Tentori
Tax & Legal
Solutions

Via Giacomo Leopardi 7/D — 22036 Erba (CO)
info@tentoritls.it · www.tentoritls.it
P.IVA 04247490131

CHECKLIST

Per imprese e imprenditori
Finance, startup e venture capital

RISORSA

N. 32/2026
Aggiornata al 14/10/2026
34 punti di controllo

Checklist per il credito d'imposta ZES unica: investire nel Sud e nel Centro Italia

I controlli da fare prima, durante e dopo un investimento agevolato nella ZES unica, dalla verifica del territorio alla comunicazione integrativa di gennaio.

Il credito d'imposta per gli investimenti nella ZES unica (art. 16 D.L. 124/2023) è oggi il principale incentivo fiscale per chi acquista beni strumentali destinati a strutture produttive nel Mezzogiorno e, per gli investimenti dal 2026, anche nelle zone assistite di Marche e Umbria. La legge di bilancio 2026 (L. 199/2025, art. 1, commi 438-443) lo ha prorogato per il triennio 2026-2028 e ne ha esteso il territorio.

È un credito a dotazione limitata, governato da due comunicazioni all'Agenzia delle Entrate con termini a pena di decadenza. Questa checklist segue l'ordine operativo, con le date valide per gli investimenti 2026; le regole sono quelle in vigore al 14 ottobre 2026.

01 Verificare se l'impresa può accedere

- [ ] Verificare che la struttura produttiva in cui saranno installati i beni si trovi in Campania, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia, Sardegna o Molise, oppure nelle zone assistite di Abruzzo, Marche o Umbria
  art. 16, c. 1, D.L. 124/2023
- [ ] Per Abruzzo, Marche e Umbria, controllare che il comune (o la porzione di territorio) rientri effettivamente tra le zone assistite e non dare per scontata l'intera regione
  art. 16, c. 1, D.L. 124/2023
- [ ] Escludere i settori non ammessi: siderurgia, carbone e lignite, trasporti (salvo magazzinaggio e supporto ai trasporti), energia, banda larga, credito, finanza e assicurazioni, controllando il codice ATECO
  art. 16, c. 3, D.L. 124/2023
- [ ] Escludere la produzione agricola primaria, la pesca e l'acquacoltura, che seguono regole diverse
  Agenzia delle Entrate, scheda ZES 2026
- [ ] Verificare che l'impresa non sia in liquidazione o scioglimento e non sia "impresa in difficoltà" secondo il regolamento UE di esenzione
  art. 16, c. 3, D.L. 124/2023; art. 2, punto 18, Reg. UE 651/2014

02 Progettare l'investimento

- [ ] Inserire nel progetto solo beni agevolabili: macchinari, impianti e attrezzature nuovi destinati a strutture produttive, anche in leasing, ed eventualmente terreni e immobili strumentali
  art. 16, c. 2, D.L. 124/2023
- [ ] Controllare che terreni e immobili non superino il 50% del valore complessivo dell'investimento agevolato
  art. 16, c. 2, D.L. 124/2023
- [ ] Verificare che il progetto raggiunga almeno € 200.000: sotto questa soglia il credito non spetta
  art. 16, c. 4, D.L. 124/2023
- [ ] Considerare il tetto di € 100 milioni per progetto di investimento
  art. 16, c. 4, D.L. 124/2023
- [ ] Stimare il credito con le intensità di aiuto applicabili alla zona e alla dimensione d'impresa, secondo la disciplina europea sugli aiuti a finalità regionale
  art. 16, c. 1 e 5, D.L. 124/2023; Reg. UE 651/2014
- [ ] Verificare l'effetto di incentivazione: il primo impegno giuridicamente vincolante (ordine, contratto, leasing firmato) deve essere successivo all'entrata in vigore della misura; secondo l'Agenzia non serve invece attendere la finestra della comunicazione
  art. 6 Reg. UE 651/2014; risposta n. 169/2026
- [ ] Censire gli altri aiuti ricevuti o richiesti per gli stessi costi, per rispettare i limiti di cumulo
  art. 16, c. 5, D.L. 124/2023

Da sapere. L'autorizzazione unica rilasciata attraverso lo sportello digitale S.U.D. ZES semplifica i permessi per insediamenti e ampliamenti, ma non è un presupposto per ottenere il credito d'imposta: le due procedure sono separate.

03 La comunicazione preventiva

- [ ] Trasmettere la comunicazione all'Agenzia delle Entrate tra il 31 marzo e il 30 maggio dell'anno di investimento (per il 2026: dal 31 marzo al 30 maggio 2026)
  art. 1, c. 439, L. 199/2025
- [ ] Indicare sia le spese già sostenute dal 1° gennaio sia quelle che si prevede di sostenere entro il 31 dicembre dello stesso anno
  art. 1, c. 439, L. 199/2025
- [ ] Usare il modello e il software gratuito dell'Agenzia, inviando direttamente o tramite intermediario abilitato
  Provvedimento AdE 30 gennaio 2026
- [ ] Controllare le ricevute: un file scartato inviato negli ultimi cinque giorni utili può essere ritrasmesso entro il 4 giugno 2026, ma uno scarto dell'intero file dopo il 30 maggio non è più rimediabile
  Agenzia delle Entrate, scheda ZES 2026

> **Attenzione.** Per gli investimenti 2026 la finestra della comunicazione preventiva si è chiusa il 30 maggio 2026. Chi non l'ha inviata non può più accedere al credito per quest'anno; per gli investimenti 2027 la finestra è dal 31 marzo al 30 maggio 2027.

