

Obiettivo

Il **Credito d'Imposta ZES Unica** ha l'obiettivo di favorire lo sviluppo economico e la coesione sociale attraverso incentivi mirati a sostenere la crescita delle aree più svantaggiate del Paese.

Soggetti beneficiari

Possono beneficiare dell'agevolazione le imprese con **strutture produttive, già operative o che si insediano nella ZES unica**, in relazione all'acquisizione dei beni strumentali destinati a strutture produttive ubicate nelle zone assistite delle Regioni **Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia** e della **Regione Abruzzo**. La nuova legge di Bilancio **estende l'area territoriale anche a Umbria e Marche**:

- di ogni forma giuridica e regime contabile adottato;
- non in stato di liquidazione o scioglimento;
- non in stato di difficoltà;
- operanti nei settori ammessi.

Ai fini dell'individuazione del settore di appartenenza si tiene conto del codice attività, indicato nel modello di comunicazione per la fruizione del credito d'imposta per gli investimenti nella ZES unica, riferibile alla struttura produttiva presso la quale è realizzato l'investimento oggetto dell'agevolazione richiesta.

Progetti e spese ammissibili

Sono ammessi gli investimenti, facenti parte di un progetto iniziale e realizzati **dal 1° gennaio 2026 al 31 dicembre 2028**, relativi all'acquisto (anche mediante contratti di locazione finanziaria) di:

- macchinari, impianti e attrezzature varie destinati a strutture produttive già esistenti o che vengono impiantate nel territorio;
- terreni;
- acquisizione, realizzazione, ampliamento di immobili strumentali agli investimenti.

Progetto di investimento iniziale

L'investimento deve essere finalizzato ad una delle seguenti attività:

- creazione di un nuovo stabilimento;
- ampliamento della capacità di uno stabilimento esistente;
- diversificazione della produzione di uno stabilimento per ottenere prodotti mai fabbricati precedentemente;
- cambiamento fondamentale del processo produttivo complessivo di uno stabilimento esistente;
- acquisizione di attivi appartenenti a uno stabilimento che sia stato chiuso o che sarebbe stato chiuso senza tale acquisizione e sia acquistato da un investitore che non ha relazioni con il venditore.

Nelle zone assistite di cui all'articolo 107, paragrafo 3, lettera a), gli aiuti possono essere concessi alle imprese di tutte le dimensioni, per qualsiasi forma di investimento iniziale. Nelle zone assistite di cui all'articolo 107, paragrafo 3, lettera c), gli aiuti possono essere concessi:

- alle PMI per qualsiasi forma di investimento iniziale;
- alle grandi imprese solo per un investimento iniziale, destinato alla creazione di una nuova attività economica nella zona interessata.

Sono esclusi i beni autonomamente destinati alla vendita, come pure quelli trasformati o assemblati per l'ottenimento di prodotti destinati alla vendita, nonché i materiali di consumo.

Gli investimenti in beni immobili strumentali sono agevolabili anche se riguardanti beni già utilizzati dal dante causa o da altri soggetti per lo svolgimento di un'attività economica.

Il valore dei terreni e dei fabbricati ammessi all'agevolazione **non può superare il 50% del valore complessivo dell'investimento agevolato.**

Sono agevolabili esclusivamente le acquisizioni avvenute tra soggetti tra i quali non sussistono rapporti di controllo o di collegamento e, comunque, realizzate a condizioni di mercato.

Fermo restando il limite complessivo di spesa, il credito d'imposta è commisurato alla quota del costo complessivo dei beni ammessi nel limite massimo, per ciascun progetto di investimento, di euro 100 milioni. Per gli investimenti effettuati mediante contratti di locazione finanziaria, si assume il costo sostenuto dal locatore per l'acquisto dei beni al netto delle spese di manutenzione.

Non sono agevolabili i progetti di investimento il cui **costo complessivo sia inferiore a euro 200.000.**

Se:

- i beni oggetto dell'agevolazione non entrano in funzione entro il secondo periodo d'imposta successivo a quello della loro acquisizione o ultimazione, il credito d'imposta è rideterminato escludendo dagli investimenti agevolati il costo dei beni non entrati in funzione;
- entro il quinto periodo d'imposta successivo a quello nel quale sono entrati in funzione, i beni sono dismessi, ceduti a terzi, destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero destinati a strutture produttive diverse da quelle che hanno dato diritto all'agevolazione, il credito d'imposta è rideterminato escludendo dagli investimenti agevolati il costo dei beni anzidetti.

