi	16
9.2. Controlli tra comunicazione e fine anno	17
9.3. Controlli in sede di dichiarazione integrativa	18



10.	IL NUOVO MODELLO DI COMUNICAZIONE (COMMENTATO PER QUADRI)	19
11.	IL NUOVO MODELLO DI COMUNICAZIONE INTEGRATIVA (COMMENTATO PER QUADRI)	20
12.	<i>TIMELINE ZES 2026-2028</i>	23
	12.1. Cause di scarto	25
	12.2. La certificazione	27
13.	CONCLUSIONI	31



1. Premessa

Le Zone Economiche Speciali (ZES) rappresentano uno strumento centrale per favorire lo sviluppo economico nelle aree meno competitive del Paese, attraverso incentivi fiscali e procedurali mirati all'attrazione di investimenti produttivi.

Con l'introduzione della disciplina ZES 2026, il legislatore ha aggiornato il quadro normativo, introducendo novità sostanziali rispetto alla versione 2025 e alle disposizioni originarie del 2024.

Tra i requisiti fondamentali per l'accesso alle agevolazioni, resta centrale la corretta certificazione delle spese sostenute, che garantisce che gli investimenti rispettino i criteri previsti, risultino ammissibili e siano conformi alla normativa vigente.

Già nel 2024, il Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, in collaborazione con la Fondazione Nazionale di Ricerca dei Commercialisti, aveva sviluppato due documenti, il primo recante un quadro di sintesi degli adempimenti connessi agli investimenti; il secondo concepito come strumento operativo di supporto ai revisori incaricati di attestare l'ammissibilità degli investimenti.

L'evoluzione normativa intervenuta con riferimento alla disciplina ZES per il 2026 ha reso necessario un aggiornamento organico di quel lavoro, al fine di fornire ai professionisti un set di strumenti pienamente allineato alle nuove regole in relazione ai massimali, alle categorie di investimento e ai requisiti di tracciabilità e attestazione.

Il documento aggiornato raccoglie entrambi i lavori, descrivendo gli adempimenti relativi agli investimenti 2026 e tutte le fasi essenziali dell'incarico della certificazione delle spese sostenute.

Questo aggiornamento rappresenta, dunque, una revisione evolutiva del lavoro iniziato nel 2024, conservandone l'impianto operativo, ma ne amplia la capacità di orientare i professionisti chiamati a operare nell'ambito della disciplina ZES 2026.



2. Inquadramento e fonti essenziali

Il credito d'imposta ZES 2026 è configurato come misura di fiscalità di sviluppo destinata a sostenere programmi di investimento produttivo nelle aree territoriali ammesse.

La normativa di base resta l'art. 16 del d.l. n. 124/2023¹, che ha istituito il credito d'imposta per gli investimenti nella ZES Unica e ne ha fissato i tratti essenziali, inclusi il principio di cumulabilità entro i limiti europei e l'obbligo di mantenimento dell'attività nell'area agevolata per almeno cinque anni.

Per l'anno in corso la disciplina è stata significativamente ampliata dalla legge di bilancio 2026², che ha esteso l'orizzonte temporale dell'agevolazione agli anni 2026, 2027 e 2028, ha incluso nel perimetro territoriale anche le regioni Marche e Umbria e ha previsto nuovi limiti di spesa annuali, pari a 2,3 miliardi di euro per il 2026, 1 miliardo per il 2027 e 750 milioni per il 2028.

La medesima legge ha, inoltre, disciplinato le tempistiche per la comunicazione prenotativa e per la comunicazione integrativa, confermando il meccanismo di riduzione percentuale del credito in funzione delle risorse disponibili.

Per quanto non espressamente previsto dai commi 438-442 dell'art. 1 della Legge di bilancio dello Stato³, continua a trovare applicazione il decreto 17 maggio 2024⁴, che resta pertanto la fonte regolatoria di riferimento per la disciplina sostanziale della misura.

Sul piano procedurale, le modalità di trasmissione delle comunicazioni per il nuovo ciclo agevolativo sono demandate al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 30 gennaio 2026, che ha approvato i modelli per la fruizione del credito d'imposta ZES relativo agli investimenti 2026-2028. Il regime ZES 2026, infine, non può essere considerato isolatamente rispetto al diritto europeo degli aiuti di Stato. La misura si colloca, infatti, nell'ambito degli aiuti a finalità regionale e rinvia in via sistematica al Regolamento (UE) n. 651/2014 ("GBER"), in particolare per le nozioni di investimento iniziale, investimento iniziale a favore di una nuova attività economica e grande progetto di investimento, nonché alla Carta degli aiuti a finalità regionale 2022-2027, che individua le aree assistite e i massimali di intensità applicabili.

3. Principali modifiche intervenute con la ZES 2026

Rispetto all'impianto precedente, la ZES 2026 si caratterizza per un **ampliamento del perimetro territoriale alle zone assistite di Marche e Umbria**, per l'**estensione della finestra di investimento all'intero anno solare**, per una **diversa scansione temporale della comunicazione integrativa** e per un

¹ Convertito dalla l. 13 novembre 2023, n. 162.

² Legge 30 dicembre 2025, n. 199 commi 438-443.

³ Legge 199/2025.

⁴ Decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri – Ministro per gli affari europei, il Sud, le politiche di coesione e il PNRR.



incremento della dotazione finanziaria annua. Restano, invece, sostanzialmente invariati l'impianto procedurale di fondo, il tetto massimo per progetto e il quadro attuativo generale di riferimento.

Di seguito una tabella comparativa che riepiloga le principali differenze rispetto al regime in essere per l'anno 2025.

Tabella 1 - Comparazione ZES 2025/2026

Profilo	ZES 2025	ZES 2026
Base normativa annuale	Disciplina annuale rifinanziata dalla l. n. 207/2024, art. 1, commi 485-491; modelli approvati con provvedimento Agenzia Entrate del 31 gennaio 2025.	Disciplina annuale rifinanziata dalla l. n. 199/2025, art. 1, commi 438-443; modelli approvati con provvedimento Agenzia Entrate del 30 gennaio 2026.
Orizzonte della misura	La proroga riguarda il solo anno 2025.	La legge di bilancio 2026 estende il credito agli anni 2026, 2027 e 2028.
Ambito territoriale	ZES Unica riferita ai territori di Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia.	Dal 2026 il credito è esteso anche alle zone assistite di Marche e Umbria.
Periodo degli investimenti agevolabili	Investimenti realizzati dal 1° gennaio 2025 al 15 novembre 2025.	Investimenti realizzati dal 1° gennaio 2026 al 31 dicembre 2026.
Comunicazione "prenotativa"	Invio dal 31 marzo 2025 al 30 maggio 2025.	Invio dal 31 marzo 2026 al 30 maggio 2026.
Comunicazione integrativa	Invio dal 18 novembre 2025 al 2 dicembre 2025, a pena di decadenza.	Invio dal 3 gennaio 2027 al 17 gennaio 2027, a pena di decadenza.
Dotazione finanziaria	Limite di spesa pari a 2,2 miliardi di euro per il 2025.	Limite di spesa pari a 2,3 miliardi di euro per il 2026.
Percentuale effettivamente fruibile	Per il 2025 l'Agenzia delle Entrate ha fissato la percentuale effettiva al 60,3811% del credito richiesto.	Per il 2026, nelle fonti attualmente disponibili, la percentuale non risulta ancora determinata; la procedura 2026 è ancora nella fase antecedente alla prima comunicazione, che si apre il 31 marzo 2026.
Modelli e architettura procedurale	Modelli dedicati alla sola annualità 2025.	Modelli approvati per gli investimenti 2026, 2027 e 2028.
Regole sostanziali di fondo	Restano applicabili le regole del decreto interministeriale 17 maggio 2024 su accesso, fruizione e controlli.	Anche per il 2026, le fonti ufficiali richiamano il medesimo decreto interministeriale 17 maggio 2024.
Limiti del progetto	Tetto massimo per progetto 100 milioni di euro; esclusi i progetti al di sotto di 200.000 euro.	Tetto massimo per progetto 100 milioni di euro; esclusi i progetti al di sotto di 200.000 euro.



4. Le semplificazioni amministrative e procedurali della ZES Unica

4.1. Quadro introduttivo: finalità e logica delle semplificazioni

Tra i profili di maggiore interesse della disciplina della ZES Unica assume particolare rilievo il sistema delle semplificazioni amministrative e procedurali, il quale si pone in funzione strumentale rispetto all'obiettivo di rafforzare la capacità attrattiva delle regioni del Mezzogiorno e di favorire l'insediamento di nuovi investimenti produttivi.

In quest'ottica, la riduzione degli oneri burocratici e la razionalizzazione dei procedimenti autorizzativi costituiscono elementi centrali della strategia di intervento sottesa all'istituto. La disciplina, infatti, muove dalla consapevolezza che, nel contesto economico contemporaneo, la competitività di un territorio non dipende esclusivamente dalla disponibilità di incentivi di natura economica o fiscale, ma anche dall'efficienza dell'azione amministrativa, dalla rapidità dei procedimenti e dalla certezza dei tempi decisionali.

Sotto tale profilo, la ZES Unica si inserisce in un più ampio processo di modernizzazione dell'amministrazione pubblica, volto a rendere il sistema autorizzativo maggiormente efficiente, coordinato e digitalizzato. Le misure di semplificazione previste dalla disciplina rispondono, pertanto, all'esigenza di superare quelle rigidità procedurali che, in numerosi casi, hanno storicamente rappresentato un fattore di rallentamento o di disincentivo per la realizzazione di investimenti nelle aree del Mezzogiorno.

