

ZES: anticipi, ordini, data investimento, precisazioni

Descrizione

*La risposta a interpello n. 169/2026 chiarisce che, ai fini del credito d'imposta ZES unica, **il principio di incentivazione richiede che l'investimento sia avviato dopo l'entrata in vigore della misura agevolativa, indipendentemente dalla data di presentazione della comunicazione preventiva.***

Occorre distinguere l'avvio dei lavori, coincidente con il primo impegno giuridicamente vincolante, dall'effettuazione dell'investimento, determinata secondo l'art. 109 TUIR. Sono pertanto agevolabili nel 2026 anche investimenti avviati negli anni precedenti, compresi gli acconti già versati, purché risultino rispettati gli ulteriori requisiti previsti.

Nei modelli di comunicazione per la fruizione del credito d'imposta ZES unica 2026, approvati con il **Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate prot. n. 3882 del 30 gennaio 2026**, il legale rappresentante dell'impresa beneficiaria deve attestare, sottoforma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, che **gli investimenti agevolati rispettino il principio di incentivazione di cui all'art. 6, Regolamento (UE) n. 651/2014 (c.d. GBER).**

Il punto 1.2 del provvedimento recita, infatti: **«sono agevolabili esclusivamente gli investimenti che rispettano il principio di incentivazione».**

Nella disciplina degli aiuti di Stato, l'effetto di incentivazione impone che l'aiuto pubblico cambi realmente il comportamento dell'impresa, inducendola a realizzare o ampliare un progetto di investimento che, senza sostegno, non avvierebbe nelle stesse condizioni. La *ratio* è evitare di finanziare con risorse comunitarie attività che l'impresa avrebbe comunque realizzato con risorse proprie.

Per gli aiuti esentati da notifica, l'art. 6, par. 2, GBER, considera soddisfatto il principio di incentivazione qualora il beneficiario abbia presentato domanda scritta di aiuto prima dell'avvio dei lavori relativi al progetto.

Nel caso di agevolazioni fiscali, tuttavia, il par. 4 prevede una deroga. L'effetto di incentivazione si presume se sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- la misura attribuisce un diritto all'aiuto in base a **criteri oggettivi**, senza ulteriore esercizio di poteri discrezionali da parte dello Stato membro;
- la misura **è stata adottata ed è entrata in vigore prima dell'avvio dei lavori relativi al progetto, salvo il caso dei regimi fiscali subentrati a regimi precedenti che già coprivano l'attività**.

Per **avvio dei lavori** art. 2, punto 23, GBER, intende l'inizio dei lavori di costruzione o il **primo impegno giuridicamente vincolante** che rende irreversibile l'investimento; permessi, studi di fattibilità e acquisto del terreno non costituiscono, di regola, avvio dei lavori.

Il principio di incentivazione ha, dunque, molteplici **effetti sul credito d'imposta ZES**:

- subordina **ammissibilità degli investimenti** alla data di **avvio dei lavori**, che deve risultare antecedente a quella di entrata in vigore dell'agevolazione;
- comporta la possibilità di agevolare spese fatturate a titolo di acconto e investimenti pluriennali;
- richiede una **specificata attestazione del revisore** in presenza di investimenti per i quali sono stati versati e fatturati acconti, con l'obbligo di trasmettere la certificazione all'Agenzia delle Entrate tramite il servizio **Consegna documenti e istanze**, disponibile gratuitamente sul sito internet www.agenziaentrate.gov.it (punto 5.4 del provvedimento).

I dubbi sollevati dagli operatori sul **dies a quo per l'avvio lavori**, ai fini dell'ammissibilità del progetto di investimento, sono stati sciolti con la **risposta a interpello n. 169/2026** dell'Agenzia delle Entrate.

Nel caso esaminato, **un'impresa edile aveva stipulato a febbraio 2026 un contratto di leasing** (nonché ricevuto in consegna il bene nello stesso mese), quindi prima della finestra temporale di invio della comunicazione preventiva (31 marzo - 30 maggio).

L'Agenzia ricorda che il credito ZES è concesso sulla base di **criteri oggettivi**, entro i limiti delle risorse stanziare e senza valutazioni discrezionali, e che è stato **reiterato senza soluzione di continuità** dall'art. 16, D.L. n. 124/2023, fino alla Legge di bilancio 2026 (art. 1, commi 438-443, Legge n. 199/2025).

Ne consegue che il principio di incentivazione è rispettato, in quanto **il progetto risulta avviato, con la stipula del contratto di leasing, successivamente all'entrata in vigore della disciplina agevolativa**.

Il **dies a quo** a partire dal quale possono essere avviati i lavori ai fini dell'ammissibilità, dunque, non è la data di invio della comunicazione preventiva: è **l'entrata in vigore del credito d'imposta**.

Inoltre, la proroga della disciplina originaria al triennio 2026-2028 fissa la data di adozione della misura al **20 settembre 2023**, data di entrata in vigore del D.L. n. 124/2023 o, secondo una tesi più prudente, il **1° gennaio 2024**, data di prima decorrenza del credito ZES unica.

