

ADEMPIMENTI

CU2020 e locazioni brevi di durata non superiore a 30 giorni

di Clara Pollet, Simone Dimitri

Seminario di specializzazione

LE LOCAZIONI BREVI: NORMATIVA E ASPETTI FISCALI

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

Con l'[articolo 4 D.L. 50/2017](#), convertito con modificazioni dalla L. 96/2017, è stato introdotto un particolare **regime fiscale per le locazioni brevi**. Tale definizione ricomprende i contratti di locazione di unità immobiliari ad uso abitativo di **durata non superiore a 30 giorni**.

In particolare, il **comma 5** del predetto articolo prevede quanto segue: i soggetti residenti nel territorio dello Stato **che esercitano attività di intermediazione immobiliare**, nonché quelli che gestiscono **portali telematici**, qualora incassino i **canoni o i corrispettivi** relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3 dell'articolo 4, ovvero qualora **intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi devono operare**, in qualità di sostituti d'imposta, una **itenuta del 21 per cento sull'ammontare dei canoni e corrispettivi**.

La ritenuta deve essere **operata all'atto del pagamento al beneficiario**, provvedendo al **relativo versamento e al rilascio della relativa certificazione** ai sensi dell'[articolo 4 D.P.R. 322/1998](#). Analizziamo i dati richiesti per la **compilazione della Certificazione Unica 2020**.

CERTIFICAZIONE REDDITI - LOCAZIONI BREVI

N. contratti locazione 1	Unità immobiliare intera 2	Unità immobiliare parziale 3	Anno 4	Durata del contratto nell'anno di riferimento 5			
Comune 6				Provincia (sigla) 7	Codice comune 8		
Tipologia (via, piazza, ecc.) 9		Indirizzo 10		N. civico 11	Scala 12	Interno 13	
14	Importo corrispettivo 15	Ritenuta operata 16	Locatore non proprietario 17				

Nella ipotesi in cui l'**esposizione dei dati venga effettuata in forma aggregata**, nel punto 1 “N. contratti di locazione” occorre riportare il numero complessivo dei contratti stipulati relativi alla singola unità immobiliare; diversamente - **esposizione dei dati in forma analitica** - il punto 1 non deve essere compilato.

A tal proposito si ricorda che il [provvedimento del 12 luglio 2017](#) dell’Agenzia delle Entrate ha previsto, per i **contratti relativi alla medesima unità immobiliare e stipulati dal medesimo locatore**, che la comunicazione dei dati **possa avvenire anche in forma aggregata**. In altri termini, per ogni singola unità immobiliare, l’esposizione dei dati relativi ai contratti di locazione deve essere effettuata adottando sempre il medesimo criterio, o in forma aggregata o in forma analitica.

Nei **punti 2 e 3** occorre indicare, rispettivamente, se trattasi di un contratto che prevede **la locazione dell’intera unità immobiliare** o di un contratto che prevede la **locazione parziale dell’unità immobiliare**.

Nel **punto 4** è necessario riportare l’**anno relativo al periodo di locazione** che si sta indicando; in particolare, nel caso di un contratto di locazione per un periodo che ha **ricompreso sia il 2018 che il 2019**, con **pagamento effettuato nel 2019**, devono essere **compilati due righi**, riportando in modo distinto l’importo di competenza del 2018 e l’importo di competenza del 2019.

Allo stesso modo, nell’ipotesi di contratto di locazione per un **periodo che ha ricompreso sia il**

2019 che il 2020 e il pagamento è stato effettuato anticipatamente nel 2019, è necessario compilare due righi, riportando in modo distinto l'importo di competenza del 2019 e l'importo di competenza del 2020.

Nel **punto 5**, il sostituto d'imposta deve indicare il numero dei **giorni della durata del contratto di locazione** ricompresa nel periodo di riferimento. I **dati relativi all'indirizzo dell'immobile**, invece, devono essere esposti nei **punti da 6 a 13**.

Il **punto 14** accoglie **l'importo del corrispettivo lordo**, mentre il **punto 15** **l'ammontare della relativa ritenuta operata**; si precisa che nel punto 15 deve essere riportato l'importo delle ritenute versate con il **codice tributo 1919**. Infine, qualora il percepiente, destinatario della certificazione, **non rivesta la qualifica di proprietario** dell'unità immobiliare locata, occorre barrare la casella presente nel **punto 16**.

Per la **compilazione della sezione** dedicata alle locazioni brevi viene utilizzato il **principio di cassa**: a fronte di un reddito percepito scaturisce per il **sostituto l'obbligo del versamento** delle relative ritenute e del rilascio della certificazione unica. I **corrispettivi percepiti** a fronte di locazioni brevi **possono assumere la qualifica alternativamente di redditi fondiari o redditi diversi** per i quali è previsto, ai fini della tassazione, una **imputazione** rispettivamente **per competenza o per cassa**. Pertanto, nella compilazione della Certificazione Unica 2020 è **necessario coordinare il principio di cassa con la natura dei predetti corrispettivi percepiti**, tenendo conto della successiva tassazione in sede di dichiarazione dei redditi.

Analizziamo un caso pratico di compilazione. Il signor Rossi, locatore proprietario dell'unità immobiliare relativamente ad un **contratto di locazione breve di 20 giorni** (dal 24 dicembre 2019 al 12 gennaio 2020), ha incassato un **corrispettivo di 2.000 euro, percepito in data 20 dicembre 2019**. In questo caso il reddito percepito è di **natura fondiaria**, quindi, in sede di dichiarazione tale reddito è **imputato in base al criterio di competenza**.

Ipotizzando l'esposizione **in forma analitica**, la CU2020 deve essere compilata come segue.

CERTIFICAZIONE REDDITI - LOCAZIONI BREVI

N. contratti locazione 1	Unità immobiliare intera 2 X	Unità immobiliare parziale 3	Anno 4 2019	Durata del contratto nell'anno di riferimento 5 8
Comune 6 COLLEGNO			Provincia (sigla) 7 TO	Codice comune 8 C 8 6 0
Tipologia (via, piazza, ecc.) 9 VIA	Indirizzo 10 B.BUOZZI		N. civico 11 22	Scala 12
Importo corrispettivo 14 800	Ritenuta operata 15 168	Locatore non proprietario 16		Interno 13