4.2. Lo Sportello Unico Digitale ZES: funzione, struttura e vantaggi operativi

Nel quadro delle misure di semplificazione, un ruolo centrale è attribuito allo Sportello Unico Digitale ZES, quale strumento volto ad assicurare la gestione accentrata e telematica dei procedimenti amministrativi connessi alla realizzazione dei programmi di investimento.

La ratio dell'istituto è rinvenibile nell'esigenza di superare la frammentazione procedimentale che, nel sistema previgente, imponeva all'impresa di interloquire con una pluralità di amministrazioni ed enti competenti, con conseguente aggravamento dei tempi istruttori e incremento della complessità operativa. Attraverso lo Sportello Unico Digitale, al contrario, l'impresa è posta nella condizione di presentare un'unica istanza, demandando poi alla Struttura di missione ZES il compito di coordinare i rapporti con le amministrazioni coinvolte e di assicurare l'ordinato svolgimento del procedimento.

Sotto il profilo funzionale, lo Sportello Unico Digitale consente:

- la presentazione telematica delle istanze;
- la gestione integrata dei procedimenti autorizzativi;
- il monitoraggio dello stato di avanzamento delle pratiche;



- la semplificazione delle comunicazioni tra imprese e amministrazioni.

Si tratta, dunque, di uno strumento destinato a incidere non soltanto sulla riduzione degli adempimenti formali, ma anche sulla trasparenza, sulla tracciabilità e sulla complessiva efficienza del procedimento amministrativo.

In tale contesto si colloca altresì l’Autorizzazione Unica ZES, la quale rappresenta il principale esito del processo di concentrazione procedimentale. Essa si configura come un provvedimento amministrativo unitario, idoneo a sostituire i molteplici atti di assenso, autorizzazione, nulla osta e pareri altrimenti necessari per la realizzazione dell’intervento imprenditoriale. La concentrazione in un unico titolo abilitativo risponde all’esigenza di semplificare il rapporto tra impresa e pubblica amministrazione, riducendo la dispersione istruttoria e rendendo più certo il quadro dei titoli occorrenti per l’avvio e l’esecuzione dell’investimento.

4.3. L’Autorizzazione Unica ZES: natura, effetti sostitutivi e impatto sui procedimenti

La semplificazione procedimentale propria della ZES Unica trova ulteriore espressione nel ricorso alla conferenza dei servizi, quale procedimento destinato a coordinare le valutazioni delle diverse amministrazioni competenti nell’ambito di un unico procedimento.

Anche sotto questo profilo, la disciplina mira a superare la logica della separazione e della successione dei singoli apporti amministrativi, favorendo invece una sede unitaria di confronto e di decisione. Nel contesto della ZES Unica, la conferenza dei servizi assume caratteristiche di particolare snellezza operativa, in ragione:

- del suo svolgimento prevalentemente in modalità telematica;
- della compressione dei termini per l’espressione dei pareri e delle determinazioni di competenza;
- del coordinamento centrale del procedimento;
- della maggiore responsabilizzazione delle amministrazioni partecipanti.

La concentrazione delle valutazioni in un’unica sede procedimentale è funzionale a evitare duplicazioni istruttorie, sovrapposizioni di competenze e ritardi nella definizione del procedimento, con evidenti ricadute positive in termini di certezza amministrativa e di riduzione dei costi indiretti gravanti sugli operatori economici.

A ciò si aggiunge la previsione di termini definiti per la conclusione dei procedimenti autorizzativi. In via generale, la disciplina prevede che le determinazioni amministrative siano adottate entro trenta giorni, salva l’estensione del termine fino a sessanta giorni nei casi di maggiore complessità. La previsione di scansioni temporali predeterminate risponde all’esigenza di assicurare certezza ai soggetti investitori, riducendo l’alea connessa ai tempi dell’azione amministrativa.

In tale assetto assume altresì rilievo il rafforzamento del principio del silenzio-assenso, in forza del quale, decorso inutilmente il termine previsto senza che l’amministrazione si sia pronunciata, l’istanza



si considera accolta. Tale meccanismo, pur operando nei limiti consentiti dall'ordinamento e in coerenza con gli interessi pubblici coinvolti, costituisce uno strumento di particolare importanza nella prospettiva della semplificazione, in quanto contribuisce a rafforzare l'affidamento dell'operatore economico e a rendere maggiormente prevedibile il quadro amministrativo di riferimento.

Nel complesso, il sistema delineato dalla ZES Unica evidenzia il tentativo del legislatore di affiancare agli incentivi di natura economica un insieme di strumenti di semplificazione procedurale capaci di incidere concretamente sulle condizioni di contesto entro le quali si collocano le decisioni di investimento. In tale prospettiva, la leva amministrativa non assume una funzione meramente accessoria, ma si atteggia quale componente essenziale della più ampia politica di sviluppo perseguita attraverso l'istituto.

5. Disciplina di base del credito d'imposta per investimenti

La disciplina 2026 del credito d'imposta ZES Unica non costituisce una misura nuova, ma il prolungamento e l'adattamento del regime introdotto dall'art. 16 del d.l. n. 124/2023. Sul piano procedurale, il regime 2026 è costruito su una doppia comunicazione all'Agenzia delle Entrate:

- una comunicazione prenotativa, da trasmettere dal 31 marzo 2026 al 30 maggio 2026, con indicazione delle spese già sostenute dal 1° gennaio 2026 e di quelle da sostenere entro il 31 dicembre 2026;
- una comunicazione integrativa, da inviare dal 3 gennaio 2027 al 17 gennaio 2027, attestante gli investimenti effettivamente realizzati. La comunicazione integrativa è essenziale, poiché la sua omissione comporta la decadenza dal beneficio.

I modelli da utilizzare per il triennio 2026-2028 sono stati approvati con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 30 gennaio 2026.

5.1. Beneficiari ed esclusioni

Sotto il profilo soggettivo, possono accedere al credito tutte le imprese, a prescindere dalla forma giuridica e dal regime contabile adottato, purché già operative oppure di nuovo insediamento nella ZES Unica, e purché i beni agevolati siano destinati a strutture produttive ubicate nelle aree assistite rilevanti ai fini della Carta degli aiuti a finalità regionale 2022-2027.

Il decreto attuativo del 17 maggio 2024 menziona espressamente le regioni Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia e le zone assistite dell'Abruzzo; la disciplina 2026, per effetto della l. n. 199/2025 e dell'estensione recata dalla l. n. 171/2025, include anche le aree ammesse

delle regioni Marche e Umbria. Il legislatore, tuttavia, delimita in modo rigoroso il perimetro di accesso. Sono esclusi⁵ i soggetti operanti nei settori elencati nella tabella seguente.

Tabella 2 - Elenco dei settori esclusi

Settori esclusi
Industria siderurgica
Industria carbonifera e della lignite
Trasporti, esclusi i settori del magazzino e del supporto ai trasporti e relative infrastrutture
Produzione, stoccaggio, trasmissione e distribuzione di energia e delle infrastrutture energetiche
Industrie della banda larga
Creditizio
Finanziario
Assicurativo

Sono inoltre escluse le imprese in stato di liquidazione o scioglimento e le imprese in difficoltà ai sensi dell'art. 2, punto 18, del regolamento GBER. Per la misura ordinaria ZES 2026, l'Agenzia delle Entrate ribadisce anche l'esclusione dei soggetti operanti nella produzione primaria di prodotti agricoli e nei comparti della pesca e acquacoltura, per i quali operano discipline speciali autonome.

Per il professionista incaricato di assistere il cliente nelle attività legate all'ottenimento del credito ZES 2026, il punto operativo decisivo è che la verifica dell'ammissibilità non può fermarsi alla sola denominazione dell'impresa o alla sua attività prevalente "di fatto", ma deve essere condotta anche attraverso il codice ATECO 2025 riferibile alla struttura produttiva presso cui si realizza l'investimento. La classificazione corretta dell'attività assume quindi rilievo sia in sede di accesso che di successivo controllo.

5.2. Definizione e requisiti dell'investimento

È bene precisare che l'agevolazione riguarda gli investimenti realizzati nell'ambito di un **progetto di investimento iniziale**, secondo le definizioni richiamate dal decreto attuativo del 17 maggio 2024 e dall'art. 2, punti 49, 50 e 51, del Regolamento (UE) n. 651/2014 (GBER).

In tale ambito rientrano, in linea generale, gli investimenti in **attivi materiali e immateriali** funzionali all'avvio o allo sviluppo dell'attività produttiva, nonché gli investimenti relativi all'acquisto, anche mediante leasing, di **nuovi macchinari, impianti e attrezzature varie** destinati a strutture produttive esistenti o da impiantare nel territorio.

Rientrano, inoltre, tra le spese ammissibili anche quelle relative all'**acquisto di terreni** e all'**acquisizione, realizzazione o ampliamento di immobili strumentali agli investimenti**, nei limiti e alle condizioni stabiliti dalla disciplina agevolativa.

⁵ Art. 2, comma 2, d.m. 17 maggio 2024.



Sul punto, giova sottolineare come assuma particolare rilievo la distinzione tra:

- **investimento iniziale;**
- **investimento iniziale a favore di una nuova attività economica.**

L'**investimento iniziale** rappresenta la categoria generale, che comprende anche interventi di ampliamento, trasformazione o diversificazione della produzione nell'ambito di attività già esistenti.

