



**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

## **BONUS ZES UNICA MEZZOGIORNO: OPPORTUNITÀ PER GLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI CON RENT TO BUY**

*Publicato il 5 Dicembre 2024 di Sabatino Pizzano*



L'Agenzia delle Entrate ha recentemente fornito un'importante interpretazione attraverso la risposta all'interpello n. 240 del 3 dicembre, che apre nuove prospettive per gli investimenti immobiliari nella ZES unica del Mezzogiorno, con particolare riferimento ai contratti di rent to buy. Questo tipo di contratto consente al conduttore di godere immediatamente dell'immobile, rinviando l'acquisto a un momento futuro, con parte dei canoni che viene imputata al prezzo finale. Secondo le disposizioni dell'articolo 16 del DL 124/2023, l'investimento si considera effettuato al momento della stipula del contratto di acquisto.

## Il quadro normativo di riferimento

Il credito d'imposta per investimenti nella ZES unica del Mezzogiorno trova il suo fondamento nell'articolo 16 del DL 124/2023. La normativa si inserisce in un **contesto di rinnovamento economico** del Meridione, introducendo strumenti innovativi per incentivare gli investimenti territoriali. La disciplina si caratterizza per una particolare attenzione alle diverse modalità di acquisizione degli immobili strumentali, tra cui spicca il contratto di rent to buy.

## La natura giuridica del rent to buy

Il contratto di rent to buy rappresenta una **innovazione significativa** nel panorama giuridico italiano. Si tratta di uno strumento contrattuale che si differenzia sostanzialmente dalla locazione finanziaria tradizionale, come specificato dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 4/2015. La sua peculiarità risiede nella combinazione tra il godimento immediato dell'immobile e la prospettiva dell'acquisto futuro, con un meccanismo di imputazione parziale dei canoni al prezzo finale.

Nello specifico, il contratto di "rent to buy" è una tipologia contrattuale che si distingue per alcune peculiarità:

- **Concessione immediata dell'immobile:** Il conduttore ha il diritto di godere dell'immobile fin da subito.
- **Rinvio del trasferimento di proprietà:** La proprietà del bene viene trasferita in un secondo momento, a seguito dell'esercizio dell'opzione di acquisto.
- **Imputazione dei canoni al prezzo d'acquisto:** Una quota dei canoni versati viene considerata parte del prezzo finale dell'immobile.

Questa modalità non è assimilabile alla locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti, poiché il conduttore ha il diritto, ma non l'obbligo irrevocabile, di acquistare l'immobile.

## Aspetti temporali e fiscali dell'investimento

La determinazione del **momento esatto dell'investimento** costituisce un elemento cruciale per l'accesso all'agevolazione. L'Agenzia delle Entrate ha stabilito che questo coincide con la data di stipula del contratto di compravendita definitivo, seguendo il principio generale contenuto nell'art. 109, comma 2, lettera a) del TUIR. Questa precisazione risulta fondamentale per la corretta pianificazione fiscale e finanziaria dell'operazione.

## Il superamento del requisito della novità

Una **svolta significativa** riguarda il requisito della novità dell'immobile. A differenza di altre agevolazioni fiscali, come il credito d'imposta 4.0, il bonus ZES presenta una caratteristica distintiva: non richiede che l'immobile sia nuovo. Questa apertura è confermata dal comma 3 dell'art. 3 del decreto 17 maggio 2024, che ammette esplicitamente l'agevolazione anche per immobili già utilizzati in precedenza.

## Conformità alla normativa europea

L'applicazione dell'agevolazione deve necessariamente allinearsi con le disposizioni del Regolamento europeo 651/2014. In particolare, gli articoli 2 (punti 49, 50 e 51) e 14 stabiliscono un **quadro normativo preciso** che deve essere rispettato. Una distinzione importante riguarda le grandi imprese, per le quali gli attivi acquisiti devono essere nuovi, salvo il caso dell'acquisizione di uno stabilimento completo.

## Profili operativi e procedurali

La gestione operativa del credito d'imposta richiede una **particolare attenzione** agli aspetti procedurali. È necessario predisporre una documentazione completa che comprenda non solo il contratto originario di rent to buy, ma anche tutti gli atti successivi che portano all'acquisizione definitiva dell'immobile. La tracciabilità dell'operazione e la sua corretta documentazione risultano fondamentali per il buon esito dell'agevolazione.

## Esempio Pratico

Immaginiamo una società che nel 2016 ha stipulato un contratto di "rent to buy" per un immobile strumentale. Nel 2024, questa società esercita l'opzione di riscatto e formalizza l'acquisto attraverso l'atto di compravendita. In questo caso, l'investimento si considera effettuato al momento della stipula dell'atto di compravendita, rendendo l'immobile idoneo per il credito d'imposta ZES unica.

## Conclusioni

L'interpretazione fornita dall'Agenzia delle Entrate apre nuove opportunità per le imprese che operano nel Mezzogiorno, facilitando l'accesso ai benefici fiscali legati agli investimenti immobiliari. È fondamentale che le aziende interessate comprendano appieno le condizioni e i requisiti normativi per sfruttare appieno queste agevolazioni.

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA