

**CIRCOLARE N. 004/2026 DEL 15 GENNAIO 2026***OGGETTO***BONUS INVESTIMENTI ZES UNICA  
MEZZOGIORNO***RIFERIMENTI NORMATIVI*

D.L. 20 GIUGNO 2017, N. 91 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA L. 3 AGOSTO 2017, N. 123; DECRETO LEGGE 19 SETTEMBRE 2023, N. 124 (C.D. "DECRETO SUD"), CONVERTITO NELLA LEGGE 13 NOVEMBRE 2023, N. 162; DECRETO 17.5.2024; ART. 1 CO. 485 - 491 L. 30.12.2024 N. 207; Art. 1 commi 438-443 della L. n. 199 del 30 dicembre 2025 (legge di bilancio 2026)

*ALLEGATI**CLASSIFICAZIONE*

EA  
CREDITI DI IMPOSTA  
CREDITO ZES UNICA

*CODICE CLASSIFICAZIONE*

40  
420  
126

*COLLEGAMENTI*

CIRCOLARE N. 38/2024 - ZES UNICA PER IL MEZZOGIORNO  
CIRCOLARE N. 04/2025 - BONUS INVESTIMENTI ZES UNICA PER IL MEZZOGIORNO

*REFERENTE STUDIO***dott.ssa Adriana ADRIANI***BRIEFING*

La Zona Economica Speciale (ZES) Unica Mezzogiorno, è stata istituita il 1° gennaio 2024 con il Decreto-Legge 19.9.2023, n. 124, convertito in Legge n. 162 del 13.11.2023 e comprende i territori delle regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sicilia, Sardegna, Marche e Umbria.

L'art. 16 del DL 124/2023 aveva previsto, per il 2024, un credito d'imposta per gli investimenti nella c.d. "ZES unica Mezzogiorno". Recentemente l'art. 1 commi 438-443 della L. 199/2025 (legge di bilancio 2026), intervenendo sull'art. 16 del DL 124/2023, ha previsto la proroga, per il 2026, 2027 e 2028, del credito d'imposta per investimenti nella ZES unica Mezzogiorno.

Di seguito si fornisce un quadro di sintesi della disciplina dell'agevolazione, evidenziando le principali novità.

## **ZES UNICA**

Il D.L. 20 giugno 2017, n. 91, nell'ambito degli interventi urgenti per la crescita economica nel Mezzogiorno, ha previsto la possibilità di istituire delle **Zone Economiche Speciali (ZES)** all'interno delle quali le imprese già operative o di nuovo insediamento potessero beneficiare di condizioni più favorevoli in termini economici, finanziari ed amministrativi.

Sono state quindi istituite otto Zone Economiche Speciali: ZES Abruzzo, ZES Calabria, ZES Campania, ZES Ionica interregionale Puglia-Basilicata, ZES Adriatica interregionale Puglia-Molise, ZES Sicilia Orientale, ZES Sicilia Occidentale e ZES Sardegna.

Dal 1° gennaio 2024, il D.L. n. 124/2023 ha istituito la **ZES unica per il Mezzogiorno**, determinando il superamento delle otto Zone Economiche Speciali del Sud, accorpando i territori delle Regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sicilia, Sardegna.

Successivamente dal 2025 con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della legge 18 novembre 2025, n. 171, recante "Disposizioni per il rilancio dell'economia nei territori delle regioni Marche e Umbria", è stata estesa anche a tali regioni il perimetro della ZES unica.

Secondo quanto previsto nella Relazione governativa di accompagnamento al citato Decreto, tale accorpamento si è reso necessario per promuovere più efficacemente lo sviluppo delle Regioni del Mezzogiorno, attraverso una strategia unitaria di rilancio del sistema produttivo, favorendo, in questo modo, una programmazione integrata e coordinata, pur nel rispetto della specificità dei territori coinvolti.

La ZES unica è definita dall'articolo 9, D.L. n. 124/2023, come:

*"una zona delimitata del territorio dello Stato nella quale l'esercizio di attività economiche e imprenditoriali da parte delle aziende già operative e di quelle che si insedieranno può beneficiare di speciali condizioni in relazione agli investimenti e alle attività di sviluppo d'impresa".*

La ZES unica mira, quindi, a fornire un approccio integrato e coerente per sostenere gli investimenti e le attività economiche e imprenditoriali nelle Regioni interessate, attraverso speciali **condizioni di favore in termini economici, finanziari e amministrativi**. In particolare, nella ZES unica resta ferma la possibilità di:

- 👉 istituire zone franche doganali che consentano alle imprese di beneficiare della sospensione temporanea dei dazi doganali e dell'IVA all'importazione (art. 11, comma 3-bis, D.L. n. 124/2023);
- 👉 beneficiare di semplificazioni amministrative previste dagli articoli 5 e 5-bis, D.L. n. 91/2017 e s.m.i., tra cui lo strumento dell'Autorizzazione Unica;
- 👉 accedere alle agevolazioni fiscali previste in area ZES.

