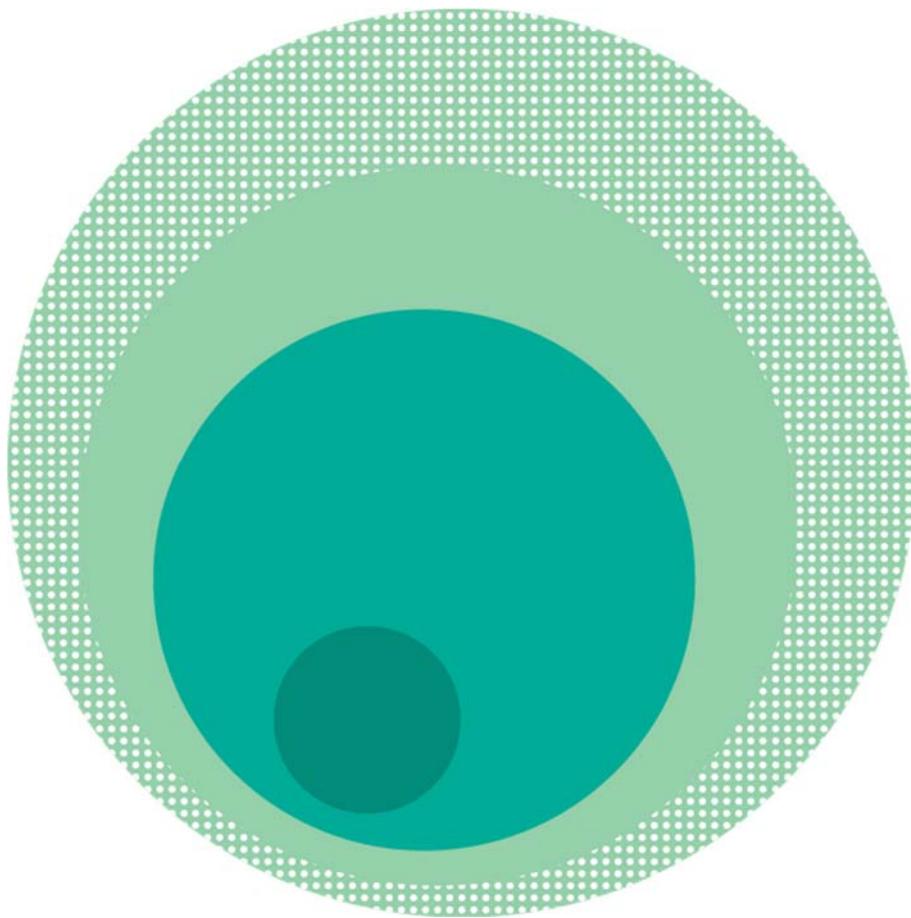


Credito d'imposta Zes Unica e Zls. Doppia comunicazione obbligatoria e nuovi modelli

L'Agenzia delle Entrate ha approvato i nuovi modelli di comunicazione necessari per accedere al credito d'imposta sugli investimenti effettuati nella ZES unica Mezzogiorno e nelle Zone Logistiche Semplificate (ZLS). Il meccanismo, articolato in due adempimenti distinti e obbligatori per ciascun anno dal 2026 al 2028, impone una rigorosa pianificazione, pena la perdita del beneficio.



1. Premessa

Con i Provvedimenti n. 3882 e n. 3873 del 30 gennaio 2026, l'Agenzia delle Entrate ha dato attuazione alla proroga del credito d'imposta per gli investimenti nelle **ZES** e nelle **ZLS**, introdotta dall'articolo 1, commi da 438 a 447 della Legge 30 dicembre 2025 n. 199 (c.d. "Legge di Bilancio 2026"). I modelli approvati disciplinano i termini e le modalità di compilazione delle comunicazioni da presentare per poter beneficiare di questi incentivi che sono riconosciuti per gli investimenti in beni strumentali destinati a strutture produttive situate nei territori agevolati nel triennio **2026–2028**.

Si ricorda che il **credito ZES unica** è rivolto alle imprese che effettuano investimenti in **strutture produttive** ubicate nelle regioni del Mezzogiorno (Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia) e, in via residuale, nelle aree delle Marche, Umbria e Abruzzo ammesse agli aiuti del Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea.

Ai fini dell'ammissibilità al credito d'imposta **ZES**, le spese devono riguardare l'acquisto di **beni strumentali nuovi** (quali macchinari, impianti e attrezzature varie) da destinare a strutture produttive già esistenti o di nuova realizzazione situate nel perimetro territoriale della **ZES unica**.

FIDERCONSULT TAX NEWS 8/2026

Sono altresì ammissibili (nei limiti del **50%** del valore complessivo dell'investimento agevolato) le spese relative all'acquisto di terreni e di immobili strumentali all'attività produttiva. È espressamente esclusa la possibilità di agevolare investimenti di importo inferiore a **200.000 euro** (soglia minima richiesta per accedere al beneficio).

Analogamente, il **credito ZLS** è applicabile agli investimenti effettuati nelle Zone Logistiche Semplificate localizzate nei territori ammessi agli aiuti di Stato a finalità regionale, così come individuati dalla Carta italiana degli **aiuti 2022-2027**. In particolare, si tratta delle aree di regioni del Centro-Nord (ad esempio, Emilia-Romagna, Toscana, Lazio, Friuli Venezia Giulia, Liguria e Veneto), che hanno ottenuto il riconoscimento formale di ZLS mediante apposito DPCM.

