

CERTIFICAZIONE REDDITI - LOCAZIONI BREVI

N. contratti locazione	Unità immobiliare intera	Unità immobiliare parziale	Anno	Durata del contratto nell'anno di riferimento			
1	2	3	4	5			
Comune					Provincia (sigla)	Codice comune	
6					7	8	
Tipologia (via, piazza, ecc.)					Indirizzo		
9					N. civico	Scala	Interno
10					11	12	13
Sez. Urb./Comune Cat.		Foglio	Particella		Subalterno		Importo corrispettivo
14		15	16 / 17		18		19
Ritenuta operata		Locatore non proprietario		Codice CIN			
20		21		22			

N. contratti locazione	Unità immobiliare intera	Unità immobiliare parziale	Anno	Durata del contratto nell'anno di riferimento			
101	102	103	104	105			
Comune					Provincia (sigla)	Codice comune	
106					107	108	
Tipologia (via, piazza, ecc.)					Indirizzo		
109					N. civico	Scala	Interno
110					111	112	113
Sez. Urb./Comune Cat.		Foglio	Particella		Subalterno		Importo corrispettivo
114		115	116 / 117		118		119
Ritenuta operata		Locatore non proprietario		Codice CIN			
120		121		122			

N. contratti locazione	Unità immobiliare intera	Unità immobiliare parziale	Anno	Durata del contratto nell'anno di riferimento			
201	202	203	204	205			
Comune					Provincia (sigla)	Codice comune	
206					207	208	
Tipologia (via, piazza, ecc.)					Indirizzo		
209					N. civico	Scala	Interno
210					211	212	213
Sez. Urb./Comune Cat.		Foglio	Particella		Subalterno		Importo corrispettivo
214		215	216 / 217		218		219
Ritenuta operata		Locatore non proprietario		Codice CIN			
220		221		222			

N. contratti locazione	Unità immobiliare intera	Unità immobiliare parziale	Anno	Durata del contratto nell'anno di riferimento			
301	302	303	304	305			
Comune					Provincia (sigla)	Codice comune	
306					307	308	
Tipologia (via, piazza, ecc.)					Indirizzo		
309					N. civico	Scala	Interno
310					311	312	313
Sez. Urb./Comune Cat.		Foglio	Particella		Subalterno		Importo corrispettivo
314		315	316 / 317		318		319
Ritenuta operata		Locatore non proprietario		Codice CIN			
320		321		322			

N. contratti locazione	Unità immobiliare intera	Unità immobiliare parziale	Anno	Durata del contratto nell'anno di riferimento			
401	402	403	404	405			
Comune					Provincia (sigla)	Codice comune	
406					407	408	
Tipologia (via, piazza, ecc.)					Indirizzo		
409					N. civico	Scala	Interno
410					411	412	413
Sez. Urb./Comune Cat.		Foglio	Particella		Subalterno		Importo corrispettivo
414		415	416 / 417		418		419
Ritenuta operata		Locatore non proprietario		Codice CIN			
420		421		422			

Somme corrisposte a titolo di indennità di esproprio

La sezione deve essere utilizzata per indicare le somme a titolo di indennità di esproprio e di somme percepite a seguito di cessioni volontarie nel corso di procedimenti espropriativi, nonché di somme comunque dovute per effetto di acquisizioni coattive conseguenti ad occupazioni d'urgenza, con riferimento ad aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche o di infrastrutture urbane all'interno di zone omogenee di tipo A, B, C e D di cui al D.M. 2 aprile 1968, definite dagli strumenti urbanistici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica ed economica e popolare di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167 (art. 11 L. 30 dicembre 1991, n. 413).

Dovranno inoltre essere indicate le somme corrisposte per occupazione temporanea, risarcimento danni da occupazione acquisitiva, nonché le indennità di occupazione e gli interessi comunque dovuti (art. 11 L. 30 dicembre 1991, n. 413).

Nella sezione andranno indicate le suddette somme che siano state corrisposte nel 2024, indipendentemente dalla data del provvedimento sottostante.

Nei **punti 131 e 135** indicare tutte le somme corrisposte a titolo di indennità di esproprio e di risarcimento del danno.

Nei **punti 132 e 136** indicare l'ammontare delle ritenute operate a titolo di imposta nella misura del 20 per cento (con facoltà del contribuente di optare, in sede di dichiarazione annuale dei redditi, per la tassazione ordinaria; nel qual caso la ritenuta si considera effettuata a titolo di acconto).

Nei **punti 133 e 137** indicare tutte le somme corrisposte a titolo di altre indennità e di interessi.

Nei **punti 134 e 138** indicare l'ammontare delle ritenute operate sulle somme corrisposte a titolo di altre indennità ed interessi.

VIII. Istruzioni per il sostituto d'imposta - Compilazione dati fiscali - Certificazione redditi – Locazioni brevi

1. Informazioni generali

Con l'articolo 4, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito con modificazioni dalla legge 21 giugno 2017, n. 96 è stato introdotto un particolare regime fiscale per le locazioni brevi. Per locazioni brevi si intendono i contratti di locazione di unità immobiliari ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni. Al comma 5 del predetto articolo è previsto che 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, operano, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21 per cento sull'ammontare dei canoni e corrispettivi, all'atto del pagamento al beneficiario e provvedono al relativo versamento e al rilascio della relativa certificazione ai sensi dell'articolo 4 del DPR n. 322 del 1998.

