

Risposta n. 352/2023

OGGETTO: Articolo 5 del decreto legge 20 giugno 2017, n. 91. Credito di imposta ZES e investimenti in beni immobili. Cessione del bene agevolabile in base allo schema contrattuale del "sale and lease back".

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

La società ALFA (nel seguito anche l'"Istante") è attiva nel settore della grande distribuzione, specializzata in

Al fine di rendere la propria presenza sempre più capillare su tutto il territorio nazionale, l'Istante intende attuare un nuovo piano di sviluppo che prevede l'apertura di nuovi punti vendita nei prossimi cinque anni ("Piano di Sviluppo") mediante un'operazione di auto-finanziamento.

Nell'ambito del predetto "Piano di Sviluppo", l'Istante riferisce, in particolare che intende aprire, tra gli altri, un nuovo punto vendita in un'area sita nel comune di ..., in provincia di ..., in riferimento alla quale precisa che, essendo limitrofa alla Zona

Economica Speciale della regione ... (inizialmente designata con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri dell'...), *"tale area potrebbe rientrare nella Zona Economica Speciale (ZES) della regione ... qualora venissero apportate modifiche ed integrazioni al relativo Piano di Sviluppo Strategico"*.

La società, che intende fruire del credito d'imposta di cui all'articolo 1, commi dal 98 a 108 della legge n. 208 del 2015 e successive modifiche (cd. "Bonus investimenti Sud"), riferisce che l'immobile sito nel Comune di ..., presso il quale intende aprire un nuovo negozio, è attualmente soggetto ad opere di ripristino da parte della società proprietaria dello stesso, quale committente. terminate tali opere, è previsto che l'immobile venga ceduto "chiavi in mano" - in data successiva all'inclusione dell'area di ... nella ZES della regione ... - dalla società proprietaria a ALFA, che lo allestirà con impianti ed attrezzature necessarie all'esercizio dell'attività.

L'Istante precisa altresì che attualmente sta eseguendo dei lavori preparatori all'investimento tra i quali, a mero titolo, esemplificativo, l'acquisto di impianti ed attrezzature per il successivo allestimento dei locali e la stipula di contratti di lavoro con il personale che sarà poi designato all'esercizio del punto vendita.

Ciò posto, l'istante dichiara di voler attuare un "piano di sviluppo" mediante un'operazione di auto-finanziamento" che prevede:

€ la cessione dell'immobile "chiavi in mano", dalla società attuale proprietaria a ALFA (l'istante) che lo allestirà con impianti ed attrezzature necessarie all'esercizio dell'attività, in data successiva all'inclusione (eventuale) dell'area sulla quale insiste l'immobile nella ZES della regione ...;

€ la vendita dell'immobile al Fondo;

€ la stipula di uno specifico contratto di locazione regolato da un "Master Lease Agreement", tra il Fondo e l'Istante, a fronte del quale la società istante manterrà la disponibilità degli immobili senza soluzione di continuità per un periodo di almeno 9 anni, prorogabili. Al riguardo, l'Istante evidenzia che il Master Lease Agreement, strutturato nella forma di un Triple Net Lease ("NNN"), è diverso da un canonico contratto di locazione commerciale in quanto prevede a carico del conduttore tutti i costi e gli oneri generalmente di spettanza del proprietario.

In sostanza, l'Operazione sopra descritta, secondo la descrizione fornita nell'interpello, permetterà a ALFA di auto-finanziare il proprio Piano di Sviluppo mantenendo comunque la piena disponibilità del portafoglio immobiliare.

Alla luce di quanto sopra descritto, l'Istante chiede di sapere se la vendita dell'Immobile dalla società istante ad un fondo immobiliare, con il contestuale "ritrasferimento" alla medesima società del godimento dello stesso sulla base di un contratto di locazione Triple Net Lease ("NNN") della durata "minima" di almeno 9 anni, che vincoli contrattualmente le parti senza possibilità di recesso, costituisca ipotesi di decadenza dal credito d'imposta - ai sensi del combinato disposto di cui all'art.5, comma 2, del DL 20 giugno 2017, n. 91 e all'art. 1, comma 105, della Legge 28 dicembre 2015, n.208 - con conseguente obbligo da parte della società beneficiaria di riversare l'eventuale importo già compensato.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che la vendita dell'Immobile ad un fondo immobiliare - con contestuale stipula di un contratto di godimento dello stesso secondo il modello di

locazione Triple Net Lease ("NNN") con durata "minima" di almeno 9 anni - non costituisca causa di decadenza dal credito d'imposta per gli investimenti nel Mezzogiorno previsto dal combinato disposto di cui all'art. 5, comma 2, del D.L. 20 giugno 2017, n. 91 ed all'art. 1, commi 98 e seguenti, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, stante il fatto che l'immobile rimarrebbe stabilmente e durevolmente destinato all'esercizio dell'attività da parte di ALFA.