Ai fini della qualificazione dell'intervento, ai sensi dell'art. 2, punto 49, costituisce investimento iniziale:

- l'investimento in attivi materiali e immateriali diretto a realizzare una o più delle seguenti finalità:
 - la creazione di un nuovo stabilimento;
 - l'ampliamento della capacità di uno stabilimento esistente;
 - la diversificazione della produzione di uno stabilimento, al fine di ottenere prodotti o servizi non precedentemente fabbricati o forniti nel medesimo stabilimento;
 - il cambiamento fondamentale del processo di produzione complessivo del prodotto o dei prodotti interessati dall'investimento.
- l'acquisizione di attivi appartenenti a uno stabilimento che sia stato chiuso o che sarebbe stato chiuso in assenza dell'acquisizione. In tale ipotesi, la semplice acquisizione di azioni o partecipazioni sociali non è sufficiente a integrare la fattispecie agevolabile.

L'**investimento iniziale a favore di una nuova attività economica** richiede una effettiva discontinuità rispetto all'attività precedentemente esercitata.

Ai fini della qualificazione dell'intervento, ai sensi dell'art. 2, punto 51, costituisce investimento iniziale a favore di una nuova attività economica:

- la creazione di un nuovo stabilimento;
- la diversificazione dell'attività di uno stabilimento, a condizione che la nuova attività non sia uguale o simile a quella precedentemente svolta nello stesso stabilimento;
- l'acquisizione di attivi appartenenti a uno stabilimento chiuso, o che sarebbe stato chiuso in assenza dell'acquisizione, purché la nuova attività esercitata mediante gli attivi acquisiti non sia uguale né simile a quella svolta prima dell'acquisizione.

Il punto 50 del medesimo art. 2 definisce le "attività uguali o simili", che sono da intendersi come le attività rientranti nella medesima classe, individuata dal codice numerico a quattro cifre della classificazione statistica NACE Rev. 2.

Il profilo qualificatorio assume rilievo ancora maggiore nelle aree ammesse agli aiuti a finalità regionale ai sensi dell'art. 107, par. 3, lett. c), TFUE.

In tali aree, infatti, il diritto unionale adotta un approccio più restrittivo nei confronti delle grandi imprese, prevedendo che gli aiuti regionali concessi a tali soggetti siano esentati dall'obbligo di notifica,



nelle cosiddette “C areas”, soltanto quando riguardino investimenti iniziali a favore di una nuova attività economica.

Ne deriva che, nelle aree agevolabili delle regioni Abruzzo, Marche e Umbria ricomprese nella Carta italiana degli aiuti a finalità regionale 2022-2027, la qualificazione del progetto richiede una verifica particolarmente rigorosa. Occorre, infatti, accertare non solo la riconducibilità dell’investimento a una delle fattispecie previste dal GBER, ma anche, nel caso di grandi imprese operanti in aree ex art. 107, par. 3, lett. c), TFUE, la sussistenza di una effettiva nuova attività economica, distinta da quella precedentemente esercitata.

Da tutto quanto sopra, ne consegue che **non rientra**, di regola, nella nozione di investimento iniziale il semplice **investimento sostitutivo**, inteso come mera sostituzione o rinnovo di cespiti che non comporti un effettivo ampliamento della capacità produttiva, una diversificazione dell’attività o una trasformazione sostanziale del processo produttivo. Allo stesso modo, non assume rilievo agevolabile il mero acquisto di beni singolarmente considerati, ove essi non si inseriscano in un programma organico e unitario riconducibile a una delle fattispecie tipizzate dalla normativa unionale.

In altri termini, l’agevolazione presuppone un progetto di investimento idoneo a determinare la **creazione, l’ampliamento, la diversificazione o la trasformazione sostanziale** dell’attività produttiva, secondo una logica di sviluppo effettivo della struttura economica interessata.

5.3. Spese ammissibili e limiti principali

Sono agevolabili gli investimenti relativi all’acquisto, anche tramite locazione finanziaria, di nuovi macchinari, impianti e attrezzature varie destinati a strutture produttive esistenti o di nuovo impianto nella ZES.

Sono parimenti ammissibili l’acquisto di terreni e l’acquisizione, realizzazione o ampliamento di immobili strumentali, purché effettivamente utilizzati per l’esercizio dell’attività nella struttura produttiva interessata.

Per gli immobili strumentali, il decreto ammette anche beni già utilizzati dal dante causa o da altri soggetti, ferma la compatibilità con la nozione europea di investimento iniziale.

Sono invece esclusi i beni autonomamente destinati alla vendita, quelli trasformati o assemblati per ottenere prodotti destinati alla vendita, nonché i materiali di consumo. Questa esclusione conferma che il credito ZES ha natura di incentivo agli investimenti produttivi durevoli e non al finanziamento del magazzino o del capitale circolante.

Quanto ai limiti quantitativi, per il 2026 il credito è riconosciuto su investimenti realizzati dal 1° gennaio 2026 al 31 dicembre 2026, con un tetto massimo di 100 milioni di euro per ciascun progetto di investimento; non sono, invece, agevolabili i progetti con costo complessivo inferiore a 200.000 euro. La prassi dell’Agenzia ha chiarito, inoltre, che la componente immobiliare agevolabile, cioè terreni e fabbricati, non può superare il 50% del valore complessivo dell’investimento agevolato.

5.4. Misura (intensità) del credito d'imposta

La misura del credito, in termini teorici, è ancorata alla Carta degli aiuti a finalità regionale 2022-2027. Il decreto 17 maggio 2024 stabilisce, per le grandi imprese, un'intensità massima del 40% in Calabria, Campania, Puglia e Sicilia; del 30% in Basilicata, Molise e Sardegna; del 50% e 40% rispettivamente nelle aree JTF di Puglia e Sardegna; del 15% nelle zone assistite dell'Abruzzo.

Per i progetti con costi ammissibili non superiori a 50 milioni di euro, tali massimali aumentano di 10 punti per le medie imprese e di 20 punti per le piccole imprese.

Per i grandi progetti di investimento sopra i 50 milioni, opera invece il criterio dell'"importo di aiuto corretto". Per le aree ammesse di Marche e Umbria, entrate nel perimetro ZES in un momento successivo al decreto del 17 maggio 2024, il dato va letto alla luce della Carta degli aiuti per le aree ex art. 107, par. 3, lett. c) TFUE.

Le comunicazioni istituzionali della Regione Marche indicano, per le aree ammesse, aliquote pari al 15% per le grandi imprese, 25% per le medie e 35% per le piccole; sul piano sistematico, questo è coerente con la logica delle "C Areas" e con il trattamento già previsto dal decreto per l'Abruzzo.

Tabella 3 - Intensità del credito d'imposta a partire dal 1° gennaio 2026

DIMENSIONE IMPRESA	CAMPANIA, CALABRIA, PUGLIA, SICILIA	BASILICATA, MOLISE, SARDEGNA	ABRUZZO, MARCHE E UMBRIA
Piccola*	60%	50%	35%
Media*	50%	40%	25%
Grande	40%	30%	15%

*Le percentuali di agevolazione per le PMI sono riferite a progetti di investimento con costi ammissibili non superiori a 50 milioni di euro. Oltre questa soglia si applicano le stesse aliquote previste per le grandi imprese.

Occorre distinguere tra intensità teorica e credito effettivamente fruibile.

La legge di bilancio 2026 prevede infatti che, una volta ricevute le comunicazioni integrative, l'Agenzia delle Entrate determini con proprio provvedimento la percentuale effettiva di riparto, ottenuta rapportando il limite di spesa all'ammontare complessivo dei crediti richiesti.

Pertanto, il credito effettivamente utilizzabile potrà risultare inferiore a quello teoricamente maturato secondo la Carta degli aiuti ove i crediti richiesti con le comunicazioni integrative superino il limite di spesa nazionale fissato.

5.5. Momento in cui gli investimenti si considerano effettuati

Ai fini del credito d'imposta ZES Unica, il momento di effettuazione dell'investimento deve essere individuato secondo i criteri previsti dagli **artt. 109, commi 1 e 2, e 110 del TUIR**, a prescindere dai principi contabili adottati dal soggetto beneficiario. In tale prospettiva, la verifica del momento rilevante ai fini dell'agevolazione non coincide necessariamente con la manifestazione finanziaria dell'operazione, ma richiede l'individuazione del corretto presupposto fiscale di imputazione del costo.



In particolare:

- per i **beni mobili**, rileva la data della consegna o spedizione;
- per gli **immobili** e per le **aziende**, assume rilievo la data della stipulazione dell'atto;
- qualora l'effetto traslativo o costitutivo si produca in un momento successivo, rileva tale diverso momento;
- restano irrilevanti le clausole di riserva della proprietà, mentre la locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti è assimilata alla vendita con riserva di proprietà.

Il credito d'imposta è, pertanto, commisurato alla quota di costo relativa agli investimenti **effettuati nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2026 e il 31 dicembre 2026**. Con riferimento alle opere edili, agli appalti e agli investimenti realizzati sulla base di stati di avanzamento lavori, la rilevanza agevolativa non può essere desunta dal solo avanzamento materiale dell'intervento, ma deve essere verificata alla luce dei criteri di imputazione del costo stabiliti dall'art. 109 del TUIR. In tale ambito, assumono quindi rilievo, entro il termine del 31 dicembre 2026, esclusivamente i corrispettivi riferiti a SAL che risultino fiscalmente maturati e **definitivamente liquidati**, mentre non possono essere inclusi meri acconti, anticipazioni o partite ancora provvisorie.

