

ZES UNICA DEL MEZZOGIORNO — INFORMATIVA GENERALE

Credito d'imposta per investimenti — Triennio 2026 / 2027 / 2028

Aliquota fino al 75% per imprese ZES che non hanno usufruito di Transizione 5.0

1. CHE COS'È

La ZES Unica del Mezzogiorno (Zona Economica Speciale Unica) è uno strumento di incentivazione fiscale istituito dall'**art. 16 del DL 19/9/2023 n. 124** (convertito con L. 162/2023). Estesa alle regioni Marche e Umbria dalla **Legge 18 novembre 2025, n. 171** e prorogata al triennio 2026-2028 dalla **Legge di Bilancio 2026 (L. 30/12/2025, n. 199, art. 1 commi 438-447)**. Si concretizza in un credito d'imposta utilizzabile in compensazione tramite F24, calcolato sull'ammontare degli investimenti in beni strumentali nuovi (terreni, immobili, macchinari, impianti, attrezzature) destinati a strutture produttive nelle aree ammissibili. Risorse stanziare: € 2,3 mld (2026), € 1,0 mld (2027), € 0,75 mld (2028).

2. REGIONI AMMESSE — ALIQUOTE DEL CREDITO D'IMPOSTA

Regione / Area	Grande impresa	Media impresa	Piccola impresa
CAPOLUOGHI di Campania, Puglia, Basilicata <i>Napoli, Bari, Foggia, Lecce, BAT, Brindisi, Taranto, Potenza, Matera</i>	50%	60%	70%
PIENO MEZZOGIORNO (art. 107.3.a TFUE) <i>Campania/Puglia/Basilicata fuori capoluogo, Calabria, Sicilia, Sardegna, Molise</i>	40%	50%	60%
ABRUZZO (zone "c" Carta aiuti 2022-2027) <i>Mezzogiorno "in transizione" — art. 107.3.c TFUE</i>	15%	25%	35%
MARCHE NOVITÀ 2026 — solo aree mappate Carta aiuti <i>Estesa con L. 171/2025. NON tutto il territorio. Es. Frontone, Serra Sant'Abbondio (PU).</i>	10%	20%	30%
UMBRIA NOVITÀ 2026 — solo aree mappate Carta aiuti <i>Estesa con L. 171/2025. Solo zone assistite, NON tutto il territorio.</i>	10%	20%	30%

Maggiorazioni del 10% (media impresa) e 20% (piccola impresa) cumulative sull'aliquota base. Dimensioni d'impresa secondo Racc. UE 2003/361/CE: piccola = <50 dip. e ≤ €10 mln fatturato; media = <250 e ≤ €50 mln; grande = oltre.

NEW NOVITÀ BILANCIO 2026 — ALIQUOTA FINO AL 75%

L'art. 1 commi 448-452 della L. 199/2025 introduce un **incremento dell'aliquota fino al 75%** per le imprese già ammesse alla ZES 2025 che **NON** hanno usufruito del credito Transizione 5.0 sugli stessi investimenti. Richiede dichiarazione specifica all'Agenzia delle Entrate.

3. INVESTIMENTI AGEVOLABILI E SOGLIE

SPESE AMMISSIBILI	SPESE NON AMMISSIBILI
<ul style="list-style-type: none">• Acquisto, realizzazione, ampliamento di immobili strumentali• Acquisto di terreni (max 50% del valore complessivo)• Macchinari, impianti, attrezzature NUOVE• Anche tramite contratti di locazione finanziaria (leasing)• Beni destinati a strutture produttive esistenti o nuove nell'area ZES	<ul style="list-style-type: none">• Autoveicoli (autovetture, autocarri non strumentali)• Beni d'uso promiscuo / non strumentali• Manutenzione ordinaria• Beni usati / rigenerati• Beni acquistati ma non installati / utilizzati nell'esercizio• Investimenti finanziati con altri aiuti di Stato per la stessa spesa (divieto di cumulo)

SPESE AMMISSIBILI	SPESE NON AMMISSIBILI
Soglia MINIMA di investimento	€ 200.000
Soglia MASSIMA per singolo progetto	€ 100.000.000

4. TEMPI E PROCEDURE — FINESTRE AGENZIA DELLE ENTRATE

Anno	Comunicazione spese (telematica AdE)	Comunicazione integrativa (realizzazione effettiva)
2026	31 marzo - 30 maggio 2026	3 - 17 gennaio 2027
2027	31 marzo - 30 maggio 2027	3 - 17 gennaio 2028
2028	31 marzo - 30 maggio 2028	3 - 17 gennaio 2029

5. MODALITÀ OPERATIVE E ASPETTI CRITICI

Beneficiari	Imprese di qualsiasi dimensione (NON persone fisiche) — anche di nuova costituzione. Tipica scelta: S.r.l. dedicata all'iniziativa che parte come piccola impresa → aliquota massima.
Settori esclusi	Siderurgia, carbone, costruzioni navali, fibre sintetiche, trasporti e relative infrastrutture, produzione e distribuzione energia/reti, settore creditizio finanziario assicurativo.
Utilizzo del credito	Esclusivamente in compensazione tramite modello F24, presentato attraverso servizi telematici Agenzia Entrate. Codice tributo dedicato. Credito non rimborsabile e non cedibile.
Mantenimento beni	I beni agevolati devono restare destinati all'attività dell'impresa per almeno 5 anni (3 anni per le PMI). Dismissione anticipata → decadenza pro-quota del credito.
Cumulabilità	Cumulabile con altri aiuti di Stato e de minimis nei limiti delle intensità massime previste dalla Carta degli aiuti a finalità regionale 2022-2027. Non cumulabile per la STESSA SPESA con altri aiuti che escludono il cumulo.
Adempimento BLOCCANTE	Senza la COMUNICAZIONE INTEGRATIVA (finestra 3-17 gennaio dell'anno successivo) il credito DECADE . È l'errore più frequente. La comunicazione integrativa attesta la realizzazione degli investimenti e va corredata di fatture elettroniche e certificazioni.

Riferimenti normativi: art. 16 DL 124/2023 (L. 162/2023) — L. 171/2025 (estensione Marche/Umbria) — L. 199/2025 art. 1 commi 438-447 e 448-452 (proroga e aliquota 75%) — DM Affari Europei 17/5/2024 — Prov. AdE 30/1/2026 — Carta degli aiuti a finalità regionale 2022-2027 (Reg. UE 651/2014). Le aliquote indicate sono soggette a possibili aggiornamenti; la verifica puntuale va condotta al momento dell'investimento. *Informativa di carattere generale, non sostitutiva di consulenza fiscale specifica.*

HM52 workshop srl | Impresa di Costruzioni | X-BOX HOTEL | www.xboxhotel.net | info@xboxhotel.com

Instagram @hm52workshopsrl_hm52project · Facebook HM52 workshop srl