

Il credito d'imposta ZES Unica spetta per il bene acquisito in leasing prima della comunicazione preventiva se il contratto è stato stipulato dopo l'entrata in vigore della disciplina agevolativa

Una società edilizia chiede se possa accedere al credito d'imposta ZES Unica per il 2026 in relazione a un bene strumentale nuovo acquisito mediante leasing stipulato e consegnato nel febbraio 2026, dunque prima dell'apertura della finestra per la comunicazione preventiva. L'Agenzia delle entrate ritiene rispettato il principio di incentivazione di cui all'articolo 6 del Regolamento (UE) n. 651/2014 in quanto il credito costituisce agevolazione fiscale che introduce un diritto sulla base di criteri oggettivi e il progetto di investimento risulta avviato dopo l'entrata in vigore della disciplina. Nel corpus le pronunce che richiamano il Regolamento GBER si occupano della diversa nozione di investimento iniziale, senza affrontare il profilo del principio di incentivazione.

DOCUMENTO	Agenzia delle entrate, Direzione Centrale Normativa e Contenzioso · risposta a interpello 3 settembre 2026, n. 169
TEMA	Credito d'imposta ZES Unica · principio di incentivazione · leasing · agevolazioni fiscali per investimenti nel Mezzogiorno
NORME	D.L. 19 settembre 2023, n. 124, art. 16, commi 2, 4, 5 e 6 · Regolamento (UE) n. 651/2014, artt. 2 e 6 · L. 30 dicembre 2025, n. 199, art. 1, commi 438, lettere a) e b), e 439 · D.M. 17 maggio 2024 · Provvedimento Agenzia delle entrate 30 gennaio 2026, n. 3882

1. MASSIMA

Il credito d'imposta ZES Unica, configurandosi come agevolazione fiscale che introduce un diritto a beneficiare dell'aiuto in base a criteri oggettivi e senza esercizio di poteri discrezionali da parte dell'amministrazione, soddisfa il principio di incentivazione di cui all'articolo 6, paragrafo 4, del Regolamento (UE) n. 651/2014 a condizione che il progetto di investimento sia avviato successivamente all'entrata in vigore della disciplina agevolativa. Nel caso di acquisizione mediante contratto di locazione finanziaria, l'avvio del progetto coincide con la data di stipula del contratto di leasing, quale primo impegno giuridicamente vincolante ai sensi dell'articolo 2, paragrafo 1, punto 23, del Regolamento (UE) n. 651/2014.

Ne consegue che l'investimento effettuato prima dell'apertura della finestra temporale per la presentazione della comunicazione preventiva, ma successivamente all'entrata in vigore della misura, è ammissibile al beneficio, sempreché sussistano tutti gli ulteriori requisiti previsti dalla normativa.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

La risposta si fonda sull'articolo 16, commi 2, 4, 5 e 6, del decreto-legge 19 settembre 2023, n. 124, convertito dalla legge 13 novembre 2023, n. 162, come da ultimo modificato dall'articolo 1, comma 438, lettere a) e b), della legge 30 dicembre 2025, n. 199 (legge di bilancio 2026). Sono richiamati inoltre l'articolo 1, commi 485 e 491, della legge 30 dicembre 2024, n. 207 (legge di bilancio 2025), l'articolo 1, comma 443, della legge 30 dicembre 2025, n. 199, gli articoli 2, paragrafo 1, punto 23, 6, paragrafi 2 e 4, e 14 del Regolamento (UE) n. 651/2014 (GBER), gli articoli 107 e 108 del TFUE, il decreto del Ministro per gli Affari europei, il sud, le politiche di coesione e il PNRR 17 maggio 2024, gli articoli 109 e 110 del TUIR e il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 30 gennaio 2026, n. 3882.