In questa prospettiva si colloca anche la risposta dell'Agenzia delle Entrate n. 32 dell'11 febbraio 2026, che, con riguardo a un'operazione di leasing in costruendo, ha valorizzato, ai fini della spettanza dell'agevolazione, il momento della consegna del bene. Tale chiarimento, pur riferito a una fattispecie specifica, conferma la necessità di distinguere, sul piano applicativo, tra mera esecuzione materiale dell'investimento e maturazione del relativo presupposto rilevante ai fini fiscali.

5.6. Coordinamento tra effettuazione dell'investimento, completamento del progetto ed entrata in funzione

Ai fini applicativi, occorre distinguere tre nozioni che, pur collegate tra loro, assolvono funzioni differenti nell'ambito della disciplina agevolativa.

L'**effettuazione dell'investimento** individua il momento in cui il costo assume rilievo ai fini del credito d'imposta e deve essere determinata secondo i criteri di cui agli artt. 109 e 110 del TUIR, come in precedenza evidenziato. Essa rileva, dunque, per stabilire se il costo rientri nel periodo agevolato.

Il **completamento del progetto di investimento** attiene, invece, alla conclusione dell'intervento agevolato considerato nella sua unitarietà economico-funzionale. Tale nozione assume rilievo, in particolare, ai fini del decorso del vincolo quinquennale di mantenimento dell'attività nella ZES.

L'**entrata in funzione** riguarda infine il momento in cui il bene diventa concretamente idoneo a essere utilizzato nell'attività d'impresa. Essa rileva ai fini della disciplina di rideterminazione del credito, posto che i beni agevolati devono entrare in funzione entro il secondo periodo d'imposta successivo a quello della loro acquisizione o ultimazione.

La distinzione tra tali momenti assume particolare importanza nelle ipotesi di investimenti complessi, realizzati in più fasi o mediante SAL, nelle quali il costo può risultare fiscalmente rilevante prima della conclusione integrale del progetto, fermo restando che i successivi obblighi di mantenimento e funzionalità del bene continuano a operare secondo le regole proprie della disciplina agevolativa. In una prospettiva applicativa, appare utile riepilogare, in forma schematica, il significato da attribuire alla nozione di “completamento dell’investimento”, al fine di distinguerla sia dal momento di effettuazione del costo ai sensi del TUIR, sia dall’entrata in funzione del bene.

Tabella 4 - Focus sul concetto di completamento dell’investimento

Cosa si intende per “completamento dell’investimento”

Il **completamento dell’investimento non coincide con il semplice pagamento o con la stipula del contratto**, ma con il momento in cui **l’investimento agevolato è ultimato ed è entrato in funzione**, diventando effettivamente utilizzabile nell’attività produttiva localizzata nella ZES.

In termini operativi, il completamento si identifica con:

- la **conclusione del progetto di investimento iniziale** e
- l’**entrata in funzione dei beni agevolati**.

Applicazione ai principali tipi di investimento

a) Macchinari, impianti, attrezzature

Il completamento coincide con:

- installazione conclusa e
- bene **pronto e idoneo all’uso**, quindi utilizzabile nel ciclo produttivo.

Non è sufficiente:

- il solo acquisto,
- né la consegna se il bene non è ancora installato o collaudato.

b) Immobili strumentali (costruzione, ristrutturazione, ampliamento)

Il completamento si ha quando:

- i lavori sono ultimati,
- l’immobile è **agibile e funzionale** all’attività d’impresa,
- l’immobile è **effettivamente utilizzato** nella struttura produttiva ZES.

c) Investimenti pluriennali

Per investimenti avviati in un anno e conclusi successivamente, il “completamento” coincide con **la conclusione dell’intero progetto agevolato**, non con le singole fasi o SAL intermedi.

Il credito indebitamente utilizzato rispetto all’importo rideterminato deve essere restituito entro il termine del saldo delle imposte sui redditi relativo al periodo in cui si è verificata la causa di rideterminazione o decadenza.

Infine, l’effettivo sostenimento delle spese ammissibili e la loro corrispondenza alla documentazione contabile devono risultare da apposita certificazione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti. Anche per le imprese che non sono tenute per legge alla revisione, la certificazione delle spese resta un adempimento essenziale per poter accedere correttamente all’agevolazione.

In parallelo, l’Agenzia delle Entrate può recuperare il credito indebitamente fruito con atto di recupero, oltre a interessi e sanzioni.

6. Settori peculiari

La disciplina del credito d'imposta per gli investimenti nella Zona Economica Speciale Unica presenta una serie di peculiarità applicative con riferimento a specifici comparti produttivi. Tali peculiarità derivano principalmente dai vincoli previsti dalla normativa europea sugli aiuti di Stato e dai regolamenti settoriali dell'Unione europea che disciplinano l'ammissibilità degli interventi pubblici nei diversi ambiti economici.

L'analisi settoriale risulta fondamentale per i professionisti incaricati della pianificazione degli investimenti, poiché consente di individuare preventivamente eventuali limitazioni, esclusioni o condizioni particolari che potrebbero incidere sulla spettanza del beneficio fiscale.

6.1. Agricoltura e agroindustria

Nel settore agricolo, occorre distinguere tra produzione primaria e attività connesse. La produzione primaria agricola è generalmente esclusa dal perimetro degli aiuti regionali, in quanto soggetta a specifici regolamenti europei di settore che limitano l'intensità degli aiuti concedibili. Diversamente, risultano ammissibili gli investimenti effettuati da imprese operanti nella trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

Rientrano pertanto tra gli investimenti agevolabili, ad esempio, impianti di trasformazione alimentare, linee di lavorazione industriale, sistemi di confezionamento, celle frigorifere, magazzini automatizzati e infrastrutture logistiche funzionali alla distribuzione dei prodotti.

6.2. Pesca e acquacoltura

Nel comparto della pesca e dell'acquacoltura, la normativa europea tende a escludere gli aiuti direttamente connessi all'aumento della capacità di pesca o all'acquisto di nuove imbarcazioni. Tali limitazioni mirano a evitare distorsioni concorrenziali e sovrasfruttamento delle risorse ittiche.

Sono invece ammissibili investimenti riguardanti la trasformazione industriale dei prodotti ittici, l'ammodernamento degli impianti di lavorazione, le infrastrutture per la conservazione a freddo e le piattaforme logistiche destinate alla distribuzione dei prodotti ittici.

6.3. Trasporti e logistica

Il settore dei trasporti è oggetto di una disciplina restrittiva in materia di aiuti di Stato. In linea generale, risultano esclusi gli aiuti destinati alle imprese che svolgono attività di trasporto merci conto terzi. Tuttavia, sono agevolabili gli investimenti relativi alle infrastrutture logistiche e ai sistemi di movimentazione delle merci. Sono pertanto ammissibili magazzini automatizzati, sistemi di stoccaggio,

piattaforme logistiche intermodali, impianti di smistamento merci e tecnologie digitali per la gestione dei flussi logistici.

7. Aspetti fiscali e contabili del credito d'imposta ZES 2026

Il credito d'imposta ZES rappresenta un contributo pubblico concesso a fronte di investimenti in beni strumentali nuovi destinati a strutture produttive ubicate nelle aree agevolate. Sotto il profilo contabile, il beneficio è assimilabile ai contributi in conto impianti, in quanto correlato all'acquisizione di immobilizzazioni materiali ammortizzabili.

7.1. Modalità di rilevazione contabile

In base ai principi contabili nazionali (OIC 16 e OIC 12), il contributo può essere contabilizzato secondo due modalità alternative: metodo diretto e metodo indiretto.

Il metodo diretto prevede la riduzione del costo storico del cespite agevolato. In tal modo, gli ammortamenti futuri saranno calcolati su un valore netto inferiore, con effetti distribuiti lungo la vita utile del bene.

CONTRIBUTO IMPUTATO A RIDUZIONE DEL COSTO

→ rilevazione del contributo in riduzione del costo dell'impianto:

Crediti verso ente erogante (C.II.5 Attivo SP)	a	Impianti (B.II.2 Attivo SP)
---	---	-----------------------------

→ rilevazione degli ammortamenti di competenza sul costo netto del cespite:

Ammortamento impianto (B.10.b CE)	a	Fondo ammortamento impianti (B.II.2 Attivo SP)
--------------------------------------	---	---

CONTRIBUTO IMPUTATO A RICAVO

→ rilevazione del credito d'imposta a conto economico:

Credito verso ente erogante (C.II.5 Attivo SP)	a	Contributi in conto impianti (A.5 CE)
---	---	--

→ rilevazione degli ammortamenti di competenza sul valore lordo del cespite:

Ammortamento impianto (B.10.b CE)	a	Fondo ammortamento impianti (B.II.2 Attivo SP)
--------------------------------------	---	---

→ storno della quota di contributo di competenza degli esercizi successivi:

Contributi in conto impianti (A.5 CE)	a	Risconti passivi (E Passivo SP)
--	---	------------------------------------

Il metodo indiretto prevede l'iscrizione del contributo tra i risconti passivi e la successiva imputazione graduale a conto economico in proporzione agli ammortamenti.

