

Le novità 2021 nella Certificazione Unica per locazioni brevi

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 9 Marzo 2022

In vista della **scadenza del 16 Marzo** puntiamo il mouse sulla **CU** relativa alle **locazioni brevi**: diventa **obbligatorio inserire i dati catastali** delle unità immobiliari locatate. Ricordiamo che in caso di locazione di **più di 4 unità per periodo d'imposta**, l'attività diventa **imprenditoriale**.

Nei giorni scorsi ci siamo occupati dell'analisi di alcuni aspetti delle **Certificazioni relative all'anno 2021**.

Partendo dall'ultimo articolo in ordine di tempo ("[La Certificazione Unica 2022 per forfettari e minimi](#)"), abbiamo parlato degli aspetti delle CU, ma anche della sostituzione di imposta per i contribuenti forfettari e minimi, abbiamo illustrato le novità delle Certificazioni Uniche nonché la fattispecie della sanatoria per le CU errate degli anni 2015, 2016 e 2017 ("[Decreto Milleproroghe 2022: dalla conversione una sanatoria per le CU](#)"), ed infine abbiamo visto alcune novità per la certificazione dei dividendi ("[La Certificazione Unica per i dividendi: la CUPE](#)").



Certificazione Unica per locazioni brevi

Come è noto, nella Certificazione Unica c'è una **sezione dedicata alle locazioni brevi**.

Si definiscono locazioni brevi:

“i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell’esercizio di attività d’impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare”.

In altre parole, si tratta di **contratti di locazione** caratterizzati dalla **durata limitata** e dall'**estraneità all’attività imprenditoriale**, pur in presenza di **limitate prestazioni accessorie** (fornitura biancheria e pulizia dei locali), con connessa possibilità di accedere alla cedolare secca.

Nel caso in cui gli intermediari incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di locazione breve, ovvero intervengano nel pagamento dei relativi canoni o corrispettivi, scatta, per loro, l’obbligo di operare, in qualità di **sostituti di imposta**, una **ritenuta del 21%** che poi dovrà certificare.

La ritenuta è a titolo di imposta in presenza di opzione per la cedolare secca, altrimenti - ove non sia stata espressa l’opzione per la cedolare secca - si intende operata a titolo di acconto.

Si tratta, detto per inciso, della **prima fattispecie di ritenuta su redditi immobiliari**.

Le novità della CU per il 2021

Anche per tale sezione abbiamo delle novità.

In essa si possono inserire, per la prima volta quest’anno, i riferimenti ai dati catastali degli immobili oggetto di locazione.

Su tale novità, si impongono delle considerazioni.

Fino all’anno passato, per l’identificazione dell’immobile oggetto di locazione breve nella [CU](#) occorreva indicare l’indirizzo dell’immobile locato.

Indicazione dei dati catastali

Da quest'anno, come appena detto, **occorre indicare i dati catastali**; all'uopo sono stati introdotti nei **punti da 14 a 18**, gli spazi in cui indicarli (sezione, foglio, particella, subalterno).

Le istruzioni, tuttavia, stabiliscono che:

“con riferimento alla presente Certificazione Unica l'indicazione di tali dati è facoltativa”.

Questa notazione, invero, non è dovuta al fatto che la richiesta dei dati catastali non trova riscontro in una norma, ma solo nelle solite esigenze di agevolazione del controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria, bensì all'esigenza di prevedere un *“regime transitorio”* per il nuovo adempimento.

Proseguendo con le novità, il 2021 è stato il **primo anno di vigenza della norma** (art. 1 comma 595 della [L. 178/2020](#)) in base alla quale si presume la **natura imprenditoriale** in caso di destinazione alla locazione breve di più di quattro *“appartamenti”* per ciascun periodo di imposta.

Particolare attenzione occorre porre su tale limite, posto che superata tale soglia, non potrà applicarsi la disciplina delle locazioni brevi, poiché la locazione diventerà a carattere *“imprenditoriale”* (anche questa è una novità assoluta nel campo delle locazioni), con conseguente obbligo per il locatore di adeguare la propria posizione fiscale.

A cura di Danilo Sciuto

Mercoledì 9 marzo 2022