ATTENZIONE

In base a quanto previsto al comma 595 della legge n. 178 del 2020, il regime fiscale delle locazioni brevi è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta. Negli altri casi, l'attività di locazione breve, da chiunque esercitata si presume svolta in forma imprenditoriale, ai sensi dell'art. 2082 del codice civile. Le disposizioni del predetto comma si applicano anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici.

Di seguito sono riportati i criteri di compilazione della presente certificazione.

Nella ipotesi in cui l'esposizione dei dati viene effettuata in forma aggregata, nel **punto 1** riportare il numero complessivo dei contratti stipulati relativi alla singola unità immobiliare. Nella ipotesi di esposizione dei dati in forma analitica il punto 1 non deve essere compilato.

Nel **punto 2** barrare la casella se trattasi di un contratto che prevede la locazione dell'intera unità immobiliare.

Nel **punto 3** barrare la casella se trattasi di un contratto che prevede la locazione parziale dell'unità immobiliare.

I punti 2 e 3 sono alternativi fra di loro.

Nel **punto 4** 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 2023 che il 2024 e il pagamento è stato effettuato nel 2024 dovranno essere compilati due righe riportando in modo distinto l'importo di competenza del 2023 e l'importo

di competenza del 2024. Nell'ipotesi di contratto di locazione per un periodo che ha ricompreso sia il 2024 che il 2025 e il pagamento è stato effettuato anticipatamente nel 2024, anche in questo caso è necessario compilare due righe riportando in modo distinto l'importo di competenza del 2024 e l'importo di competenza del 2025.

Nel **punto 5** indicare il numero dei giorni della durata del contratto di locazione ricompresa nel periodo di riferimento.

I dati relativi all'indirizzo dell'immobile, devono essere riportati nei **punti da 6 a 13**.

Nei punti da 14 a 18 è necessario indicare i dati catastali dell'immobile locato.

Nel **punto 19** indicare l'importo del corrispettivo lordo e nel **punto 20** l'importo della relativa ritenuta operata. Si precisa che l'importo della ritenuta non può essere superiore al 21 per cento dell'importo del corrispettivo indicato al punto 19. Si precisa che nel punto 20 deve essere riportato l'importo delle ritenute versato con il codice tributo 1919. Tale precisazione è valida anche relativamente ai campi 120, 220, 320 e 420.

Nel **punto 21** barrare la casella se il percipiente al quale viene rilasciata la presente certificazione non riveste la qualifica di proprietario dell'unità immobiliare locata.

ATTENZIONE

Da quest'anno, così come previsto dall'art.1, comma 78 della legge 30 dicembre 2024, n. 207, indicare nel **punto 22** il codice identificativo nazionale (CIN), di cui all'art. 13-ter del decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145, convertito con modificazioni dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191.

Criteria di compilazione della presente sezione

Il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 12 luglio 2017, ha previsto che per i contratti relativi alla medesima unità immobiliare e stipulati dal medesimo locatore, la comunicazione dei dati può avvenire anche in forma aggregata. Si precisa che 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. Il punto "N. contratti locazione" deve essere compilato esclusivamente nel caso in cui l'esposizione dei dati viene effettuata in forma aggregata. Qualora il corrispettivo percepito si riferisca ad un periodo di locazione che riguarda due periodi d'imposta (2023 e 2024 ovvero 2024 e 2025) si dovranno compilare due distinti righe, riportando per ciascun rigo il numero di giorni relativo all'anno riportato nel punto 4.

Per la compilazione della CU viene utilizzato il principio di cassa, pertanto, 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 e redditi diversi per i quali è previsto, ai fini della tassazione una imputazione rispettivamente per competenza e per cassa. Pertanto, nella compilazione della Certificazione Unica è necessario coordinare il principio di cassa seguito nella CU, con la natura dei predetti corrispettivi percepiti, tenuto conto della successiva tassazione in sede di dichiarazione dei redditi. Nel caso in cui è barrato il punto 21 riportare nel punto 4 sempre il valore 2024. Di seguito vengono riportati alcuni esempi di compilazione nelle diverse ipotesi di corrispettivi percepiti che rivestono la natura di redditi fondiari ovvero di redditi diversi.

Esempio 1

Corrispettivo di 2.000 euro percepito il 20 dicembre 2024 dal locatore proprietario dell'unità immobiliare relativamente ad un contratto di locazione breve di 20 gg dal 24 dicembre 2024 al 12 gennaio 2025. 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.

Nel caso di esposizione in forma analitica, la CU verrà così compilata.

– Primo rigo		
– Punto 2	barrato	
– Punto 4	2024	
– Punto 5	8	
– Punti 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17e 18		compilati
– Punto 19	800	
– Punto 20	168	
Secondo rigo		
– Punto 2	barrato	
– Punto 4	2025	
– Punto 5	12	
– Punti 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17e 18		compilati
– Punto 19	1.200	
– Punto 20	252	