Ai fini del credito d'imposta ZES occorre, dunque, verificare due momenti diversi:

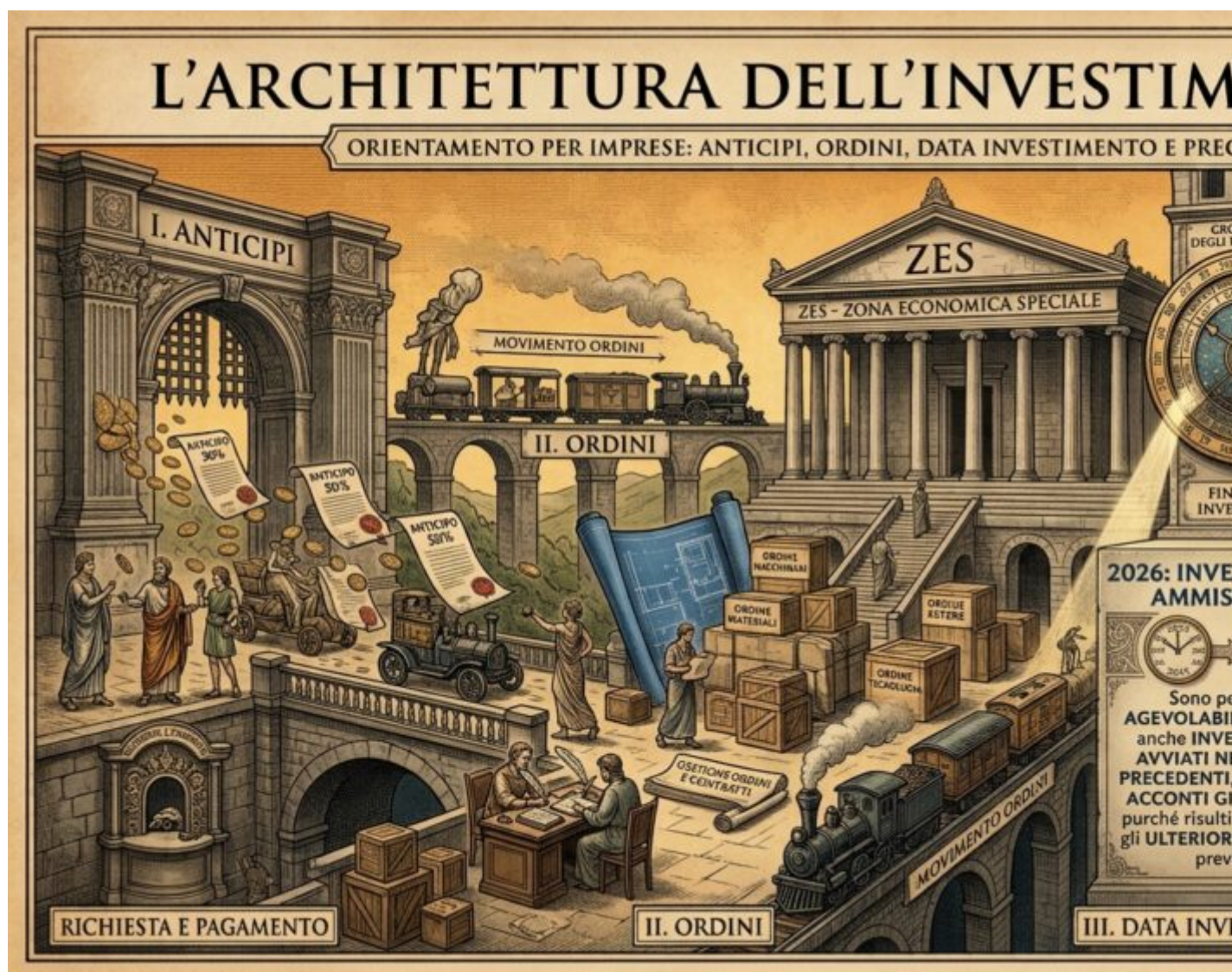
- **avvio dell'investimento, rilevante per il principio incentivante**, che coincide con il primo impegno giuridicamente vincolante o irreversibile (art. 2, punto 23, GBER) e deve essere successivo all'entrata in vigore della misura;
- **effettuazione dell'investimento, rilevante per il periodo d'imposta di competenza**, che si determina secondo i criteri dell'art. 109, commi 1 e 2, TUIR, a prescindere dai Principi contabili adottati (art. 3, comma 4, D.M. 17 maggio 2024).

Un impegno vincolante assunto nel 2024 o 2025 non impedisce, quindi, di agevolare nel 2026 un investimento effettuato nel medesimo anno: l'avvio successivo all'entrata in vigore della norma e l'effettuazione cade nel periodo agevolato.

Lo conferma una risposta a interpello non pubblicata, resa nell'ottobre 2026 dalla Direzione regionale della Sicilia. L'esitante aveva versato nel 2025 la **cauzione provvisoria del 10% del prezzo a base d'asta di un fabbricato**, requisito per partecipare alla gara, restituibile ai non aggiudicatari e trattenuta come anticipo del prezzo solo nei confronti dell'aggiudicatario. Il rogito notarile era stato stipulato nel 2026, con imputazione della **cauzione in conto prezzo**.

L'investimento immobiliare si considera effettuato **al momento della stipula del contratto di acquisto (art. 109, comma 2, lett. a), TUIR)**. La cauzione assume rilevanza fiscale solo da quel momento, quale anticipazione del prezzo: l'intero costo, comprensivo della cauzione versata nel 2025, concorre quindi alla base agevolabile del **credito ZES 2026**.

La Direzione regionale si è pronunciata solo sul momento di effettuazione, senza valutare gli altri requisiti. Letto insieme alla **risposta n. 169/2026**, per cui, il **parere chiude il cerchio**: anche qualificando come avvio il versamento della cauzione o l'aggiudicazione definitiva, entrambi intervenuti nel 2025, il progetto risulta avviato dopo l'entrata in vigore del D.L. n. 124/2023 e l'effetto incentivante è rispettato.



Data di creazione

Ottobre 28, 2026