# Credito d’imposta ZES Unica 2025: le ultime risposte AE e perché tutto ruota al 15 novembre 2025

L’Agenzia delle Entrate, con due risposte  ad interpelli ha assestato due tasselli interpretativi chiave sul credito d’imposta ZES Unica proprio in vista della comunicazione *integrativa* (**finestra 18 novembre – 2 dicembre 2025**):

***Quando si misura la “dimensione” d’impresa ai fini dell’intensità d’aiuto;***

***Come calcolare il limite del 50% sulla componente immobiliare nei progetti “misti”.***

Il tutto con un punto fermo: **gli investimenti vanno realizzati entro il 15 novembre 2025 per poter confermare il credito prenotato con la comunicazione “originaria” (invio 31 marzo – 30 maggio 2025)**.

**Dimensione d’impresa: il fotogramma che conta è quello della comunicazione integrativa**

Con la **Risposta n. 168/2025**, l’Agenzia chiarisce che la dimensione d’impresa) si verifica al momento dell’invio della comunicazione integrativa, a prescindere da quanto indicato nella comunicazione originaria. Tradotto: se nel

frattempo, con l’approvazione del bilancio 2024, l’impresa “diventa grande”, si applicano le percentuali da grande nella fase integrativa.

**Investimenti “*misti*”: immobili agevolabili solo entro il 50% dell’investimento complessivo**

La **Risposta n. 183/2025** ribadisce e dettaglia il principio: nei progetti che combinano beni mobili e immobili, la componente immobiliare agevolabile è massimo pari alla metà del valore complessivo agevolato (e, in concreto, non può superare la componente non-immobiliare). Nel limite rientrano anche i costi accessori capitalizzabili (es. notaio, ampliamenti). Se l’investimento è solo immobiliare, niente credito.




**Finestra di spesa (ZES 2025). Gli investimenti agevolabili devono essere ultimati entro il 15 novembre 2025**

Comunicazione integrativa: da martedì 18 novembre a martedì 2 dicembre 2025, **attestando l’avvenuta realizzazione entro il 15 novembre degli investimenti indicati nella comunicazione originaria**. La mancata attestazione comporta

decadenza.

In particolare, in forza del combinato disposto dei commi 1 e 4 dell'articolo 3 del Decreto del Ministero per gli Affari Europei, il Sud, le Politiche di Coesione e il PNRR del 17 maggio 2024 ***(in "Finanza & Fisco" n. 18/2024, pag. 855),*** l'investimento agevolabile deve essere effettuato, ai sensi dell'art. 109, comma 1 e 2, del D.P.R. n. 917 del 1986 (TUIR), entro il 15 novembre 2025. Ai fini della determinazione del momento in cui gli investimenti **si considerano effettuati** e del valore dei beni agevolabili si tiene conto delle disposizioni di cui agli articoli 109, commi 1 e 2, e 110 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), **a prescindere dai principi contabili adottati**.

A tal riguardo si ricorda che il richiamato **comma 1** dell'articolo 109 del TUIR stabilisce, in linea generale, che le spese e gli altri componenti negativi concorrono a formare il reddito nell'esercizio di competenza; tuttavia, laddove nell'esercizio di competenza non sia ancora certa l'esistenza o determinabile in modo obiettivo l'ammontare, le spese e gli altri componenti negativi concorrono a formarlo nell'esercizio in cui si verificano tali condizioni.

Il **successivo comma 2** stabilisce che ai fini della determinazione dell'esercizio di competenza:

«**2.** Ai fini della determinazione dell'esercizio di competenza:

*a)* (…) *le spese di acquisizione dei beni si considerano sostenute, alla data della consegna o spedizione per i beni mobili e della stipulazione dell'atto per gli immobili e per le aziende, ovvero, se diversa e successiva, alla data in cui si verifica l'effetto traslativo o costitutivo della proprietà o di altro diritto reale. Non si tiene conto delle*

*clausole di riserva della proprietà. La locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti è assimilata alla vendita con riserva di proprietà;*

*b) (…) le spese di acquisizione dei servizi si considerano sostenute, alla data in cui le prestazioni sono ultimate, ovvero, per quelle dipendenti da contratti di locazione, mutuo, assicurazione e altri contratti da cui derivano corrispettivi periodici, alla data di maturazione dei corrispettivi;*».

Pertanto, il costo di un bene oggetto di un investimento effettuato, secondo i criteri appena richiamati, **oltre la data del 15 novembre 2025** non assume rilevanza ai fini della determinazione del credito d'imposta.

