

IMPOSTE SUL REDDITO

Le locazioni brevi e la certificazione unica per la ritenuta

di Leonardo Pietrobon

In un [precedente intervento](#) è stata affrontato il tema delle ritenute nelle c.d. **locazioni brevi**, di cui all'[articolo 4 D.L. 50/2017](#), tralasciando, in quella sede, l'ambito prettamente procedurale riguardante la fase successiva, ossia la **certificazione dell'avvenuta applicazione della ritenuta** del 21%, sia essa a titolo d'acconto o a titolo definitivo.

Sotto il profilo procedurale, si ricorda infatti che lo **“strumento”** funzionale per la certificazione di avvenuta applicazione delle ritenute sulle locazioni brevi è rappresentato, a partire dal 2018 con riferimento all'anno 2017, dalla **certificazione unica**. A tale proposito, con il [Provvedimento n. 10729 del 15.1.2018 del Direttore dell'Agenzia delle Entrate](#), è stato approvato in nuovo modello di **CU2018** e le relative istruzioni funzionali alla compilazione.

Si ricorda, tuttavia, che l'applicazione della **ritenuta** nelle **locazioni brevi** è prevista solo nel caso in cui, nel rapporto tra **locatore** e **locatario** – al sussistere di tutte le altre condizioni previste dall'[articolo 4 D.L. 50/2017](#) – intervenga, nel “ciclo” dell'**incasso** o **pagamento** del canone di locazione (breve):

- un **soggetto che svolge l'attività di intermediazione immobiliare**;
- o un **soggetto gestisce portali on line** inerenti le locazioni brevi.

Di conseguenza, sotto il profilo soggettivo, l'[articolo 4 D.L. 50/2017](#) condiziona l'applicazione della ritenuta a due condizioni:

- una **soggettiva**, ossia che sussista **l'intervento di un intermediario** immobiliare o di un **soggetto che gestisce portali on line** per creare il contatto tra l'utente finale e il locatario;
- ed una **procedurale**, ossia che tale soggetto – intermediario o gestore di portali on line – **intervenga nell'incasso/pagamento dei canoni**.

Sotto il **profilo soggettivo**, è utile ricordare che l'intermediario immobiliare o il soggetto che gestisce portali *on line* deve assumere la qualifica di **sostituto d'imposta**, ex **D.P.R. 600/1973**. **Tale condizione non si realizza sempre e comunque**, nonostante l'attività di intermediazione immobiliare o di gestione di portali *on line* sia svolta sotto forma d'impresa. È **il caso del contribuente forfetario**, ex L. 190/2014, che svolge tali attività. In tali ipotesi, di fatto, **manca la condizione soggettiva di sostituto d'imposta** perché possa trovare applicazione la ritenuta, con la conseguenza che **nonostante vi sia un intervento nel “ciclo” degli incassi/pagamenti non trova applicazione il regime di cui al D.L. 50/2017**.

Nell'ipotesi in cui sussistano tutte le condizioni per l'applicazione della ritenuta, di cui al citato [articolo 4 D.L. 50/2017](#), quanto trattenuto dall'intermediario immobiliare deve essere:

1. **versato con il modello F24 entro il giorno 16 del mese successivo** dell'accreditto al beneficiario (codice tributo "1919", da esporre nella Sezione "Erario");
2. **oggetto di certificazione.** L'intermediario deve, infatti, procedere alla compilazione della relativa certificazione unica e del Modello 770.

Sotto il profilo dichiarativo – **modello CU** – la certificazione delle **ritenute** riguardanti le locazioni brevi trova collocazione in un'**apposita sezione** della **CU**. In tale modello vanno indicate delle informazioni specifiche, quali:

- il **numero complessivo dei contratti stipulati**;
- se la locazione riguarda **l'intero immobile o parte dell'immobile**;
- se il contratto di locazione è riferito ad un **periodo a cavallo** tra il 2017 e il 2018;
- il numero dei giorni della **durata del contratto** di locazione;
- i **dati identificativi dell'immobili**;
- l'importo delle **ritenute applicate**.

In conclusione, la **CU2018** di fatto rappresenta il documento utile e funzionale per la compilazione dei **modelli dichiarativi**.