

Superbonus: decadenza per CILA-S incompleta - risposta ad interpello n. 122/2025

Nota Redazionale

Con la [risposta ad interpello n. 122 del 2025](#), l'Agenzia delle Entrate è tornata sul tema delle detrazioni fiscali per gli interventi edilizi, chiarendo gli effetti della mancata compilazione del quadro "F" della CILA-S (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - Superbonus) e le eventuali possibilità correttive per il contribuente.

In particolare, il caso affrontato riguarda un contribuente, unico proprietario di un edificio composto da più unità immobiliari a destinazione residenziale, che ha effettuato una serie di interventi di riqualificazione energetica durante il biennio 2021-2022. Si tratta, tra gli altri, dell'installazione del cappotto termico, della sostituzione degli infissi e degli impianti di climatizzazione, nonché della realizzazione di un impianto fotovoltaico con sistema di accumulo. Tali interventi sono stati regolarmente comunicati al Comune e accompagnato dalla presentazione della CILA-S, tuttavia con una mancanza significativa: il quadro "F", relativo all'attestazione della legittimità edilizia dell'immobile, non è stato compilato.

Di talché, il contribuente si è rivolto all'Agenzia per sapere se tale omissione comportasse la decadenza dal Superbonus, o se si trattasse di un semplice errore formale sanabile. Ha inoltre chiesto se, in caso di violazione, fosse comunque possibile sanare la propria posizione, e con quali modalità. Infine, ha posto un quesito sulla possibile tassazione in caso di futura cessione di uno degli immobili oggetto degli interventi.

Con riferimento al primo dei suddetti quesiti, l'AdE ha affermato che la mancata compilazione del quadro "F" della CILA-S rappresenta una violazione sostanziale e comporta la decadenza dal diritto al Superbonus, come previsto dalla normativa di riferimento (art. 119, comma 13-ter del DL 34/2020).

L'Agenzia delle Entrate ha altresì chiarito che, se il contribuente regolarizza la propria posizione e i lavori sono comunque conformi alle condizioni previste per altri benefici fiscali, sarà comunque possibile accedere alle detrazioni ordinarie, come quelle previste per l'Ecobonus o il Bonus ristrutturazioni (cfr. circolare n. 24/2020).

Al contempo, l'Agenzia ha confermato che il contribuente può sanare la propria "posizione" tramite il cosiddetto ravvedimento operoso, con l'opportunità di ridurre le sanzioni e gli interessi in base al momento della regolarizzazione. In questo caso specifico, considerando che non è sempre possibile conoscere con certezza la data di utilizzo del credito da parte del

cessionario, l'Amministrazione accoglie l'ipotesi suggerita dal contribuente di calcolare interessi e sanzioni a partire dalla data di invio del modello di cessione del credito all'Agenzia stessa.

Infine, con riferimento al terzo e ultimo quesito, l'Agenzia ha affrontato il tema della tassazione delle plusvalenze derivanti da una eventuale cessione dell'immobile. Ed invero, l'AdE ha chiarito che in presenza di lavori agevolati con il Superbonus, la normativa attuale prevede che l'eventuale plusvalenza realizzata nei dieci anni successivi sia soggetta a un'imposta sostitutiva del 26% (ex art. 67, co. 1, lett. b-bis del TUIR), salvo che si tratti di abitazione principale o di immobili acquisiti per successione. Tuttavia, nel caso in cui il contribuente è decaduto dal beneficio, come nella fattispecie in esame, questa regola non trova applicazione; pertanto, la plusvalenza, se dovuta, potrà quindi essere tassata secondo la disciplina ordinaria prevista per le cessioni di immobili entro cinque anni dall'acquisto.

In conclusione, la risposta ad interpello in commento, pur confermando il rigore richiesto nella compilazione della documentazione per accedere al Superbonus, offre dei chiarimenti ai fini del compimento di soluzioni correttive per chi è incorso in errori, "tutelando" il contribuente che intende regolarizzare la propria posizione nel rispetto della normativa.