04 Durante la realizzazione

- [ ] Tenere un fascicolo per bene: ordine o contratto, fatture, documenti di trasporto, verbale di installazione e di entrata in funzione
- [ ] Per i beni in leasing, conservare il contratto e la documentazione del costo sostenuto dal concedente
- [ ] Annotare la struttura produttiva di destinazione di ogni bene, con riferimenti catastali o planimetrici
- [ ] Monitorare lo scostamento tra spese previste e spese effettive: la comunicazione integrativa non può superare quanto indicato nella preventiva
- [ ] Individuare per tempo il soggetto che rilascerà la certificazione dell'effettivo sostenimento delle spese, i cui estremi vanno indicati nella comunicazione integrativa
  art. 1, c. 439, L. 199/2025; D.M. 17 maggio 2024

05 La comunicazione integrativa

- [ ] Inviare la comunicazione integrativa dal 3 al 17 gennaio dell'anno successivo (per gli investimenti 2026: dal 3 al 17 gennaio 2027), a pena di decadenza
  art. 1, c. 439, L. 199/2025
- [ ] Attestare gli investimenti effettivamente realizzati, per un importo non superiore a quello della comunicazione preventiva
  art. 1, c. 439, L. 199/2025
- [ ] Riportare l'ammontare del credito maturato, le relative fatture elettroniche e gli estremi della certificazione che attesta l'effettivo sostenimento delle spese, a pena di rigetto
  art. 1, c. 439, L. 199/2025
- [ ] In caso di scarto di una comunicazione inviata tra il 13 e il 17 gennaio 2027, ritrasmetterla entro il 22 gennaio 2027
  Agenzia delle Entrate, scheda ZES 2026

06 Utilizzo del credito

- [ ] Utilizzare il credito solo in compensazione nel modello F24, presentato tramite i servizi telematici dell'Agenzia
  art. 17 D.Lgs. 241/1997
- [ ] Indicare il codice tributo 7034 con anno di riferimento 2026
  Agenzia delle Entrate, scheda ZES 2026

- [ ] Per la parte documentata da fatture elettroniche, attendere il provvedimento che fissa l'ammontare fruibile e la seconda ricevuta di riconoscimento del credito
  art. 1, c. 441, L. 199/2025
- [ ] Per la parte non documentata da fatture elettroniche (ad esempio alcuni costi in leasing), inviare la certificazione entro 30 giorni dal provvedimento e attendere l'esito della verifica documentale
  Agenzia delle Entrate, scheda ZES 2026
- [ ] Riportare il credito nella dichiarazione dei redditi e riconciliare gli utilizzi con le ricevute dell'Agenzia

Da sapere. Il credito ha un limite di spesa annuo (€ 2.300 milioni per il 2026). Se le richieste lo superano, il provvedimento dell'Agenzia può ridurre in proporzione l'importo utilizzabile da ciascuna impresa: nel business plan conviene non contare sul 100% del credito richiesto.

07 Dopo l'investimento

- [ ] Mantenere l'attività nella ZES unica per almeno cinque anni, pena la revoca del credito
  art. 16, c. 5, D.L. 124/2023
- [ ] Prima di cedere, dismettere o spostare un bene agevolato, verificare l'effetto sul ricalcolo del credito
  art. 16, c. 4, D.L. 124/2023
- [ ] Conservare il fascicolo dell'investimento, le comunicazioni e le ricevute per tutto il periodo di accertamento
- [ ] Pianificare con anticipo gli investimenti 2027 e 2028, ricordando che le finestre di comunicazione si ripetono ogni anno

ADEMPIMENTO (INVESTIMENTI 2026)	TERMINE	RIFERIMENTO
Comunicazione preventiva	dal 31 marzo al 30 maggio 2026 (chiusa)	art. 1, c. 439, L. 199/2025
Ritrasmissione file scartati (inviati 26-30 maggio)	entro il 4 giugno 2026	Agenzia delle Entrate
Comunicazione integrativa con certificazione	dal 3 al 17 gennaio 2027	art. 1, c. 439, L. 199/2025
Ritrasmissione integrative scartate (inviate 13-17 gennaio)	entro il 22 gennaio 2027	Agenzia delle Entrate
Comunicazione preventiva investimenti 2027	dal 31 marzo al 30 maggio 2027	art. 1, c. 439, L. 199/2025

RIFERIMENTI NORMATIVI E DI PRASSI

D.L. 19 settembre 2023, n. 124, art. 16

L. 30 dicembre 2025, n. 199, art. 1, commi 438-443

Decreto interministeriale 17 maggio 2024

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 30 gennaio 2026

Agenzia delle Entrate, risposta a interpello n. 169/2026

Reg. UE 651/2014 (GBER), artt. 2 e 6

D.Lgs. 9 luglio 1997, n. 241, art. 17

Vuoi applicarla *al tuo caso*?

Partiamo dai tuoi numeri e dai tuoi documenti e verifichiamo insieme cosa serve davvero.

Tentori TLS · www.tentoritls.it/prenota · info@tentoritls.it · +39 031 547 8406

Documento informativo di carattere generale, aggiornato alla data indicata. Non costituisce parere professionale e non sostituisce l'esame del caso concreto: norme, prassi e scadenze possono cambiare dopo la data di aggiornamento.