7.2. Informativa in nota integrativa

Sotto il profilo dell'informativa di bilancio, il credito d'imposta ZES 2026 richiede un'adeguata rappresentazione nella nota integrativa⁶, nella quale dovranno essere illustrati il criterio di contabilizzazione adottato, l'ammontare del beneficio rilevato nell'esercizio, le modalità di imputazione per competenza e gli eventuali effetti sulle voci patrimoniali ed economiche interessate, nonché, ove ricorrano, i vincoli gravanti sui beni agevolati in ragione del contributo ricevuto.

7.3. Profili fiscali

In assenza di una disposizione normativa di detassazione espressa, il credito d'imposta concorre alla formazione del reddito imponibile ai fini delle imposte sui redditi e dell'IRAP. Il credito è utilizzabile esclusivamente in compensazione mediante modello F24 ed è indicato nel quadro RU della dichiarazione dei redditi.

8. Cumulabilità e interazioni con altre misure agevolative

Il credito d'imposta ZES è cumulabile con altri strumenti di incentivazione pubblica, nel rispetto delle intensità massime di aiuto previste dalla Carta degli aiuti a finalità regionale. Gli aiuti qualificabili come aiuti di Stato devono essere considerati congiuntamente ai fini del rispetto del limite massimo di intensità. Le misure fiscali di carattere generale non qualificabili come aiuti di Stato, invece, possono essere cumulate senza incidere su tale limite, fermo restando il divieto di superare il costo dell'investimento.

La pianificazione degli investimenti nel Mezzogiorno può prevedere la combinazione del credito d'imposta ZES con ulteriori strumenti nazionali e regionali di sostegno. Le ipotesi di cumulabilità con le principali misure esistenti possono essere sintetizzate come segue:

- cumulo generalmente possibile: ZES + Transizione 4.0; ZES + Iperammortamento;
- cumulo possibile entro limiti: ZES + Nuova Sabatini; ZES + Transizione 5.0; ZES + Contratti di sviluppo; ZES + Bandi regionali;

⁶ L'erogazione di sovvenzioni, contributi e altri aiuti da parte della Pubblica amministrazione comporta la necessità di ottemperare all'obbligo di trasparenza introdotto dall'art. 1, commi da 125 a 125-sexies e 127, legge n. 124/2017. In base al comma 125-bis, "i soggetti che esercitano le attività di cui all'articolo 2195 del codice civile pubblicano nelle note integrative del bilancio di esercizio e dell'eventuale bilancio consolidato gli importi e le informazioni relativi a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria, agli stessi effettivamente erogati dalle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dai soggetti di cui all'articolo 2-bis del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33".

- cumulo vietato: doppio finanziamento delle medesime spese e superamento dell'intensità massima di aiuto prevista dalla normativa europea.

Le seguenti simulazioni ipotizzano un investimento produttivo realizzato in ZES Unica da una piccola impresa localizzata in Campania.

Tabella 5 - Comparazione cumulo incentivi ZES – esempi applicativi⁷

Scenario	Valore investimento	Credito ZES	Nuova Sabatini	Credito 4.0	Iperamm.to	Totale aiuti di Stato	Beneficio totale	Costo effettivo
ZES + Sabatini + 4.0	3.000.000	1.650.000 (60% investimento)	150.000 (contributo interessi)	600.000 (20% investimento)	-	1.800.000 (ZES + Sabatini)	2.400.000	600.000
ZES + Sabatini + Iperamm.to	3.000.000	1.650.000 (60% investimento)	150.000 (contributo interessi)	-	576.000 (risparmio fiscale stimato)	1.800.000 (ZES + Sabatini)	2.376.000	624.000

9. Controlli interni e check-list operativa

L'accesso al credito d'imposta previsto per gli investimenti nella Zona Economica Speciale Unica richiede una gestione attenta e strutturata da parte delle imprese.

Per questo motivo è opportuno predisporre un sistema di controlli interni che consenta di monitorare tutte le fasi del processo agevolativo: dalla pianificazione dell'investimento fino alla corretta indicazione del credito nella dichiarazione dei redditi.

L'organizzazione dei controlli può essere suddivisa in tre momenti principali:

- controlli preventivi;
- controlli nel periodo intermedio tra comunicazione e fine anno;
- controlli in sede di dichiarazione integrativa.

Questa suddivisione consente di ridurre il rischio di errori formali e sostanziali e di garantire il rispetto della normativa sugli aiuti di Stato.

9.1. Controlli preventivi

La fase preliminare rappresenta il momento più delicato dell'intero processo. Prima dell'invio della comunicazione all'Agenzia delle Entrate, è necessario effettuare una serie di verifiche riguardanti sia il soggetto beneficiario sia la tipologia di investimento.

⁷ Nota metodologica: la Nuova Sabatini rientra tra gli aiuti di Stato e deve essere computata insieme al credito ZES nel rispetto dell'intensità massima prevista dalla Carta degli aiuti a finalità regionale. Le misure fiscali generali (Transizione 4.0 e iperammortamento) non rilevano ai fini del calcolo dell'intensità massima.



La prima tipologia di controlli riguarda i requisiti soggettivi del richiedente. In particolare, occorre verificare che:

- l'impresa sia regolarmente costituita e iscritta al Registro delle Imprese;
- non si trovi in stato di liquidazione volontaria o procedure concorsuali;
- svolga un'attività economica compatibile con il regime di agevolazione;
- abbia il codice ATECO rientrante tra quelli ammissibili;
- non rientri tra i settori esclusi dalla normativa sugli aiuti di Stato.

Inoltre, è necessario verificare il rispetto delle condizioni previste dalla disciplina europea in materia di aiuti regionali alle imprese, che rappresenta il quadro normativo di riferimento per il credito ZES.

Un secondo controllo riguarda la localizzazione geografica dell'investimento, che deve essere realizzato all'interno delle aree incluse nella ZES Unica del Mezzogiorno. Questa verifica è fondamentale perché la localizzazione dell'investimento rappresenta uno dei requisiti essenziali per l'accesso all'agevolazione.

Successivamente, è necessario analizzare la natura degli investimenti programmati, in quanto sono agevolabili gli investimenti relativi a beni strumentali nuovi (regola non valida per gli immobili strumentali e per i terreni), destinati a strutture produttive già esistenti o di nuova realizzazione.

Prima dell'invio della comunicazione è opportuno predisporre un fascicolo documentale dell'investimento, che dovrebbe contenere:

- preventivi e contratti di acquisto;
- fatture relative ai beni acquistati;
- eventuale documentazione bancaria dei pagamenti;
- eventuali contratti di appalto o costruzione;
- documentazione tecnica relativa ai beni.

La predisposizione preventiva di questa documentazione facilita eventuali controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate e consente all'impresa di dimostrare l'effettiva realizzazione dell'investimento.

9.2. Controlli tra comunicazione e fine anno

Una volta trasmessa la comunicazione, la fase successiva consiste nel monitoraggio dell'investimento nel corso dell'esercizio. Questa fase è particolarmente importante perché il credito d'imposta è strettamente collegato all'effettiva realizzazione degli investimenti dichiarati.

L'impresa deve verificare periodicamente lo stato di avanzamento degli investimenti, controllando:

- la consegna dei beni acquistati;
- la corretta installazione dei macchinari;



- l'eventuale avanzamento dei lavori nel caso di immobili o ampliamenti di stabilimenti;
- la messa in funzione dei beni.

Questo controllo consente di individuare eventuali ritardi o variazioni rispetto al progetto iniziale. Nel caso in cui l'investimento effettivamente realizzato differisca da quello originariamente previsto, è necessario verificare:

- la variazione degli importi investiti;
- eventuali sostituzioni di beni;
- modifiche nella composizione dell'investimento.

Queste variazioni possono avere effetti sulla determinazione del credito spettante, rendendo necessario un aggiornamento dei dati dichiarati.

Un ulteriore controllo riguarda la registrazione contabile degli investimenti, in relazione alla quale è opportuno controllare:

- l'iscrizione dei beni nel libro cespiti;
- la corretta imputazione del costo ai conti patrimoniali;
- l'individuazione del momento di entrata in funzione del bene.

La normativa sugli incentivi fiscali richiede generalmente che i pagamenti siano effettuati attraverso sistemi tracciabili.

9.3. Controlli in sede di dichiarazione integrativa

In questa fase occorre controllare che il credito maturato sia correttamente determinato e che sia stato utilizzato nel rispetto delle disposizioni normative. Il primo controllo consiste nel verificare che l'importo del credito indicato in dichiarazione corrisponda a quello effettivamente spettante, controllando:

- l'ammontare complessivo degli investimenti realizzati;
- la verifica del riparto per categorie, che non possono superare quanto indicato nella comunicazione iniziale;
- l'aliquota di agevolazione applicabile;
- eventuali rideterminazioni del credito.

Poiché il credito ZES può essere utilizzato tramite compensazione nel modello F24, è necessario verificare:

- l'importo del credito effettivamente utilizzato;
- la corretta indicazione del codice tributo;
- la disponibilità residua del credito.

10. Il nuovo modello di comunicazione (commentato per quadri)

La concreta applicazione del credito d'imposta è disciplinata da specifici provvedimenti amministrativi emanati dall'Agenzia delle Entrate.

In particolare, l'Agenzia delle Entrate, con il Provvedimento del 30 gennaio 2026, ha approvato i modelli di comunicazione per la fruizione del contributo sotto forma di credito d'imposta per gli investimenti realizzati nella ZES Unica, definendo altresì le modalità di trasmissione telematica, i termini di presentazione delle comunicazioni e le modalità di utilizzo del credito tramite compensazione.