A tal riguardo va ricordato che ai fini del riconoscimento del credito, la disciplina distingue gli investimenti immobiliari da quelli non immobiliari. Nello specifico, è stabilito che, in relazione a ogni singolo progetto agevolabile, il valore della sua componente immobiliare non può essere superiore alla metà del valore complessivo del bonus richiesto. (*Vedi supra*).

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 15 novembre 2025, stante la mancanza nella disciplina agevolativa di una espressa previsione in tal senso (a differenza di quanto espressamente previsto in materia di credito d'imposta per investimenti in beni strumentali nuovi di cui all'articolo 1, commi da 1051 a 1063 della legge n. 178 del 2020).

## *Documentazione:*

**Credito ZES Unica 2025 e dimensione d'impresa: vale la data dell'integrativa (non della comunicazione originaria)**

***Link* al testo della risposta ad interpello – Agenzia delle Entrate – n. 168 del 23 giugno 2025**, con oggetto: AGEVOLAZIONI FISCALI – Credito d'imposta ZES Unica-Mezzogiorno e Credito "Transizione 5.0" – Requisito dimensionale dell'impresa: momento di individuazione ai fini della corretta misura del beneficio ZES Unica (verifica alla data di invio della comunicazione integrativa 2025, indipendentemente dalla comunicazione originaria) – Periodo agevolabile e adempimenti: investimenti da effettuare entro il 15 novembre 2025; comunicazioni "originaria" (31 marzo–30 maggio 2025) e "integrativa" (18 novembre-2 dicembre 2025) – Modelli approvati con Provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 31 gennaio 2025 (prot. n. 25972) – Cumulo con "*Transizione 5.0*" e profili del cd. divieto di doppio finanziamento (competenza MEF-RGS, circ. n. 33/2021) – Rinvio sul dimensionamento ai fini di "Transizione 5.0" a MIMIT/GSE – Art. 16, del D.L. 19/09/2023, n. 124, conv., con mod., dalla L. 13/11/2023, n. 162, come modificato dal comma 485 dell'art. 1 della L. 30/12/2024, n. 207 – D.M. 17/05/2024

**Credito d'imposta ZES Unica: immobili agevolabili solo entro il 50% dell'investimento complessivo**

***Link* al testo della risposta ad interpello – Agenzia delle Entrate – n. 183 dell'8 luglio 2025**: «AGEVOLAZIONI FISCALI – Credito di imposta ZES Unica-Mezzogiorno – Spese agevolabili – Investimento immobiliare – Chiarimenti su investimenti "misti" e limiti alla componente immobiliare – Limiti alla componente agevolata riferita all'acquisto di beni immobili

strumentali (cd. componente immobiliare) – Rispetto a quella relativa all'acquisizione degli altri *asset* strumentali agevolati "non immobiliari" – Calcolo limite del 50% – Determinazione del valore della sua componente immobiliare (inclusi i costi accessori capitalizzabili), agevolata, che non può essere superiore alla metà (ossia, al 50%) del valore complessivo dell'investimento agevolato – Criterio – Art. 16, del D.L. 19/09/2023, n. 124, conv., con mod., dalla L. 13/11/2023, n. 162, come modificato dal comma 485 dell'art. 1 della L. 30/12/2024, n. 207 – Art. 3, comma 5, del D.M. 17/05/2024»

## Ultimo aggiornamento: marzo 2025

**AGGIORNAMENTO DELLE ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DELLA COMUNICAZIONE PER LA FRUIZIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA PER GLI INVESTIMENTI NELLA ZES UNICA**

## Ultimo aggiornamento: 7 novembre 2025

**AGGIORNAMENTO DELLE ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DELLA COMUNICAZIONE *INTEGRATIVA* PER LA FRUIZIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA PER GLI INVESTIMENTI NELLA ZES UNICA**

–

***Vedi anche*:**

# *Speciale* Zona Economica Speciale per il Mezzogiorno (ZES unica)

**Credito d’imposta per gli investimenti nella Zes unica. La proroga per il 2025 e i nuovi modelli di comunicazione**

**Comunicazioni ZES Unica: tutti i modelli 2025 e le modalità di utilizzo del credito e dei controlli antimafia**

**Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle entrate del 31 gennaio 2025, prot. n. 25972/2025:** «*Approvazione dei* ***modelli di comunicazione*** *di cui all’articolo 1, comma 487, della legge 30 dicembre 2024, n. 207, per l’utilizzo del contributo sotto forma di credito d’imposta per gli investimenti nella Zona economica speciale per il Mezzogiorno – ZES unica, di cui all’articolo 16 del decreto-legge 19 settembre 2023, n. 124, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 novembre 2023, n. 162, con le relative istruzioni, e definizione delle modalità di trasmissione telematica*»