

Proroga Credito di imposta Zes Unica fino al 31 dicembre 2028

SINTESI OPERATIVA

Arriva una novità rilevante dalla legge di bilancio in discussione al Senato. Il governo ha deciso di mantenere viva e prolungare la possibilità di sfruttare il credito d'imposta destinato alle imprese che scelgono di investire nella zona economica speciale unica del Mezzogiorno, quella introdotta originariamente dal decreto legge 124 del 2023. Erano ormai i giorni contati per chiunque volesse approfittare di questa misura. Il quadro operativo definisce i requisiti di accesso al beneficio, i criteri di perizia tecnica asseverata e i vincoli di non cumulabilità.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Arriva una novità rilevante dalla legge di bilancio in discussione al Senato. Il governo ha deciso di mantenere viva e prolungare la possibilità di sfruttare il credito d'imposta destinato alle imprese che scelgono di investire nella **zona economica speciale unica del Mezzogiorno**, quella introdotta originariamente dal decreto legge 124 del 2023. Erano ormai i giorni contati per chiunque volesse approfittare di questa misura. Con la proroga fino al 31 dicembre 2028, la finestra si allarga considerevolmente e offre ai soggetti imprenditoriali concrete opportunità di programmazione.



Cosa sapere in un minuto

- ◆ Il credito d'imposta ZES Unica per il Mezzogiorno è stato prorogato fino al **31 dicembre 2028**.
- ◆ Investimenti agevolabili: macchinari, impianti, attrezzature nuove; terreni e immobili con limite al 50% del totale investimenti.
- ◆ Procedura con **doppia comunicazione** all'Agenzia delle Entrate: preventiva tra 31 marzo e 30 maggio, integrativa con dati reali e fatture.
- ◆ L'importo definitivamente spettante è soggetto a **percentuale di riparto** fissata dall'Agenzia dopo la domanda integrativa.
- ◆ Il credito può essere usato solo in **compensazione orizzontale F24**, senza i limiti annuali ordinari.
- ◆ Stesse scadenze e criteri anche per le **Zone Logistiche Speciali**.

LA NUOVA CORNICE TEMPORALE E I CONFINI DELL'AGEVOLAZIONE

Quello che cambia rispetto al passato è piuttosto significativo. Fino a ora, il termine ultimo per concretizzare gli investimenti era il 15 novembre 2025. Con questa modifica, invece, gli imprenditori potranno effettuare investimenti fino al 31 dicembre 2026, quindi ancora fino al 31 dicembre 2027 e ancora fino alla stessa data del 2028. Una scansione annuale, dunque, che consente una programmazione più distesa rispetto a quanto accadeva precedentemente.

Il meccanismo che regola l'accesso al beneficio rimane generalmente immutato. Rimangono fermi i principi e le limitazioni già contenute nel decreto ministeriale del 17 maggio 2024. Le aziende che possono beneficiare di questa agevolazione sono tutte quelle già operative o che decidano di stabilirsi nella zona, indipendentemente da come si presentano giuridicamente o dal regime contabile prescelto. Sono escluse solamente le società in stato di liquidazione e quelle che operano in specifici settori.

■ GLI INVESTIMENTI CHE RIENTRANO NELLA CORNICE AGEVOLATIVA

Occorre chiarire cosa sia effettivamente agevolabile secondo la normativa vigente. Gli investimenti devono essere inquadrati entro un progetto iniziale (così come definito nel regolamento europeo 651/2014), e possono riguardare diversi ambiti.

Innanzitutto, gli imprenditori possono acquistare (attraverso semplice compravendita o via leasing finanziario) macchinari, impianti e varie attrezzature nuove. Questi beni devono essere destinati a strutture produttive che già esistono o che verranno costituite all'interno della zona agevolata.

In secondo luogo, è possibile investire nell'acquisizione di terreni e nella costruzione, nell'acquisto o nell'ampliamento di immobili che svolgono funzione strumentale rispetto all'attività economica. Qui però sussiste un vincolo: il valore complessivo attribuito ai terreni e agli edifici non può oltrepassare la metà dell'investimento totale. Questa soglia è particolarmente importante. Inoltre, anche immobili che risultano già utilizzati da terzi per fini economici rimangono agevolabili, a patto che entrino a far parte della struttura progettuale dell'impresa richiedente.

■ IL DOPPIO SISTEMA COMUNICATIVO: COME FUNZIONA NELLA PRATICA

Qui arriviamo a uno snodo cruciale. Per godere effettivamente del credito d'imposta, le imprese devono seguire una procedura ben precisa caratterizzata da due momenti comunicativi distinti. Si tratta della cosiddetta doppia comunicazione.

Nel primo step, cioè quello ordinario o preventivo, le imprese devono trasmettere all'Agenzia delle Entrate una comunicazione che indichi quanto prevedono di spendere per investimenti. I tempi per inviare questo primo documento sono definiti con precisione: dal 31 marzo al 30 maggio di ogni anno solare. Quindi, per gli investimenti che saranno compiuti nel corso del 2026, la comunicazione dovrà arrivare alle Entrate tra il 31 marzo e il 30 maggio del 2026 medesimo. Stesso schema varrà per il 2027 e per il 2028.

La comunicazione integrativa rappresenta il momento risolutivo. Qui l'impresa deve attestare che gli investimenti programmati sono stati effettivamente realizzati. Cruciale: questo secondo documento deve contenere gli importi reali spesi, non quelli solamente prospettati. Deve inoltre riportare i riferimenti alle fatture telematiche e agli estremi della certificazione contabile.