A supporto della propria soluzione, fa presente che la *ratio* della normativa ZES e, più in generale di quella che ha introdotto il credito d'imposta per investimenti nel Mezzogiorno, è quella di contribuire, attraverso l'iniziativa imprenditoriale privata, allo sviluppo economico del territorio favorendone la crescita dei livelli occupazionali.

Al fine di evitare l'indebita fruizione delle agevolazioni e di garantire il perdurare dell'investimento e dei livelli occupazionali nelle predette aree ZES, sia il DL n. 91/2017 che la Legge n. 208/2015 prevedono che il riconoscimento delle agevolazioni sia soggetto al rispetto di determinate condizioni. Nello specifico:

- l'art.5, comma 3, del DL 91/2017 richiede che le imprese beneficiarie (i) mantengano la loro attività per almeno sette anni e (ii) non siano in stato di liquidazione o di scioglimento;

- l'art.1, comma 105, della Legge 208/2015, invece, prevede, tra l'altro, che il credito d'imposta sia rideterminato con riferimento ai beni agevolati che vengono dismessi, ceduti a terzi, destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero destinati a strutture produttive diverse da quelle che hanno dato diritto all'agevolazione entro il quinto periodo d'imposta successivo a quello nel quale sono entrati in funzione.

Tali norme hanno evidentemente la finalità di contrastare lo smobilizzo dell'investimento agevolato in tempi ravvicinati rispetto al momento di effettuazione dell'investimento stesso, in quanto sintomatico di una condotta potenzialmente elusiva volta all'immissione temporanea di cespiti nel patrimonio aziendale al solo fine di ottenere il beneficio fiscale.

Nello specifico caso oggetto dell'interpello, a parere dell'Istante, non ricorre alcuna ipotesi che possa precludere la fruizione del beneficio. L'istante, infatti, pur cedendo l'Immobile al Fondo, ne riacquisterebbe contestualmente e senza soluzione di continuità il "diritto di godimento" in base ad un contratto di locazione. Mero fine di tale operazione è l'ottenimento di liquidità funzionale al finanziamento del proprio Piano di Sviluppo. Di fatto, l'Immobile oggetto di agevolazione continuerebbe a far parte della struttura produttiva di ALFA senza fuoriuscire dal compendio aziendale della stessa.

Il perdurare del vincolo dell'investimento per una durata di tempo superiore a quella stimata congrua dal legislatore (i.e. 7 anni ai sensi del DL 91/2017 e 5 anni ai sensi della Legge 208/2015) è inoltre garantito dalle stesse condizioni contrattuali concordate tra le parti. In particolare, il Master Lease Agreement, oltre ad essere strutturato come un Triple Net Lease ("NNN"), prevede una durata delle locazioni di almeno 9 +3 anni, senza possibilità di recesso, con specifica rinuncia da parte del locatario (i.e. ALFA) al diritto previsto dall'art. 27, comma 8, della Legge 392 del 27 luglio 1978 (i.e. diritto di recesso da parte del conduttore con preavviso di sei mesi, qualora ricorrano gravi motivi).

La volontà delle parti di destinare l'Immobile all'attività d'impresa esercitata da ALFA è inoltre avvalorata dal fatto che il menzionato contratto di Triple Net Lease ("NNN") prevede che i costi e gli oneri generalmente di spettanza della proprietà risultino

invece a carico del locatario (e.g. le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie, gli oneri di ristrutturazione, le imposte gravanti sulla proprietà immobiliare - e.g. IMU, le assicurazioni, gli eventuali oneri di urbanizzazione, l'impegno ad ottenere le autorizzazioni edilizie e qualsivoglia permesso, licenza o autorizzazione necessari all'occupazione degli immobili ecc).

Infine, l'Istante rileva che il Fondo, acquistando la proprietà dell'Immobile, non beneficerebbe del credito d'imposta in oggetto non qualificandosi come investitore ai sensi della disciplina in commento, evitando qualsiasi eventuale duplicazione del beneficio.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che il presente parere attiene esclusivamente alla questione per la quale il contribuente ha espressamente formulato una richiesta di chiarimenti, con particolare riferimento alle conseguenze che la vendita dell'Immobile, oggetto di agevolazione, ad un fondo immobiliare, con contestuale stipula di un "contratto di godimento" dello stesso, secondo il modello di locazione Triple Net Lease, produce sul credito d'imposta per gli investimenti nel Mezzogiorno previsto dal combinato disposto di cui all'art. 5, comma 2, del D.L. 20 giugno 2017, n. 91 ed all'art. 1, commi 98 e seguenti, della legge 28 dicembre 2015, n. 208. Oggetto del quesito, in particolare, è se detta cessione costituisca causa di decadenza dal beneficio ai sensi dell'articolo 1, comma 105, della Legge 208/201 secondo cui il credito d'imposta deve essere rideterminato con riferimento ai beni agevolati che vengono dismessi, ceduti a terzi, destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero destinati a strutture

produttive diverse da quelle che hanno dato diritto all'agevolazione entro il quinto periodo d'imposta successivo a quello nel quale sono entrati in funzione.