Il provvedimento, inoltre, stabilisce le modalità di monitoraggio delle risorse disponibili, prevedendo che l'ammontare effettivo del credito utilizzabile possa essere rideterminato qualora le richieste superino i fondi stanziati.

Il modello è suddiviso in diversi quadri, ciascuno dedicato a una specifica tipologia di informazioni.

Frontespizio

Il frontespizio contiene i dati identificativi del soggetto che richiede l'agevolazione.

In questa sezione devono essere indicati:

- codice fiscale e partita IVA dell'impresa;
- denominazione o ragione sociale;
- domicilio fiscale;
- dati anagrafici del rappresentante legale.

È inoltre previsto uno spazio dedicato all'eventuale intermediario abilitato che trasmette la comunicazione per conto dell'impresa. Il frontespizio svolge quindi una funzione essenziale di identificazione del contribuente e di collegamento tra la comunicazione e la posizione fiscale dell'impresa.

Quadro A – Dati relativi al progetto d'investimento e al credito d'imposta

Il quadro A è dedicato ai **progetti di investimento iniziale** realizzati e contiene:

- l'indicazione della tipologia di progetto (nuovo stabilimento, ampliamento, diversificazione, cambiamento del processo produttivo);
- il numero di strutture produttive coinvolte;
- le date di inizio e fine degli investimenti;
- l'ammontare complessivo degli investimenti agevolabili;
- l'ammontare complessivo del credito d'imposta maturato.

Qualora la comunicazione integrativa riguardi più progetti, deve essere compilato un **modulo distinto del quadro A per ciascun progetto**.

Quadro B – Dati della struttura produttiva

Il quadro B è dedicato alla descrizione della struttura produttiva oggetto dell'investimento e richiede l'indicazione dei seguenti elementi:

- la regione e il comune in cui è situata la struttura;
- l'indirizzo completo dell'unità produttiva;
- il codice ATECO dell'attività esercitata;
- l'ammontare dell'investimento
- la tipologia di intervento realizzato, suddiviso tra le varie categorie (impianti, macchinari, attrezzature, immobili);
- elenco dei beni strumentali.

La compilazione di questo quadro consente all'amministrazione finanziaria di verificare che l'investimento sia localizzato in un'area appartenente alla ZES Unica.

Quadro D – Altre agevolazioni concesse o richieste

Il quadro D è dedicato all'indicazione:

- di altri aiuti di Stato o aiuti "de minimis";
- di altre agevolazioni diverse dagli aiuti di Stato, aventi ad oggetto i medesimi investimenti, al fine di consentire la verifica del **corretto cumulo** e del rispetto delle intensità massime di aiuto consentite dalla normativa europea;
- dei provvedimenti di concessione delle agevolazioni;
- degli importi richiesti/concessi e del relativo ESL.

11. Il nuovo modello di comunicazione integrativa (commentato per quadri)

Il modello di comunicazione integrativa è lo strumento attraverso il quale le imprese che hanno presentato la comunicazione prenotativa per la fruizione del credito d'imposta ZES Unica attestano, a pena di decadenza dall'agevolazione, l'avvenuta realizzazione degli investimenti dichiarati, entro i termini previsti dalla normativa.

La comunicazione integrativa è prevista dall'articolo 1, comma 439, della legge 30 dicembre 2025, n. 199, in relazione all'estensione del credito d'imposta ZES Unica agli investimenti effettuati negli anni **2026, 2027 e 2028**, e costituisce un **adempimento obbligatorio** ai fini della maturazione definitiva del diritto al beneficio.



Attraverso tale modello, il contribuente è chiamato non solo a confermare la realizzazione degli investimenti programmati, ma anche a **quantificare il credito d'imposta effettivamente maturato**, indicando:

- gli investimenti realizzati nel periodo agevolabile;
- gli estremi delle **fatture elettroniche** e degli eventuali investimenti non fatturabili;
- gli estremi della **certificazione** rilasciata dai soggetti abilitati ai sensi dell'art. 7, comma 14, del decreto interministeriale 17 maggio 2024.

La comunicazione integrativa, pertanto, **non ha funzione prenotativa**, bensì **consuntiva e certificativa**, ed è funzionale alla verifica del rispetto dei presupposti oggettivi e soggettivi dell'agevolazione.

Termini e modalità di presentazione

La comunicazione integrativa deve essere presentata **esclusivamente in via telematica**, utilizzando l'apposito modello approvato dall'Agenzia delle Entrate, distintamente per ciascun anno di investimento, nei seguenti periodi:

- dal 3 gennaio al 17 gennaio 2027 per gli investimenti realizzati nel 2026;
- dal 3 gennaio al 17 gennaio 2028 per gli investimenti realizzati nel 2027;
- dal 3 gennaio al 17 gennaio 2029 per gli investimenti realizzati nel 2028.

La trasmissione può avvenire:

- direttamente da parte del beneficiario;
- ovvero tramite un intermediario abilitato ai sensi dell'art. 3 del d.P.R. n. 322/1998.

È ammessa:

- la trasmissione di una nuova comunicazione integrativa sostitutiva di quella precedentemente inviata (l'ultima validamente trasmessa sostituisce le precedenti);
- l'annullamento della comunicazione integrativa, che comporta la decadenza dal beneficio per l'anno cui si riferisce.

Struttura del modello

Il modello di comunicazione integrativa è articolato in più quadri, ciascuno dedicato a specifiche informazioni rilevanti ai fini della liquidazione del credito.

Frontespizio

Nel frontespizio sono riportati:

- i dati identificativi dell'impresa beneficiaria;
- l'anno di realizzazione degli investimenti;
- la dimensione dell'impresa;



- i dati del rappresentante firmatario;
- le informazioni relative all'eventuale intermediario incaricato;
- l'indicazione di eventuali **operazioni straordinarie** intervenute, con specificazione del trasferimento totale o parziale del credito.

Il frontespizio consente inoltre di esercitare l'opzione di **annullamento della comunicazione integrativa** precedentemente presentata.

Quadro A – Dati relativi al progetto d'investimento e al credito d'imposta

Il quadro A è dedicato ai **progetti di investimento iniziale** realizzati e contiene:

- l'indicazione della tipologia di progetto (nuovo stabilimento, ampliamento, diversificazione, cambiamento del processo produttivo);
- il numero di strutture produttive coinvolte;
- le date di inizio e fine degli investimenti;
- l'ammontare complessivo degli investimenti agevolabili;
- l'ammontare complessivo del credito d'imposta maturato.

Qualora la comunicazione integrativa riguardi più progetti, deve essere compilato un **modulo distinto del quadro A per ciascun progetto**.

Quadro B – Dati della struttura produttiva

Il quadro B è dedicato alle **singole strutture produttive** destinatarie degli investimenti e deve essere compilato per ciascuna struttura indicata nella comunicazione prenotativa, anche nei casi di:

- investimento non realizzato;
- investimento parzialmente realizzato.

Il quadro contiene:

- i dati di localizzazione dell'unità produttiva;
- l'attività economica esercitata (codice ATECO 2025);
- l'ammontare degli investimenti realizzati, distinti per tipologia di beni;
- la determinazione del credito d'imposta in relazione ai singoli investimenti;
- l'indicazione di eventuali altri aiuti di Stato, aiuti "de minimis" o altre agevolazioni.

Il quadro consente altresì di evidenziare gli investimenti rientranti in ambiti specifici (ad esempio, Regolamento STEP).

Quadro C – Elenco dei soggetti sottoposti alla verifica antimafia

Il quadro C deve essere compilato nei casi in cui l'ammontare del credito d'imposta superi le soglie rilevanti ai fini dei controlli antimafia.

In tale quadro sono indicati:

- i codici fiscali dei soggetti rilevanti ai sensi del d.lgs. n. 159/2011;
- i dati dei familiari conviventi di maggiore età;
- le qualifiche dei soggetti interessati.

Quadro D – Altre agevolazioni concesse o richieste

Il quadro D è dedicato all'indicazione:

- di altri aiuti di Stato o aiuti “de minimis”;
- di altre agevolazioni diverse dagli aiuti di Stato, aventi ad oggetto i medesimi investimenti, al fine di consentire la verifica del **corretto cumulo** e del rispetto delle intensità massime di aiuto consentite dalla normativa europea;
- dei provvedimenti di concessione delle agevolazioni;
- degli importi richiesti/concessi e del relativo ESL.

Quadro E – Estremi delle fatture e della certificazione

Il quadro E è articolato in due sezioni:

- **Sezione I**, dedicata agli estremi delle fatture elettroniche relative agli investimenti agevolabili;
- **Sezione II**, dedicata agli estremi della certificazione rilasciata dai soggetti abilitati (revisore legale, società di revisione o collegio sindacale).

La compilazione di questo quadro è essenziale ai fini della verifica documentale degli investimenti realizzati.

12. Timeline ZES 2026-2028

Le finestre temporali relative alla procedura di accesso al credito d'imposta per investimenti nella ZES Unica per gli anni 2026-2028 non derivano direttamente dalla norma istitutiva (art. 16 del d.l. 19 settembre 2023, n. 124) ma sono state definite e rimodulate in sede attuativa.