Tra i benefici si annovera anche il **credito d'imposta "ZES unica"**, di cui all'art.16, D.L. n. 124/2023, la cui disciplina viene analizzata nel proseguo.

## **AMBITO SOGGETTIVO**

Possono beneficiare del credito d'imposta le imprese, indipendentemente dalla forma giuridica e dal regime contabile adottato, già operative o che si insediano nella ZES unica che effettuano gli investimenti agevolabili. Inoltre, una società con sede legale al di fuori della ZES unica Mezzogiorno può richiedere il credito d'imposta per investimenti agevolati destinati a una sua

struttura produttiva che si insedia nell'ambito territoriale della ZES unica (FAQ Agenzia delle Entrate 11.7.2024).

### **SOGGETTI ESCLUSI**

Il credito d'imposta per investimenti nella ZES unica non si applica ai soggetti che operano nei settori:

- dell'industria siderurgica, carbonifera e della lignite;
- dei trasporti e delle relative infrastrutture (fatti salvi i settori del magazzinaggio e del supporto ai trasporti);
- della produzione, dello stoccaggio, della trasmissione e della distribuzione di energia e delle infrastrutture energetiche;
- della banda larga;
- nonché ai settori creditizio, finanziario e assicurativo.

Sono, inoltre, escluse le imprese che si trovano in stato di liquidazione o di scioglimento e le imprese in difficoltà come definite dall'articolo 2, punto 18, Regolamento (UE) n. 651/2014.

### **AMBITO TERRITORIALE**

Il credito d'imposta è riconosciuto alle imprese che effettuano l'acquisizione dei beni strumentali destinati a strutture produttive ubicate nelle zone assistite delle Regioni:

- Campania, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia, Sardegna e Molise, Marche e Umbria ammissibili alla deroga prevista dall'articolo 107, paragrafo 3, lettera a), TFUE;
- Abruzzo, ammissibile alla deroga prevista dall'articolo 107, paragrafo 3, lettera c), TFUE, come individuate dalla Carta degli aiuti a finalità regionale 2022-2027.

### **AMBITO TEMPORALE**

L'incentivo riguarda gli investimenti effettuati:

- ⌚ dall'1.1.2026 al 31.12.2026;
- ⌚ dall'1.1.2027 al 31.12.2027.
- ⌚ dall'1.1.2028 al 31.12.2028.

Al fine di individuare l'esatto momento di effettuazione dell'investimento, occorre fare riferimento all'art. 109 del TUIR. Ne consegue che:

- ❖ le spese di acquisizione dei beni si considerano quindi sostenute alla data della consegna o spedizione per i beni mobili e della stipulazione dell'atto per gli immobili, ovvero, se diversa e successiva, alla data in cui si verifica l'effetto traslativo o costitutivo della proprietà o di altro diritto reale;
- ❖ le spese di acquisizione dei servizi si considerano sostenute alla data in cui le prestazioni sono ultimate.

Pertanto, il costo di un bene oggetto di un investimento effettuato, secondo i criteri appena richiamati, oltre la data del 31.12 non assume rilevanza ai fini della determinazione del credito. L'Agenzia delle Entrate ha precisato che in tale ipotesi non rilevano agli effetti dell'ammissibilità al credito d'imposta del predetto costo neanche eventuali "ordini effettuati" e "acconti pagati" entro la predetta data del 31.12, stante la mancanza nella disciplina agevolativa di una espressa previsione in tal senso (FAQ Agenzia delle Entrate 11.7.2024).

## ***INVESTIMENTI AGEVOLABILI***

Ai fini dell'agevolazione gli investimenti devono far parte di un progetto di investimento iniziale, come definito dall'articolo 2, punti da 49 a 51, Regolamento (UE) n. 651/2014. In particolare, le spese agevolabili devono riguardare:

- ❖ l'acquisto, anche tramite contratti di locazione finanziaria, di nuovi macchinari, impianti e attrezzature varie, destinati a strutture produttive già esistenti o che vengono impiantate nel territorio;
- ❖ l'acquisto di terreni;
- ❖ l'acquisizione, la realizzazione o l'ampliamento di immobili strumentali ai predetti investimenti.

Il valore dei terreni e degli immobili non può tuttavia superare il 50% del valore complessivo dell'investimento agevolato.

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 (art. 3 co. 4 del Decreto 17.5.2024).



Va comunque ricordato che sono agevolabili esclusivamente le acquisizioni avvenute tra soggetti tra i quali non debbono sussistere rapporti di controllo o di collegamento di cui all'art. 2359 del codice civile e, comunque, realizzate a condizioni di mercato.