Per i beni acquisiti in locazione finanziaria, le disposizioni di cui sopra si applicano anche se non viene esercitato il riscatto.

Le imprese beneficiarie devono mantenere la loro attività nella ZES unica, per almeno cinque anni dopo il completamento dell'investimento medesimo. L'inosservanza del predetto obbligo determina la decadenza dei benefici goduti.

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. Per le imprese non obbligate per legge alla revisione legale dei conti, la certificazione è rilasciata da un revisore legale dei conti o da una società di revisione legale dei conti, iscritti nella sezione A del registro di cui all'art. 8 del decreto

legislativo 27 gennaio 2010, n. 39. Nell'assunzione di tale incarico, il revisore legale dei conti o la società di revisione legale dei conti osservano i principi di indipendenza.

Agevolazione

Non è al momento prevista una modifica relativamente all'intensità dell'agevolazione. Per il Credito ZES Unica, quindi, le percentuali dovrebbero essere le seguenti:

- **Campania, Puglia, Calabria, Sicilia e zone del Sulcis (Sardegna)**

- 60% Micro e Piccole Imprese
- 50% Medie Imprese
- 40% Grandi Imprese

- **Molise, Basilicata, Sardegna**

- 50% Micro e Piccole Imprese
- 40% Medie Imprese
- 30% Grandi Imprese

- **Abruzzo Umbria e Marche**

- 35% Micro e Piccole Imprese
- 25% Medie Imprese
- 15% Grandi Imprese

- **Per Taranto (Puglia)**

- 70% Micro e Piccole Imprese
- 60% Medie Imprese
- 50% Grandi Imprese

Per i grandi progetti di investimento con costi ammissibili superiori a euro 50 milioni, le intensità massime di aiuto per le grandi imprese si applicano anche alle piccole-medie imprese.

L'investimento massimo, per ciascun progetto d'investimento, è di **euro 100 milioni**.

Nel caso in cui l'ammontare complessivo dei crediti d'imposta richiesti risulti inferiore al limite di spesa, la percentuale è pari al 100%.

Il credito d'imposta è utilizzabile esclusivamente in compensazione, presentando il modello F24 attraverso i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento, a decorrere dal giorno lavorativo successivo alla pubblicazione del provvedimento dell'ADE, e, comunque, non prima della data di realizzazione dell'investimento.

Cumulabilità

Il credito d'imposta è **cumulabile con aiuti de minimis e con altri aiuti di Stato** che abbiano ad oggetto i medesimi costi, a condizione che tale cumulo non porti al superamento delle intensità massime previste dalle pertinenti discipline di riferimento.

È ammesso il cumulo nei limiti delle spese effettivamente sostenute, con altre misure agevolative, e che non siano qualificabili come aiuti di Stato.

Presentazione della domanda

Le imprese interessate dovranno comunicare all'Agenzia delle Entrate:

- **dal 31 marzo 2026 al 30 maggio 2026** l'ammontare delle spese ammissibili sostenute dal 1° gennaio 2026 e quelle che prevedono di sostenere fino al 31 dicembre 2026
- **dal 31 marzo 2027 al 30 maggio 2027** l'ammontare delle spese ammissibili sostenute dal 1° gennaio 2027 e quelle che prevedono di sostenere fino al 31 dicembre 2027
- **dal 31 marzo 2028 al 30 maggio 2028** l'ammontare delle spese ammissibili sostenute dal 1° gennaio 2028 e quelle che prevedono di sostenere fino al 31 dicembre 2028

A pena di decadenza dall'agevolazione, gli operatori economici che hanno presentato la comunicazione di cui al primo periodo inviano:

- dal 3 gennaio 2027 al 17 gennaio 2027
- dal 3 gennaio 2028 al 17 gennaio 2028
- dal 3 gennaio 2029 al 17 gennaio 2029

all'Agenzia delle entrate una comunicazione integrativa attestante l'avvenuta realizzazione degli investimenti indicati nella comunicazione presentata ai sensi del già menzionato primo periodo.

ZLS

Per le imprese che operano o investono nelle Zone Logistiche Semplificate (ZLS), la Legge di Bilancio 2026 prevede un'agevolazione specifica sotto forma di credito d'imposta per gli investimenti realizzati dal 1° gennaio 2026 al 31 dicembre 2028.

L'autorizzazione di spesa per questa misura è fissata in:

- **100 milioni di euro** annui per ciascuno degli anni 2026, 2027 e 2028.