Il succitato provvedimento del 30 gennaio 2026 ha:

- confermato la struttura (comunicazione prenotativa + comunicazione integrativa);
- rimodulato le finestre temporali annuali per gli anni 2026, 2027 e 2028;
- stabilito la natura decadenziale della comunicazione integrativa. La mancata trasmissione della comunicazione integrativa nei termini, infatti, comporta la decadenza dal beneficio per l'annualità di riferimento, come espressamente previsto dalle istruzioni operative.

DOCUMENTO

Le Zone Economiche Speciali
Quadro di sintesi degli adempimenti per investimenti
2026 e delle opportunità future

La scelta di mantenere una doppia finestra annuale risponde sia all'esigenza di programmare la spesa pubblica, perché consente la quantificazione del fabbisogno complessivo e la successiva determinazione della percentuale di credito utilizzabile, che a quella di controllare ex post gli investimenti in quanto attesta:

- l'effettiva realizzazione entro il 31 dicembre;
- gli estremi delle fatture elettroniche;
- la certificazione del revisore (art. 7, comma 14, d.m. 17 maggio 2024).

Il provvedimento ha esteso, quindi, il termine di effettuazione degli investimenti dal 15 novembre al 31 dicembre dell'anno di riferimento, al fine di riallineare la misura al periodo d'imposta e garantire maggiore effettività dell'agevolazione.

L'estensione dell'orizzonte temporale fino al 31 dicembre ha ancorato l'investimento all'anno solare (1° gennaio – 31 dicembre) in modo da ristabilire coerenza con il principio di competenza fiscale di chiusura dell'esercizio, nell'ottica di una migliore pianificazione industriale ordinaria, riducendo anche il rischio di esclusione per ritardi legati alla consegna dei beni oggetto dell'investimento.

Le nuove scadenze sono:

Fase 1 - Comunicazione prenotativa

Anno investimento	Finestra invio
2026	31 marzo – 30 maggio 2026
2027	31 marzo – 30 maggio 2027
2028	31 marzo – 30 maggio 2028

Fase 2 - Comunicazione integrativa (a pena di decadenza)

Anno investimento	Finestra invio
2026	3 gennaio – 17 gennaio 2027
2027	3 gennaio – 17 gennaio 2028
2028	3 gennaio – 17 gennaio 2029

Esiste, inoltre, un meccanismo di riparto proporzionale, in quanto il credito effettivamente utilizzabile è subordinato alla percentuale comunicata dall'Agenzia a valle delle prenotazioni.

Nella comunicazione prenotativa, da trasmettere dal 31 marzo al 30 maggio di ciascun anno, il beneficiario indica:

- spese sostenute dal 1° gennaio;
- spese previste fino al 31 dicembre;
- dati progetto e strutture produttive.



Ad ogni modo, è possibile inviare una nuova comunicazione sostitutiva (nei termini), atteso che l'ultima valida inviata e non scartata sostituisce integralmente le precedenti.

Nella comunicazione integrativa vengono dichiarati:

- spese effettivamente sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre;
- importi realmente pagati e contabilizzati;
- eventuali riduzioni rispetto alla comunicazione prenotativa;
- solo costi ammissibili ai sensi dell'art. 16 d.l. n. 124/2023 al netto di eventuali esclusioni;
- credito d'imposta effettivamente maturato;
- conferma dati struttura produttiva;
- permanenza dei requisiti;
- eventuali variazioni rispetto ai dati comunicati in fase prenotativa.

Anche in questo caso è possibile inviare una nuova comunicazione sostitutiva (nei termini). Il mancato invio della comunicazione integrativa comporta la decadenza dalla possibilità di fruire del credito. In questa fase, è necessario porre attenzione ad alcune fattispecie non ammesse, vale a dire:

- aumento dell'investimento complessivo;
- aumento del numero dei progetti;
- aumento del numero di strutture produttive;
- modifica dell'ubicazione delle strutture.

È possibile, invece, ridurre gli importi, segnalare eventuali investimenti non realizzati e indicare una realizzazione solo parziale dell'intervento.

Le comunicazioni, sia preventiva che integrativa, vengono inviate esclusivamente in modalità telematica, direttamente dal beneficiario o tramite intermediario abilitato, utilizzando il software AE dedicato e disponibile gratuitamente.

L'Agenzia rilascia una ricevuta entro 5 giorni. La comunicazione si considera presentata nel giorno di ricezione da parte dell'Agenzia. Durante la finestra di invio è possibile inviare una nuova comunicazione, in quanto l'ultima valida sostituisce le precedenti. Non sono ammesse, tuttavia, modifiche fuori termine (salvo casi specifici relativi alla normativa antimafia).

12.1. Cause di scarto

Le cause tipiche di scarto possono essere:

1. partita IVA non attiva;
2. codice ATECO non coerente con Anagrafe Tributaria;
3. codice catastale struttura non coerente;
4. file non elaborabile;

5. incoerenza del codice di autenticazione.

Grande attenzione rivestono le tempistiche dell’invio delle comunicazioni per non incorrere in scadenze dell’intera domanda. Se, infatti, la comunicazione è trasmessa nei quattro giorni precedenti la scadenza ma viene scartata dal sistema, può essere ritrasmessa entro i cinque giorni solari successivi alla scadenza, a condizione che lo scarto riguardi irregolarità sanabili del contenuto.

La possibile “salvaguardia”, dunque, vale solo per scarti che presuppongono che il sistema abbia comunque potuto ricevere/agganciare la trasmissione (errori “sanabili” di controllo formale/contenuto). Non è possibile usufruire di tale possibilità, invece, se lo scarto indica che il sistema non ha potuto nemmeno trattare il file come comunicazione (es. “file non elaborabile”, tracciato corrotto, problemi che rendono il flusso “inesistente” per AE). In questi casi il sistema non considera mai validamente avvenuta la trasmissione e si perde il diritto alla ritrasmissione nei 5 giorni successivi alla scadenza.

Il credito è utilizzabile solo dopo aver ottenuto una ricevuta di riconoscimento, successiva alla pubblicazione del provvedimento dell’ADE che informa sulla percentuale di credito riconosciuta alle imprese (in genere entro dieci giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle comunicazioni integrative) e comunque non prima dell’esito sui controlli⁸ e delle verifiche delle certificazioni inviate per i costi non fatturabili/non documentabili.

Nella comunicazione integrativa relativa al credito d’imposta ZES, il modello telematico approvato dall’Agenzia delle Entrate prevede una specifica sezione dedicata all’indicazione analitica delle fatture afferenti all’investimento agevolato.

In tale sezione devono essere riportati:

- numero e data della fattura;
- partita IVA del fornitore;
- imponibile rilevante ai fini agevolativi;
- riferimento della struttura produttiva.

L’inserimento di tali dati consente all’Amministrazione finanziaria di effettuare un riscontro automatico mediante i flussi del Sistema di Interscambio (SDI), attraverso cui sono transitati i documenti di fatturazione elettronica.

Ne consegue che, per i costi documentati da fattura elettronica:

- l’Agenzia è già in grado di verificarne esistenza, data, fornitore e imponibile;
- la comunicazione integrativa assume funzione dichiarativa e di raccordo, non probatoria.

Quando, invece, sussistono, all’interno dello stesso progetto di investimento, componenti non documentati da fattura elettronica, per i quali non esiste un flusso SDI interrogabile (es. capitalizzazioni interne, oneri accessori non fatturati separatamente, costi tecnici imputati per stato avanzamento

⁸ Se il credito è superiore a € 150.000, sono necessari altresì i controlli antimafia.



interno, acquisto immobili, leasing, fatture estere, ecc.), l'Agenzia ha previsto una modalità dichiarativa distinta, basata su:

- indicazione dell'importo complessivo dell'investimento;
- responsabilità dichiarativa del contribuente;
- verifica eventuale in sede di controllo documentale.

In questi casi, l'Amministrazione non può avvalersi del riscontro automatico SDI e il controllo assume natura successiva e sostanziale.

In tutti questi casi, lo strumento centrale di presidio antifrode è rappresentato dalla certificazione del revisore introdotta dall'art. 16 del d.l. n. 124/2023 e disciplinata dall'art. 7, comma 14 del d.m. 17 maggio 2024, che prevede testualmente che *“ai fini del riconoscimento del credito d'imposta, l'effettivo sostenimento delle spese ammissibili e la corrispondenza delle stesse alla documentazione contabile predisposta dall'impresa devono risultare da apposita certificazione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti”*.

12.2. La certificazione

La formulazione normativa è ampia e richiede la certificazione con riferimento all'**effettivo sostenimento delle spese ammissibili**. Ne consegue che:

- la certificazione deve ritenersi **sempre obbligatoria**;
- essa riguarda **tutte le spese esposte nella comunicazione integrativa**;
- il suo ambito applicativo **non è limitato** ai soli casi in cui l'investimento non sia documentabile mediante fattura elettronica.

Tale impostazione trova conferma anche nel **Provvedimento del 30 gennaio 2026**, il quale, al punto 5.3, prevede che *“la quota del credito corrispondente agli investimenti non documentabili tramite l'emissione di fatture elettroniche (ad esempio, l'acquisto di immobili da soggetti privati) e/o acquisiti mediante contratti di locazione finanziaria verrà riconosciuta previa comunicazione, che il beneficiario è tenuto a trasmettere entro trenta giorni dalla data di pubblicazione del provvedimento di cui all'articolo 1, comma 441, della legge”*, allegando la certificazione.