Sono esclusi, inoltre, dall'agevolazione:

- i beni autonomamente destinati alla vendita;
- i beni trasformati o assemblati per l'ottenimento di prodotti destinati alla vendita;
- i materiali di consumo.

## ***DETERMINAZIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA SPETTANTE***

Il credito d'imposta è commisurato alla quota del costo complessivo dei beni agevolabili o degli investimenti immobiliari realizzati nel periodo agevolato, nel limite massimo, per ciascun progetto di investimento, di € 100 milioni.

Si noti che, diversamente da quanto previsto dalla disciplina del credito d'imposta per il Mezzogiorno (c.d. "Bonus Sud") che era riferito alle otto Zone Economiche Speciali, il D.L. n. 124/2023 non pone alcuna differenziazione del limite massimo di spesa agevolabile in base alle dimensioni d'impresa, ma fissa un unico limite di € 100 milioni.

In ogni caso, non sono agevolabili i progetti di importo inferiore a € 200.000,00.

Per gli investimenti effettuati mediante contratti di locazione finanziaria, il credito d'imposta è determinato considerando il costo sostenuto dal locatore per l'acquisto dei beni (non vanno ricomprese le spese di manutenzione).

Il credito d'imposta è attribuito:

- nella misura massima consentita dalla Carta degli aiuti a finalità regionale 2022-2027;
- nel limite massimo di spesa, stabilito in misura pari a 2,3 miliardi per il 2026; 1 miliardo per il 2027 e 750 milioni per il 2028 (legge di bilancio 2026);
- nel rispetto della normativa europea in materia di aiuti di Stato e, in particolare, dell'articolo 14 del regolamento UE 651/2014.

La misura del credito d'imposta è differenziata per Regioni, dimensioni d'impresa e ammontare degli investimenti, come riportato nella seguente tabella.

| Intensità di aiuto per:                       | Piccole imprese con investimenti ammissibili fino a 50 milioni di euro | Medie imprese con investimenti ammissibili fino a 50 milioni di euro | Grandi imprese o PMI con investimenti ammissibili oltre 50 milioni di euro |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Calabria, Campania, Puglia, Sicilia,          | 60%                                                                    | 50%                                                                  | 40%                                                                        |
| Sardegna (territori Fondo transizione giusta) | 60%                                                                    | 50%                                                                  | 40%                                                                        |
| Basilicata, Molise, Sardegna                  | 50%                                                                    | 40%                                                                  | 30%                                                                        |
| Abruzzo (zone assistite), Marche e Umbria     | 35%                                                                    | 25%                                                                  | 15%                                                                        |

Alle imprese attive nel settore della produzione primaria di prodotti agricoli, della pesca e dell'acquacoltura, e nel settore della trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, della pesca e dell'acquacoltura, l'agevolazione in commento è concessa nei limiti e alle condizioni previste dalla normativa europea in materia di aiuti di Stato del rispettivo settore.

### **ACCESSO ALL'AGEVOLAZIONE**

Nello specifico, gli operatori economici interessati dovranno comunicare all'Agenzia delle Entrate:

- ✎ **dal 31 marzo al 30 maggio 2026**, l'ammontare delle spese ammissibili che prevedono di sostenere dal 1° gennaio al 31 dicembre 2026;
- ✎ - dal 31 marzo al 30 maggio 2027, l'ammontare delle spese ammissibili che prevedono di sostenere dal 1° gennaio al 31 dicembre 2027;
- ✎ - dal 31 marzo al 30 maggio 2028, l'ammontare delle spese ammissibili che prevedono di sostenere dal 1° gennaio al 31 dicembre 2028.

Successivamente, a pena di decadenza dall'agevolazione, i soggetti che hanno presentato la comunicazione originaria nei suddetti termini dovranno inviare all'Agenzia delle Entrate una comunicazione integrativa:

- **dal 3 gennaio al 17 gennaio 2027, per gli investimenti 2026;**
- dal 3 gennaio al 17 gennaio 2028, per gli investimenti 2027;
- dal 3 gennaio al 17 gennaio 2029, per gli investimenti 2028.

La comunicazione integrativa, che attesta l'avvenuta realizzazione degli investimenti indicati nella comunicazione originaria presentata e il relativo credito, deve comunque indicare un

ammontare di investimenti effettivamente realizzati **non superiore** a quello riportato nella comunicazione già inviata.

Con provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, che dovrebbe essere emanato entro fine gennaio, saranno approvati i modelli di comunicazione da utilizzare e saranno definite le relative modalità di trasmissione telematica.

Ai fini del rispetto dei limiti di spesa (2,3 miliardi di euro per il 2026, 1 miliardo di euro per il 2027 e 750 milioni di euro per il 2028), l'**ammontare massimo** del credito d'imposta fruibile sarà pari all'importo del credito d'imposta risultante dalla comunicazione integrativa moltiplicato per la percentuale resa nota con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate (da emanare entro 10 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle comunicazioni integrative), ottenuta rapportando il limite di spesa all'ammontare complessivo dei crediti di imposta indicati nelle comunicazioni integrative.

### ***UTILIZZO DEL CREDITO D'IMPOSTA***

---

Il credito d'imposta è utilizzabile:

- esclusivamente in compensazione ai sensi dell'art. 17 del DLgs. 241/97, con il codice tributo "7034" (ris. Agenzia delle Entrate 22.7.2024 n. 39);
- presentando il modello F24, esclusivamente attraverso i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, dal giorno lavorativo successivo alla pubblicazione del provvedimento che definisce la percentuale di credito effettivamente spettante, e, comunque, non prima del rilascio di una seconda ricevuta con la quale viene comunicato ai richiedenti il riconoscimento all'utilizzo del credito d'imposta (cfr. anche provv. 9.9.2024 n. 350036, § 4);
- senza applicazione del limite annuale alle compensazioni di cui all'art. 1 co. 53 della L. 244/2007 (250.000 euro) e di cui all'art. 34 della L. 388/2000.

Secondo le precisazioni fornite dalla Fondazione nazionale dei commercialisti nel documento di ricerca "Le Zone Economiche Speciali", pubblicato sul proprio sito internet, la presente agevolazione non gode di detassazione, pertanto il contributo ricevuto sarà rilevante ai fini IRPEF, IRES e IRAP.

### ***CERTIFICAZIONE DELLE SPESE***

---

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 D.lgs. 39/2010.

### ***CUMULABILITÀ***

---

L'agevolazione è cumulabile con aiuti de minimis e con altri aiuti di Stato che abbiano ad oggetto i medesimi costi ammessi al beneficio, a condizione che tale cumulo non porti al superamento dell'intensità o dell'importo di aiuto più elevati consentiti dalle pertinenti discipline europee di riferimento.

Il credito d'imposta ZES unica è cumulabile con il bonus investimenti transizione 5.0 (art. 38 co. 18 del DL 19/2024, come modificato dall'art. 1 co. 427 della L. 207/2024).

Inoltre, il credito d'imposta è cumulabile, nei limiti delle spese effettivamente sostenute, con altre misure agevolative che non siano qualificabili come aiuti di Stato ai sensi dell'art. 107 del TFUE.

### ***RIDETERMINAZIONE O REVOCA DEL CREDITO***

L'articolo 16, comma 4, D.L. n. 124/2023, dispone che il credito d'imposta è rideterminato se i beni oggetto dell'agevolazione:

- a) non entrano in funzione entro il secondo periodo d'imposta successivo a quello della loro acquisizione o ultimazione;
- b) 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 entro il quinto periodo d'imposta successivo a quello nel quale sono entrati in funzione.

Per i beni acquistati in locazione finanziaria, la norma antielusiva si applica anche se non viene esercitato il diritto di riscatto.

Il credito d'imposta indebitamente utilizzato rispetto all'importo rideterminato è restituito mediante versamento da eseguire entro il termine stabilito per il versamento a saldo dell'imposta sui redditi dovuta per il periodo d'imposta in cui si verificano le ipotesi di decadenza sopra descritte.

L'art. 16, comma 5, D.L. n. 124/2023, stabilisce che le imprese beneficiarie devono mantenere la loro attività nelle aree d'impianto, ubicate nelle zone assistite "agevolate", per almeno cinque anni dopo il completamento dell'investimento: l'inosservanza di tale obbligo determina la revoca del beneficio.

### ***COORDINAMENTO CON LO STUDIO ADRIANI***

Ritengo opportuno precisare che, ove abbiate necessità di assistenza specifica per accedere alle agevolazioni (fiscali, amministrative ecc.) riconosciute per le imprese che investono nella "ZES UNICA", dovrà essermi affidato uno specifico incarico in tal senso, non rientrando dette prestazioni nell'ambito dell'incarico di consulenza tributaria e/o aziendale continuativa e generica in essere.

Considerata la brevissima finestra temporale prevista per la richiesta del beneficio, ove vi sia un interesse a presentare domanda è opportuno che venga trasmessa quanto prima allo Studio ADRIANI tutta la documentazione inerente gli investimenti da effettuare (preventivi di spesa) o effettuati (Ordini, Fatture e DDT).

Lo STUDIO ADRIANI rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione, riservandosi la facoltà di aggiornamenti sulle eventuali novità e relativi adempimenti di vostro interesse.

**STUDIO ADRIANI**

Dottori Commercialisti Associati -  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI  
(Un associato)  
dott.ssa Adriana ADRIANI