



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2018

N.RF040

INFO FISCO

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 10

OGGETTO	MOD. CU – OPERAZIONI STRAORDINARIE – LOCAZIONI BREVI
RIFERIMENTI	ISTRUZIONI MODELLO CU 2017 – PROV. 16/01/2017
CIRCOLARE DEL	02/03/2018 (2° parte)

Sintesi: in relazione ai compensi corrisposti nel 2017, i sostituti d'imposta saranno tenuti:

- entro il 7/03/2018: all'invio telematico all'Agenzia entrate dei mod. CU Ordinari
- entro il 31/03/2018: alla consegna ai percipienti dei mod. CU Sintetici.

Si riepilogano le modalità di compilazione del mod. CU in relazione ad alcune situazioni particolari:

- operazioni straordinarie intervenute nel 2017 o prima del 3/02/2018
- certificazione dei compensi/corrispettivi da "locazioni brevi".

Come di consueto, entro il **prossimo 7 marzo**, i sostituti d'imposta dovranno procedere all'**invio telematico** delle certificazioni uniche per i compensi corrisposti nel 2017.

Le **modalità di presentazione non presentano novità** rispetto all'anno scorso.

LAVORO DIPENDENTE E AUTONOMO (mod. CU)	Dpr 600/73	CONSEGNA PERCIPIENTE	INVIO TELEMATICO
redditi di lavoro dipendente (entro il 12/01/2018 – cassa allargata)	art. 23	31/03/2018	7/03/2018 (entro il 31/10/2018 per i percipienti titolari di P. Iva (*))
redditi assimilati al lavoro dipendente (cassa allargata)	art. 24		
redditi di lavoro autonomo e alcuni redditi diversi	art. 25		
provvigioni (anche per attività occasionali)	art. 25-bis		
corrispettivi pagati dal condominio al prestatore d'opera	art. 25-ter		
compensi e altri redditi corrisposti dallo stato	art. 29		
dati previdenziali e assistenziali relativi alla contribuzione dovuta/versata all'INPS/INPS Gestione Dipendenti Pubblici e/o all'INAIL			
redditi erogati dall'INPS agli eredi residenti all'estero del sostituito, per i quali non è stata fatta richiesta di attribuzione del codice fiscale		NO	NO
redditi diversi da quelli di lavoro dipendente , rilasciate a residenti all'estero , nei casi in cui non è obbligatoria l'indicazione del codice fiscale del percipiente nel mod. CU			
redditi totalmente non imponibili in Italia , in quanto il percipiente risiede in uno Stato estero con cui è in vigore una Convenzione bilaterale			
compensi corrisposti nel 2017 che <u>non</u> determinano reddito per il percipiente (ad eccezione delle indennità agli sportivi dilettantisti)			
compensi corrisposti nel 2017 da datori di lavoro privati (a colf, ecc.)		NO	

UTILI E REDDITI ASSIMILATI (mod. CUPE)	CONSEGNA PERCIPIENTE	INVIO TELEMATICO
utili a soci qualificati di Srl non in trasparenza/Spa e proventi equiparati (es: compensi ad associati in partecipazione di solo capitale)	31/03/2018	NO
utili a soci non qualificati di società di capitali	NO	NO
utili a soci di Srl in trasparenza (qualificati o meno)	31/03/2018	NO

(*) Termine di presentazione del 770/2018, come modificato dalla legge di Bilancio 2018.

QUADRO CT

Gli intermediari che hanno effettuato l'assistenza fiscale comunicano all'Agenzia Entrate (non più al sostituto d'imposta) il risultato contabile del Mod. 730 (mod. 730-4), che lo "gira" al sostituto d'imposta.

Per rendere possibile tale inoltro, il sostituto deve comunicare, alternativamente

- **Sez. A:** la propria utenza telematica (abilitazione fisconline o Entratel)
- **Sez. B:** l'intermediario prescelto

con comunicazione che va effettuata nel quadro CT del mod. CU (non più il mod. "CSO").



N.B.: il quadro CT non va compilato da parte dei sostituti d'imposta che:

- nel 2017 sono stati privi di lavoratori dipendenti/assimilati
- non hanno mai comunicato in precedenza l'utenza telematica/intermediario prescelto (tramite il quadro CT o l'apposito modello)

In caso di variazione dell'utenza telematica/intermediario, non è ammesso l'utilizzo del quadro CT (ma occorre ancora utilizzare l'apposito modello CSO).

SUDDIVISIONE DELL'INVIO TELEMATICO

Per i mod. CU relativi al **lavoro dipendente/assimilato** ed al **lavoro autonomo/provvigioni/redditi diversi** ciascun sostituto può procedere (direttamente o tramite intermediario), alternativamente:

A) ad un **unico flusso telematico di tutte le certificazioni rilasciate**

B) a **più invii separati**; ciò può avvenire:

- **non solo** nel caso di mod. CU predisposti da **consulenti diversi** (non è prevista l'indicazione del codice fiscale dell'altro intermediario, a differenza del 770)

Esempio:

- frontespizio + quadro CT + dati lavoro dipendente ed assimilati: consulente del lavoro
- frontespizio + dati lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi: commercialista

→ **ma anche** ove siano predisposti dal **medesimo consulente**, ove risulti più agevole.

Esempio: il commercialista che ha curato anche le paghe potrà procedere ad inviare:

- la parte riferita ai redditi di **lavoro dipendente**: da trasmettere **entro il 7/03/2018**
- la parte riferita ai redditi di **soggetti titolari di partita Iva**: da inviare **entro il 31/10/2018**.



ATTENZIONE: le istruzioni ammettono la suddivisione in più flussi anche per i mod. CU relativi al solo lavoro dipendente del medesimo sostituto; analoga previsione non è presente per il lavoro autonomo.

