Studio BBM Associati

# LOCAZIONI BREVI: LA CERTIFICAZIONE UNICA COMPLICA LA DICHIARAZIONE DEI REDDITI

N. 126 | 8 Luglio 2025 | Fiscalità e pianificazione

**DMZ AGGIORNA N. 126 DEL 8 LUGLIO 2025**

Le certificazioni uniche rilasciate dai portali telematici che mettono in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, tipicamente nell'ambito del mercato delle locazioni brevi e turistiche, **inducono all'errore e complicano la redazione del modello Redditi, soprattutto nei casi di comproprietà**.

In caso di errore, ed in assenza di una tempestiva rettifica della CU, l'eventuale incongruenza fra i dati certificati dai portali (forse errati) e quelli dichiarati dal contribuente nelle proprie dichiarazioni dei redditi (pur se corretti), impone l'adozione di una specifica procedura.

In relazione ai contratti di locazione breve o turistica, i soggetti che esercitano l'attività di intermediazione immobiliare, nonché i soggetti che gestiscono i portali telematici dedicati all'incontro fra domanda ed offerta di unità immobiliari da locare, anche per brevi periodi o esigenze turistiche, che incassano o intervengono a favore del locatore nell'incasso di canoni o corrispettivi, sono obbligati, in qualità di sostituti d'imposta, ad operare una ritenuta a titolo d'acconto del 21 per cento sull'ammontare dei canoni nei confronti dei/dei soggetti a cui è stato mandato l'incasso.

**Tale ritenuta deve essere effettuata e certificata nella CU (Certificazione Unica) a nome di colui o di coloro a cui hanno inviato il corrispettivo della locazione, che NON sempre è proporzionato alla quota di comproprietà**.

La ritenuta certificata è scomputata dall'Irpef ovvero, in caso di opzione del contribuente, dall'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca.

Come ogni altra certificazione unica, anche quella rilasciata per la certificazione dei redditi da locazione breve, oltre ai dati anagrafi e all'identificazione del rapporto tributario, nel caso di specie dell'unità immobiliare e del codice CIN da riportare nel modello Redditi, certifica l'ammontare del corrispettivo percepito dal contribuente e la conseguente ritenuta d'acconto operata. Tali dati, al fine di favorire l'adempimento spontaneo del contribuente, vengono utilizzati dall'Amministrazione finanziaria, senza alcuna ulteriore verifica, per le successive comunicazioni di irregolarità.

**Se le certificazioni si rivelano sbagliate, altrettanto errate saranno le successive comunicazioni dell'Amministrazione finanziaria.**

Una certificazione unica scorretta rende particolarmente ostica la sua gestione in dichiarazione dei redditi.

Si prenda il caso di una unità immobiliare in comproprietà al 50 per cento fra Tizio e Caio, in relazione alla quale il portale, presumendo che la locazione sia stata effettuata esclusivamente da Tizio, provvede all'emissione di una sola certificazione unica imputando il complessivo reddito locatizio, pari a 20.000 euro, al solo soggetto Tizio, anche se il pagamento avviene su un conto corrente bancario cointestato anche all'altro comproprietario.

I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili. In particolare, i redditi devono essere imputati a ciascuno dei comproprietari in ragione della percentuale di possesso, arrivando all'estrema soluzione che il contratto di locazione stipulato da uno solo dei comproprietari esplica i propri effetti anche nei confronti del comproprietario non presente in atti (Circolare n. 20/E del 2012).

Tornando all'esempio proposto, nonostante l'errore della certificazione unica, questo significa che il reddito locatizio dovrà essere imputato in misura paritetica fra i comproprietari, per 10.000 euro a Tizio e per i residui 10.000 euro a Caio. La ritenuta d'acconto, invece, dovrà essere imputata interamente a favore di Tizio, ovvero dell'unico soggetto che risulta inciso.

Con la Circolare n. 24/E del 2017 l'Amministrazione finanziaria ha specificato che nel caso in cui il contratto di locazione sia stipulato da uno solo dei proprietari la ritenuta operata e certificata nei confronti di uno solo dei comproprietari, nel caso di specie Tizio, è scomputabile solo dal soggetto che secondo la certificazione unica risulta inciso dalla ritenuta d'acconto, dovendo gli altri comproprietari assoggettare a tassazione il reddito ad essi imputabile pro-quota, applicando la cedolare secca o il regime ordinario, ma senza alcuna decurtazione.

Lo Studio resta a completa disposizione

Scarica il PDF originale

---

Versione online: https://bbmassociati.it/newsletter/locazioni-brevi-la-certificazione-unica-complica-la-dichiarazione-dei-redditi/