C'è però un aspetto importante da non sottovalutare. L'importo relativo agli investimenti effettivamente eseguiti indicato nella comunicazione integrativa non può superare quello già segnalato nella comunicazione iniziale. Non è quindi possibile "ricalibrare verso l'alto" in seguito.

Le scadenze per l'invio della comunicazione integrativa sono altrettanto stringenti. Per gli investimenti del 2026, occorre inviarla tra il 3 gennaio e il 17 gennaio 2027. Per quelli del 2027, la finestra temporale va dal 3 gennaio al 17 gennaio 2028. Infine, per gli ultimi investimenti (quelli 2028), il termine è compreso tra il 18 novembre e il 2 dicembre del 2028. L'omissione di questo secondo invio comporta la decadenza dall'intera agevolazione: non è una questione da prendere alla leggera.

■ IL CALCOLO DELL'IMPORTO FRUIBILE E LE MODALITÀ DI UTILIZZO

Qui la questione si complica ulteriormente, perché entra in gioco un meccanismo di contingentamento. L'ammontare massimo di credito che ciascun beneficiario potrà utilizzare non dipende esclusivamente dalle spese che ha effettuato. Dipende invece da una percentuale calcolata a livello centrale.

Questa percentuale viene determinata rapportando il limite complessivo di spesa previsto dal governo all'importo totale dei crediti dichiarati da tutti i richiedenti attraverso le comunicazioni integrative. In altri termini: se le richieste superano i fondi disponibili, ogni impresa otterrà un credito corrispondente alla propria quota moltiplicata per questa percentuale di riduzione.

L'Agenzia delle Entrate emanerà questa percentuale mediante provvedimento, entro 10 giorni dalla chiusura del termine per la presentazione della comunicazione integrativa.



Da un punto di vista del godimento del credito, il meccanismo è univoco. Il credito d'imposta è utilizzabile esclusivamente mediante compensazione orizzontale tramite il modello F24 telematico. Qui interviene un aspetto di rilevante vantaggio: il credito può essere compensato senza incorrere nei limiti annuali ordinariamente previsti dalla normativa tributaria (quella quota di 250.000 euro di cui all'art. 1 comma 53 della legge 244/2007 e all'art. 34 della legge 388/2000).

TABELLA RIEPILOGATIVA: CALENDARIO DELLE SCADENZE E PROCEDURA

ANNO	PERIODO AGEVOLABILE	COMUNICAZIONE ORDINARIA	COMUNICAZIONE INTEGRATIVA	CALCOLO PERCENTUALE
2026	1° gen – 31 dic 2026	31 mar – 30 mag 2026	3-17 gen 2027	Entro 10 gg da chiusura (max 27 gen 2027)
2027	1° gen – 31 dic 2027	31 mar – 30 mag 2027	3-17 gen 2028	Entro 10 gg da chiusura (max 27 gen 2028)
2028	1° gen – 31 dic 2028	31 mar – 30 mag 2028	18 nov – 2 dic 2028*	Entro 10 gg da chiusura (max 12 dic 2028)

*Il termine della comunicazione integrativa 2028 è anticipato per consentire il calcolo della percentuale entro l'anno solare.

DETTAGLIO OPERATIVO: COSA ACCADE OGNI ANNO

Fase 1: Comunicazione ordinaria (marzo-maggio) Entro il 30 maggio di ogni anno solare, le imprese comunicano all'Agenzia delle Entrate l'ammontare complessivo delle spese ammissibili che intendono sostenere da gennaio a dicembre dello stesso anno. Non esiste margine per correzioni: il modulo sottoscritto e trasmesso diventa riferimento vincolante per il prosieguo della procedura. In questa fase non occorre documentazione allegata, ma la comunicazione deve contenere il codice fiscale del beneficiario, la descrizione sintetica dei beni su cui cadono gli investimenti e una stima attendibile delle spese previste.

Fase 2: Esecuzione degli investimenti (gennaio-dicembre) Durante l'intero anno solare successivo alla comunicazione ordinaria, l'impresa concretizza gli investimenti programmati, acquisendo la documentazione richiesta. Tutto ciò che viene speso deve trovare corrispondenza in fatture telematiche. Qualora durante il periodo di realizzazione emerga la necessità di modificare l'importo complessivo, ciò non è più possibile: il contingente rimane quello comunicato a inizio anno.

Fase 3: Comunicazione integrativa (gennaio del seguito) Terminato l'anno solare in cui gli investimenti sono stati effettuati, l'impresa entro i termini stabiliti comunica all'Agenzia gli importi effettivamente spesi. Qui, rispetto alla comunicazione iniziale, può indicare anche cifre inferiori ma mai superiori. Alla comunicazione integrativa allega le certificazioni contabili (secondo il decreto ministeriale 17 maggio 2024) e gli estremi delle fatture telematiche relative agli investimenti compiuti. La mancata comunicazione integrativa provoca la decadenza immediata da tutta l'agevolazione: non sono previste proroghe o valutazioni discrezionali.

Fase 4: Contingentamento del credito (febbraio successivo) L'Agenzia delle Entrate, raccolte tutte le comunicazioni integrative, calcola la percentuale di riduzione rapportando l'importo complessivo disponibile per l'agevolazione al totale dei crediti richiesti. Se ad esempio il fondo disponibile è 100 milioni e le richieste ammontano a 200 milioni, la percentuale sarà del 50%. Ogni impresa vede il proprio credito moltiplicato per questa percentuale e diviene quello effettivamente utilizzabile. Non c'è ricorso amministrativo su questo meccanismo: è un calcolo aritmetico determinato dalla legge.



Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (27/10/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.