3. IL QUESITO E IL CHIARIMENTO

Una società che svolge attività edilizia in un comune rientrante nel perimetro della ZES Unica rappresenta di aver posto in essere, nei mesi di gennaio e febbraio 2026, un investimento avente ad oggetto l'acquisizione di un bene strumentale nuovo mediante contratto di locazione finanziaria, la cui stipula e la consegna del bene sono avvenute nel febbraio 2026. L'istante intende accedere al credito d'imposta ZES Unica per l'anno 2026, ma rileva che il Provvedimento n. 3882/2026 prescrive il rispetto del principio di incentivazione di cui all'articolo 6 del Regolamento GBER. Poiché la comunicazione preventiva per il 2026 può essere presentata soltanto dal 31 marzo al 30 maggio 2026, l'istante solleva il dubbio che il principio di incentivazione possa ostare al riconoscimento dell'agevolazione ove l'investimento sia stato avviato — e il contratto di leasing sia stato perfezionato — anteriormente alla presentazione della comunicazione. Chiede inoltre se, nel caso del leasing, rilevi il momento della stipula del contratto ovvero quello dell'entrata del bene nella disponibilità del locatario.

L'Agenzia delle entrate articola la soluzione su due piani. Sotto il primo profilo, osserva che il credito d'imposta ZES Unica, concesso sulla base di criteri oggettivi e senza valutazione discrezionale dell'amministrazione, integra le condizioni previste dall'articolo 6, paragrafo 4, del GBER per le agevolazioni fiscali: la misura è entrata in vigore prima dell'avvio dei lavori relativi al progetto di investimento, sicché il principio di incentivazione non richiede che la comunicazione preventiva sia stata presentata anteriormente all'investimento, ma soltanto che il progetto sia stato avviato dopo l'entrata in vigore della disciplina. Sotto il profilo temporale, l'Agenzia precisa che il credito, istituito dall'articolo 16 del decreto-legge n. 124 del 2023, è stato reiterato senza soluzione di continuità, da ultimo con l'articolo 1, comma 438, della legge di bilancio 2026, che ha integrato la disposizione inserendo il riferimento agli anni 2026, 2027 e 2028, nonché l'estensione dell'ambito territoriale alle zone assistite delle regioni Umbria e Marche.

Sotto il secondo profilo, l'Agenzia individua il momento di avvio del progetto nella data di stipula del contratto di leasing, quale primo impegno giuridicamente vincolante ai sensi dell'articolo 2, paragrafo 1, punto 23, del GBER. La stipula del contratto costituisce dunque il riferimento temporale ai fini del principio di incentivazione. La redazione osserva che il criterio di avvio ai fini del principio di incentivazione non va confuso con il diverso criterio di effettuazione dell'investimento: l'istante richiama genericamente il criterio di competenza e la prassi in materia per affermare che nel leasing il momento di effettuazione coincide con quello in cui il bene entra nella disponibilità del locatario; nell'ambito della rassegna normativa generale del parere, l'Agenzia ricorda che il decreto ministeriale 17 maggio 2024, all'articolo 3, comma 4, rinvia per la determinazione del momento di effettuazione alle disposizioni degli articoli 109, commi 1 e 2, e 110 del TUIR. Le due nozioni operano su piani distinti: l'una rileva per la verifica del principio di incentivazione, l'altra per l'individuazione del periodo in cui l'investimento si considera realizzato. Poiché la stipula del contratto di leasing è successiva all'entrata in vigore della disciplina agevolativa, l'Agenzia conclude che il principio è rispettato e la società può accedere al credito, fermi restando gli ulteriori requisiti non oggetto dell'interpello.

4. LA PRASSI IN GIUDIZIO

Nelle pronunce del corpus il Regolamento (UE) n. 651/2014 e in particolare l'articolo 2 sono richiamati in diverse decisioni di merito, ma in relazione alla diversa nozione di investimento iniziale, ossia per stabilire se l'acquisto di beni strumentali configuri un ampliamento della capacità produttiva, una diversificazione, un cambiamento fondamentale del processo produttivo oppure una mera sostituzione di componenti usurati. Le decisioni, sia favorevoli al contribuente sia favorevoli all'ufficio, si concentrano sulla sussistenza dei requisiti dell'investimento iniziale ai sensi dei punti 49, 50 e 51 dell'articolo 2 del regolamento. Il profilo del principio di incentivazione di cui all'articolo 6, che costituisce l'oggetto specifico della risposta in commento, non risulta affrontato in alcuna delle pronunce presenti nel materiale.

Pubblicato il 4 settembre 2026 · Redazione MassimarIA

Il commento espone la decisione e il relativo contesto giurisprudenziale a fini informativi; non costituisce parere professionale né sostituisce la valutazione della fattispecie concreta.