Esula, invece, dal perimetro del presente interpello la verifica della sussistenza di tutti gli altri requisiti necessari per accedere ai benefici in argomento, tra i quali:

- *in primis*, la circostanza che l'area geografica sulla quale insiste l'immobile sopra descritto venga, di fatto, inserita nella Zona Economica Speciale (ZES) della regione ...;

- in secondo luogo, la verifica della sussistenza, in capo all'Immobile, di tutte le condizioni affinché questo sia ricompreso tra i beni agevolabili, con specifico riferimento al requisito della "novità" (cfr. risposta n. 310 del 2023).

Su tali aspetti resta impregiudicato ogni potere di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Resta, inoltre, impregiudicato ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria volto a verificare se la fattispecie rappresentata (anche in relazione ad eventuali atti, fatti o negozi ad essa collegati) realizzi un disegno elusivo, pertanto, censurabile.

Tanto premesso, si osserva che l'articolo 4 del D.L. n. 91 del 2017, recante "Disposizioni urgenti per la crescita economica del Mezzogiorno" (di seguito, anche "decreto"), da ultimo modificato dall'articolo 37 del decreto-legge 30 aprile 2022, n. 36, convertito, con modificazioni, dalla legge del 29 giugno 2022, n. 79, «*al fine di favorire la creazione di condizioni favorevoli in termini economici, finanziari e amministrativi, che consentano lo sviluppo, in alcune aree del Paese, delle imprese già operanti, nonché l'insediamento di nuove imprese in dette aree*», ha previsto la possibilità di istituire le

cosiddette Zone economiche speciali ("ZES"), all'interno delle quali le imprese possono beneficiare delle agevolazioni fiscali e delle semplificazioni amministrative previste dall'articolo 5 del medesimo decreto.

Il comma 2 dell'articolo 5 del decreto ha disposto che: *«In relazione agli investimenti effettuati nelle ZES, il credito d'imposta di cui all'articolo 1, commi 98 e seguenti, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, è commisurato alla quota del costo complessivo dei beni acquisiti entro il 31 dicembre 2023 nel limite massimo, per ciascun progetto di investimento, di 100 milioni di euro. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al medesimo articolo 1, commi 98 e seguenti, della legge 28 dicembre 2015, n. 208. Il credito d'imposta è esteso all'acquisto di terreni e all'acquisizione, alla realizzazione ovvero all'ampliamento di immobili strumentali agli investimenti».*

Il comma 98 dell'articolo 1 della legge n. 208 del 2015 (come, da ultimo, modificato dall'articolo 1, comma 175, della legge 30 dicembre 2021, n. 234), a sua volta, riconosce un credito d'imposta (c.d. "credito d'imposta Mezzogiorno") per *l'«acquisizione dei beni strumentali nuovi indicati nel comma 99, destinati a strutture produttive ubicate nelle zone assistite delle regioni Campania, Puglia, Basilicata, Calabria, della Regione siciliana e delle regioni Sardegna e Molise, ammissibili alle deroghe previste dall'articolo 107, paragrafo 3, lettera a), del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, e nelle zone assistite della regione Abruzzo, ammissibili alle deroghe previste dall'articolo 107, paragrafo 3, lettera c), del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, come individuate dalla Carta degli aiuti a finalità regionale 2022-2027»*

Tanto premesso, per quanto qui di interesse in relazione allo specifico quesito oggetto di interpello, come anticipato, il comma 105 stabilisce, in particolare, che *"se, entro il quinto periodo d'imposta successivo a quello nel quale sono entrati in funzione, i beni sono dismessi, ceduti a terzi, destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero destinati a strutture produttive diverse da quelle che hanno dato diritto all'agevolazione, il credito d'imposta è rideterminato escludendo dagli investimenti agevolati il costo dei beni anzidetti"*.

Con la risposta all'interpello n. 519 del 2022 (che rinvia, a sua volta, alla precedente risposta n. 404 del 2020) è stato chiarito che la cessione del bene agevolabile in base allo schema contrattuale del *"sale and lease back"* non è assimilabile ad una vera e propria cessione dell'immobile, con la conseguenza che l'operazione non rappresenta una causa di decadenza dall'agevolazione in esame.

Pertanto, nella misura in cui la struttura dell'operazione di auto-finanziamento descritta dalla società istante riproduca sostanzialmente lo schema del contratto di *"Sale and lease back"*, si ritiene che non sia applicabile la disposizione di cui al citato comma 105 e, di conseguenza, non ricorre un'ipotesi di rideterminazione del credito d'imposta eventualmente fruibile.

**firma su delega del Direttore Centrale,
Capo Divisione aggiunto
Vincenzo Carbone
Delega n. 14034 del 10 novembre 2022**

**IL CAPO SETTORE
(firmato digitalmente)**