La certificazione deve attestare, in particolare:

- **l'effettivo sostenimento della spesa**;
- la **corretta contabilizzazione** della stessa;
- la **coerenza dell'investimento con il principio di incentivazione** di cui all'art. 6 del Regolamento (UE) n. 651/2014;
- la **natura di eventuali acconti**;
- la **corrispondenza dell'investimento al progetto di investimento iniziale**.



Diversamente da quanto avviene per gli investimenti documentati mediante fattura elettronica, in tali ipotesi il credito d'imposta **non è utilizzabile immediatamente** a seguito della ricevuta ordinaria di trasmissione della comunicazione, ma soltanto in un momento successivo, all'esito della verifica documentale e del rilascio di una **specificata ricevuta di riconoscimento**.

Definita la check-list dei controlli operativi, possono individuarsi, in via esemplificativa, alcune fattispecie nelle quali l'investimento non risulta documentabile nel quadro E del modello di comunicazione integrativa, con conseguente necessità di precisare nella certificazione del revisore gli elementi utili a preservare la spettanza del credito d'imposta.

Di seguito si riportano alcuni casi peculiari che possono essere di interesse per il soggetto incaricato della certificazione.

1. Acquisto di immobili da privati

L'operazione non è documentabile mediante fattura elettronica. In tal caso, il credito risulta utilizzabile solo a seguito di:

- verifica della documentazione probatoria;
- trasmissione della certificazione del revisore mediante il servizio "Consegna documenti e istanze";
- controllo da parte del Centro Operativo di Cagliari.

2. Leasing (locazione finanziaria)

Ai fini dell'agevolazione rileva il **costo sostenuto dal locatore per l'acquisto del bene**, al netto delle spese di manutenzione, e non il valore dei canoni corrisposti dall'utilizzatore. Anche in tale ipotesi, il credito d'imposta è utilizzabile solo successivamente alla verifica della certificazione trasmessa.

3. SAL (stati di avanzamento lavori)

Nell'ambito degli investimenti agevolabili, possono assumere rilevanza anche i costi riferiti a stati di avanzamento lavori, ancorché l'immobile oggetto dell'intervento non risulti ultimato entro il termine finale dell'agevolazione, a condizione che ricorrano congiuntamente i seguenti presupposti:

- a) le spese si riferiscano a investimenti ammissibili, riconducibili al progetto di investimento agevolato e coerenti con la finalità propria della misura;
- b) i corrispettivi relativi ai SAL risultino effettivamente sostenuti entro il 31 dicembre 2026, secondo i criteri di competenza previsti dall'art. 109, comma 2, lett. b) del TUIR;
- c) i SAL siano stati definitivamente liquidati entro il medesimo termine, non potendo assumere rilievo, ai fini dell'agevolazione, mere anticipazioni finanziarie, acconti o partite provvisorie non ancora fiscalmente rilevanti;
- d) le spese risultino attestate dal revisore ovvero supportate dalla prescritta documentazione di controllo, ove richiesta dalla disciplina applicabile;

e) sia verificata la coerenza dell'investimento con il principio di incentivazione richiesto dalla normativa unionale, nonché con gli ulteriori requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalla disciplina agevolativa.

Ne consegue che non possono essere considerati ammissibili i SAL che, alla data del 31 dicembre 2026, conservino natura meramente provvisoria ovvero rappresentino semplici acconti, in assenza dei requisiti necessari per la loro rilevanza fiscale ai sensi dell'art. 109 del TUIR.

4. Appalti

I costi derivanti da contratti di appalto possono risultare ammissibili purché:

- riguardino la realizzazione o l'ampliamento di immobili strumentali;
- siano riconducibili al progetto di investimento iniziale;
- risultino correttamente documentati sotto il profilo fiscale e contabile.

5. Note di credito

Le eventuali note di credito:

- devono ridurre in misura corrispondente il costo dell'investimento agevolabile;
- devono essere recepite nella comunicazione integrativa e nella certificazione, ai fini della corretta determinazione del credito spettante.

6. Fatture estere

Le fatture emesse da fornitori esteri possono rilevare ai fini dell'agevolazione purché:

- il bene sia effettivamente destinato a una struttura produttiva ubicata nell'area ZES;
- il documento sia correttamente registrato ai fini contabili e fiscali;
- l'operazione risulti adeguatamente tracciabile.

7. Reverse charge

Il *reverse charge* costituisce un particolare meccanismo di applicazione dell'IVA, disciplinato dall'art. 17 del d.P.R. n. 633/1972, in forza del quale:

- l'obbligo di assolvere l'imposta è trasferito dal fornitore al cessionario o committente;
- l'acquirente integra la fattura ricevuta ovvero emette autofattura, nei casi previsti;
- l'IVA confluisce, secondo le regole ordinarie, sia nel registro delle vendite sia nel registro degli acquisti.

Sotto il profilo sostanziale, tale meccanismo non incide sulla natura dell'operazione, ma soltanto sulle modalità di assolvimento dell'imposta.

Ai fini del credito d'imposta ZES Unica, le operazioni soggette a *reverse charge* sono ammissibili purché:



- l'IVA sia correttamente assolta secondo il relativo regime;
- il costo dell'investimento sia assunto al netto dell'IVA, salvo il caso in cui la medesima risulti indetraibile.

8. IVA indetraibile

Un autonomo approfondimento merita il tema dell'IVA relativa agli investimenti effettuati nella ZES Unica.

Sotto il profilo sistematico, il credito d'imposta ZES Unica si configura come aiuto a finalità regionale ai sensi dell'art. 14 del Regolamento (UE) n. 651/2014. In tale contesto, il principio unionale rilevante è quello secondo cui l'IVA può essere considerata ammissibile solo se e nella misura in cui non sia recuperabile.

La normativa nazionale di attuazione si pone in linea con tale criterio, rinviando implicitamente alla disciplina interna dell'imposta sul valore aggiunto, di cui al d.P.R. n. 633/1972, per la verifica della recuperabilità o meno dell'imposta.

Ne deriva che il credito d'imposta ZES, essendo parametrato al costo ammissibile dell'investimento, può includere l'IVA soltanto nella misura in cui essa rappresenti un costo effettivamente sostenuto e definitivamente non recuperabile.

Il criterio determinante è, dunque, quello della non recuperabilità sostanziale e giuridica dell'imposta.

Ai fini dell'ammissibilità al credito, l'IVA può considerarsi indetraibile quando:

1. il diritto alla detrazione è escluso da una specifica disposizione normativa;
2. la detrazione è limitata per effetto del pro-rata;
3. l'indetraibilità deriva dalla presenza di operazioni esenti, escluse o comunque rilevanti ai fini della limitazione del diritto alla detrazione;
4. l'imposta non è oggettivamente recuperabile, neppure in via differita.

Non è, pertanto, sufficiente che l'IVA non venga detratta in concreto; occorre, invece, che essa sia giuridicamente non detraibile. L'indetraibilità, di conseguenza, deve essere valutata:

- alla luce del regime soggettivo del contribuente;
- in relazione alla natura dell'operazione e alla destinazione del bene o del servizio acquistato;
- tenendo conto dell'eventuale applicazione del pro-rata di detrazione;
- con riferimento al momento in cui il costo viene assunto ai fini dell'agevolazione.

Ai fini della certificazione, il revisore dovrà quindi verificare e attestare che l'IVA inclusa nel costo agevolabile presenti il requisito della definitiva non recuperabilità, evitando che possano essere ricomprese nel perimetro dell'agevolazione componenti d'imposta soltanto temporaneamente non detratte o semplicemente non detratte per scelta del contribuente.



13. Conclusioni

La disciplina della ZES Unica per gli investimenti 2026 si conferma come una misura di particolare interesse per il sistema produttivo, ma al tempo stesso caratterizzata da un elevato livello di complessità tecnica, derivante dall'intreccio tra normativa interna, disciplina attuativa, regole procedurali dell'Agenzia delle Entrate e principi unionali in materia di aiuti di Stato.

In tale contesto, il credito d'imposta non può essere considerato un beneficio di automatica spettanza, ma un'agevolazione la cui corretta fruizione presuppone una verifica progressiva e coordinata di tutti i suoi elementi costitutivi: localizzazione dell'investimento, qualificazione del progetto come investimento iniziale, corretta individuazione dei costi agevolabili, rispetto dei massimali e delle regole di cumulo, nonché osservanza dei vincoli successivi all'investimento.

Ne deriva che il ruolo del professionista assume carattere centrale già nella fase genetica dell'operazione. L'assistenza al beneficiario non si esaurisce nella compilazione della comunicazione o nella mera ricostruzione documentale della spesa, ma richiede un'attività preventiva di analisi e di governo del rischio, volta a verificare la tenuta complessiva del progetto sotto il profilo fiscale, contabile, amministrativo e agevolativo.

Analoga centralità riveste il ruolo del revisore chiamato a rilasciare la certificazione. In tale ambito, l'attività di attestazione costituisce non un adempimento formale, ma un presidio tecnico di affidabilità dell'intera operazione, funzionale a garantire la corretta formazione del credito, la tracciabilità delle spese, la coerenza dell'investimento con il progetto iniziale e la conformità della fruizione del beneficio alla disciplina di riferimento.

Sotto questo profilo, il documento intende offrire ai professionisti non soltanto un quadro ricognitivo della disciplina, ma anche uno strumento operativo di orientamento e di controllo, utile a supportare una gestione consapevole dell'agevolazione e a ridurre il rischio di errori interpretativi, applicativi e documentali.



Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili
Piazza della Repubblica, 59 00185 Roma