2. Le Comunicazioni

La fruizione del credito si fonda su un duplice obbligo dichiarativo. In primo luogo, è prevista una **comunicazione “preventiva”**, che ha la funzione di prenotazione del beneficio. Per ciascun anno agevolato è quindi necessario indicare sia le spese già sostenute a partire dal **1 gennaio**, sia quelle che si prevede di sostenere entro il **31 dicembre** dello stesso anno. La comunicazione deve essere trasmessa esclusivamente in via telematica nel periodo compreso tra il **31 marzo** e il **30 maggio** di ciascun anno (**2026, 2027 e 2028**). In particolare, il modello deve essere utilizzato per comunicare:

FIDERCONSULT TAX NEWS 8/2026

- dal **31 marzo al 30 maggio 2026**: l'ammontare delle spese ammissibili che si prevede di sostenere dal **1 gennaio al 31 dicembre 2026**;
- dal **31 marzo al 30 maggio 2027**: l'ammontare delle spese ammissibili che si prevede di sostenere dal **1 gennaio al 31 dicembre 2027**;
- dal **31 marzo al 30 maggio 2028**: l'ammontare delle spese ammissibili che si prevede di sostenere dal **1 gennaio al 31 dicembre 2028**.

L'omessa trasmissione della comunicazione nei sopra citati termini comporta la definitiva esclusione dall'agevolazione, anche qualora l'investimento dovesse essere conforme ai requisiti oggettivi e territoriali previsti. Successivamente alla comunicazione originaria, a pena di decadenza, è necessario inviare all'Agenzia una **comunicazione integrativa** entro i seguenti termini:

- dal **3 gennaio al 17 gennaio 2027**, per gli **investimenti 2026**;
- dal **3 gennaio al 17 gennaio 2028**, per gli **investimenti 2027**;
- dal **3 gennaio al 17 gennaio 2029**, per gli **investimenti 2028**.

La **comunicazione integrativa** ha la finalità di:

- 1) certificare l'effettiva **realizzazione** degli investimenti dichiarati in via preventiva;
- 2) attestare l'ultimazione degli investimenti entro il **31 dicembre** dell'anno di riferimento;
- 3) dichiarare che l'importo effettivo degli investimenti non ha **superato** quello già indicato nella comunicazione iniziale.

3. Certificazione, utilizzo e limiti antiriciclaggio

Ai fini dell'effettiva fruizione del credito d'imposta, le spese sostenute devono essere asseverate da una **certificazione** rilasciata da un revisore legale o altro soggetto abilitato. La certificazione deve attestare l'effettivo sostenimento dei costi e la loro coerenza con quanto dichiarato ed è particolarmente rilevante in caso di investimenti non documentabili con fattura elettronica (come l'acquisto di immobili da privati) o per le acquisizioni in leasing, nonché per le spese fatturate in acconto.

Il credito riconosciuto può essere utilizzato esclusivamente in **compensazione**, tramite modello F24, e solo a seguito del rilascio della ricevuta telematica che attesti l'ammissione al beneficio. L'utilizzo effettivo è inoltre condizionato dalla pubblicazione del provvedimento annuale dell'Agenzia, che dovrà stabilire la percentuale spettante in relazione alle risorse disponibili. È previsto, infine, un limite ulteriore in caso di importi superiori a **150.000 euro** (anche cumulativamente): in questa ipotesi, la fruizione è subordinata all'esito positivo delle verifiche antimafia, da condurre ai sensi delle disposizioni del Codice Antimafia (D.Lgs. 159/2011).

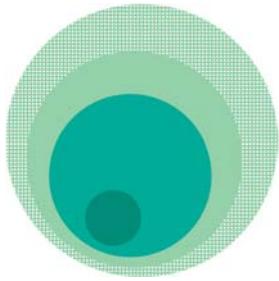
Infine ricordiamo che, sul piano della cumulabilità, il credito ZES resta compatibile con altre misure di sostegno, incluse quelle regionali e la Nuova Sabatini, nel rispetto dei massimali sugli aiuti di Stato.

Lo studio è a disposizione dei Clienti per ogni chiarimento e assistenza.

Marco Nessi

9 febbraio 2026

FIDERCONSULT TAX NEWS 8/2026



*LET US HELP YOU ACHIEVE
FURTHER BUSINESS SUCCESS*

FIDERCONSULT SRL

ROMA

00144 - Via Birmania, 81
Tel. 06.591.74.69
Fax 06.591.35.82

FIRENZE

50132 – Viale Giuseppe Mazzini, 10
Tel. 055.234.79.02

FIDENZA

43036 – Via Monsignor Ottorino
Davighi, 436
Tel. 02.93.21.87.03

MILANO

20121 – Via San Prospero, 4
Tel. 02.93.21.87.03

FiderConsult Srl (the "Firm") is a member of Urbach Hacker Young International Limited, a UK company, and forms part of the international UHY network of legally independent accounting and consulting firms. UHY is the brand name for the UHY international network. The services described herein are provided by the Firm and not by UHY or any other member firm of UHY. Neither UHY nor any member of UHY has any liability for services provided by other members."