Anche in questo caso, la fruizione del beneficio è subordinata a una comunicazione preventiva da inviare all'Agenzia delle Entrate (31 marzo – 30 maggio) e a una successiva conferma degli investimenti effettuati tra il 3 e il 17 gennaio dell'anno seguente.

DETTAGLIO ZONE DI RIFERIMENTO:

Italia

CREDITO D'IMPOSTA

ZES UNICA – ZLS

- **PORTO E RETROPORTO DI GENOVA** (comprende i “territori portuali e retroportuali del Comune di Genova” e si estende a siti retroportuali che interessano non solo la Liguria ma anche Piemonte, Lombardia ed Emilia-Romagna: il riferimento è, in particolare, ai “retroporti di Rivalta Scrivia, Arquata Scrivia, Novi San Bovo, Alessandria, Piacenza, Castellazzo Bormida, Ovada Belforte, Dinazzano, Milano Smistamento, Melzo e Vado Ligure”)
- **PORTO DI VENEZIA-RODIGINO** (rientrano nell’ambito della ZLS: nel comune di Venezia, le aree di Porto Marghera, Campalto, Murano, Arsenale, Zona Portuale e Tronchetto; nel comune di Chioggia, la zona portuale. Per quanto riguarda l’area del Polesine, rientrano nella ZLS i territori ricadenti nei comuni di Rovigo, Bagnolo di Po, Fiesse Umbertoiano, Trecenta, Bergantino, Ceneselli, Polesella, Canaro, Occhiobello, Stienta, Gaiba, Ficarolo, Salara, Caltò, Castelmasa, Castelnovo Bariano, Melara e Bosaro)
- **LOMBARDIA** (Comuni inclusi nella carta degli aiuti: Pizzighettone, Spinadesco, Roncoferraro, San Benedetto Po, San Giorgio Bigarello, Viadana. Comuni non inclusi nella carta degli aiuti: Cremona, Sesto ed Uniti, Casalmaggiore, Rivarolo del Re, Casteldidone, San Giovanni in Croce, Piacenza, Drizzona, Mantova, Gazoldo degli Ippoliti, Ostiglia, Borgo Mantovano (Revere, Pieve di Coriano, Villa Poma), Rodigo)
- **REGIONE EMILIA ROMAGNA** (coinvolge 11 nodi intermodali da Ravenna a Piacenza, 25 aree produttive, 9 province (Bologna, Ferrara, Forlì-Cesena, Modena, Parma, Piacenza, Ravenna, Reggio Emilia, Rimini) e 28 Comuni (Argenta, Bagnacavallo, Bentivoglio, Bondeno, Casalgrande, Cesena, Codigoro, Concordia sulla Secchia, Conselice, Cotignola, Faenza, Ferrara, Fontevivo, Forlì, Forlimpopoli, Guastalla, Imola, Lugo, Mirandola, Misano Adriatico, Modena, Ostellato, Piacenza, Ravenna, Reggiolo, Rimini, Rubiera, San Giorgio di Piano)
- **REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA** (comprende Amaro, Brugnera, Buja, Buttrio, Cervignano del Friuli, Cividale del Friuli, Gorizia, Manzano, Mereto di Tomba, Moimacco, Monfalcone, Mossa, Osoppo, Pavia di Udine, Pordenone, Ronchi dei Legionari, San Giorgio di Nogaro, San Giovanni al Natisone, San Vito al Tagliamento, Spilimbergo, Staranzano, Tarvisio, Torviscosa, Udine, Venzona, Zoppola)
- **REGIONE TOSCANA** (Comuni AMMESSI Carrara, Collesalveti, Livorno, Massa, Piombino; Comuni NON INCLUSI Campi Bisenzio, Pisa, Portoferraio, Prato)
- **REGIONE LAZIO** (in attesa di istituzione)
- **MAR LIGURE ORIENTALE** (in attesa di istituzione)

AGEVOLAZIONE

Per quanto riguarda il **Credito ZLS** l’intensità della misura dovrebbe essere la seguente:

- Per il **Porto e Retroporto di Genova, ZLS della Regione Emilia-Romagna, ZLS della Regione Friuli-Venezia Giulia, ZLS della Regione Toscana**
 - 35% per le piccole imprese;

Italia
CREDITO D'IMPOSTA
ZES UNICA – ZLS

- 25% per le medie imprese;
 - 15% per le grandi imprese.
-
- Per il **Porto di Venezia-Rodigino** e la **ZLS della Regione Lombardia**:
 - 30% per le piccole imprese;
 - 20% per le medie imprese;
 - 10% per le grandi imprese.