Tale suddivisione, tuttavia, è certamente ammessa tra i redditi dichiarabili a 730 e quelli non dichiarabili.

Esempio: il commercialista può procedere ad inviare i mod. CU da lavoro autonomo riferiti:

- ai redditi dichiarabili a 730: **entro il 7/03/2018**
- ai redditi dei **soggetti titolari di partita Iva**: **entro il 31/10/2018**.

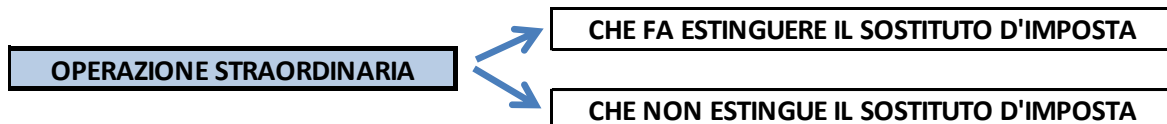
Intermediari: possono inviare in un unico file le comunicazioni relative a più sostituti d'imposta.

SOGGETTO CHE PREDISPONE IL CU	PARTE DEL MOD CU	MODALITA' DI INVIO POSSIBILI	
		1° modalità	2° modalità
Consulente del lavoro	Lavoro dipend./assim.	1° invio	1° invio
			2° invio
			ecc
Commercialista	Lav. aut./provv./redd. diversi	2° invio	1° invio redditi da 730
			2° invio redd. non da 730
Unico consulente	Nulla cambia rispetto ai casi sopra		

OPERAZIONI STRAORDINARIE – REDDITI DI LAVORO AUTONOMO/PROVVIGIONI

Nel gestire le modalità di compilazione del mod. CU **Ordinario**, vanno distinte le situazioni:

- che hanno determinato **l'estinzione o meno del sostituto d'imposta**
- e, nel caso di estinzione, se vi è stata **prosecuzione** dell'attività o meno.



ESTINZIONE DEL DANTE CAUSA

SENZA PROSECUZIONE DELL'ATTIVITÀ DA PARTE DI TERZI

Fattispecie: messa in liquidazione di società; cessazione di società/ditta individuale; successione senza prosecuzione degli eredi; avvio del fallimento o di altre procedure concorsuali o loro conclusione

In caso di mancata prosecuzione dell'attività, il mod. CU del periodo d'anno di esercizio dell'attività:

- va **compilato in modo ordinario** per tutti i quadri (come non fosse avvenuta l'estinzione)
- se si è modificato il rappresentante legale (liquidatore; curatore fallimentare; ecc.): quest'ultimo deve presentare il modello **in nome e per conto del soggetto estinto** compilando l'apposito riquadro "Dati relativi al rappresentante firmatario".

TIPO DI COMUNICAZIONE		Annullamento <input type="checkbox"/>		Sostituzione <input type="checkbox"/>		Eventi eccezionali <input type="checkbox"/>	
DATI RELATIVI AL SOSTITUTO		Codice fiscale <input type="text"/>					
dati sostituto estinto		Cognome o Denominazione <input type="text"/>				Nome <input type="text"/>	
		Telefono o fax prefisso <input type="text"/> numero <input type="text"/>		Indirizzo di posta elettronica <input type="text"/>			
DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE FIRMATARIO DELLA COMUNICAZIONE		Codice fiscale <input type="text"/>		Codice carica <input type="text"/>		Codice fiscale società o ente dichiarante <input type="text"/>	
		Cognome <input type="text"/>		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> Dati del liquidatore o curatore fallimentare/commissario giudiziale </div>			
FIRMA DELLA COMUNICAZIONE		Numero certificazioni <input type="text"/>		Quadro CT <input type="text"/>		FIRMA <input type="text"/>	

DATI ANAGRAFICI

DATI RELATIVI AL DATORE DI LAVORO, ENTE PENSIONISTICO O ALTRO SOSTITUTO D'IMPOSTA

1	Codice fiscale <input type="text"/>	2	Cognome o Denominazione <input type="text"/>	3	Nome <input type="text"/>
4	Comune <input type="text"/>	5	Prov. <input type="text"/>	6	Cap. <input type="text"/>
7	Indirizzo <input type="text"/>	8	Telefono, fax prefisso <input type="text"/> numero <input type="text"/>	9	Indirizzo di posta elettronica <input type="text"/>
10	Codice attività <input type="text"/>	11	Codice sede <input type="text"/>		

DATI RELATIVI AL DIPENDENTE, PENSIONATO O ALTRO SOSTITUTO

1	Codice fiscale <input type="text"/>	2	Cognome o Denominazione <input type="text"/>	3	Nome <input type="text"/>
---	-------------------------------------	---	--	---	---------------------------



Redditi di lavoro autonomo e provvigioni erogati dal Curatore/commissario liquidatore

Per quanto riguarda i compensi erogati dal curatore fallimentare/commissario liquidatore: i dati complessivi riportati nella Sezione "Dati fiscali" vanno dettagliate nell'apposita sezione "Fallimento", distinguendo tra le somme erogate dal dichiarante prima dell'apertura della procedura concorsuale e quelle erogate dal curatore/commissario liquidatore

FALLIMENTO E LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA	Somme corrisposte prima della data di fallimento	Somme corrisposte dal curatore/commissario
	41	42

PROSECUZIONE DELL'ATTIVITA' DA PARTE DELL'AVENTE CAUSA

Fattispecie:

<ul style="list-style-type: none"> conferimento/cessione dell'intera azienda di impresa individuale 	<ul style="list-style-type: none"> scissione totale
<ul style="list-style-type: none"> successione dell' dell'imprenditore individuale donazione d'azienda dell'imprenditore individuale fusione (propria o per incorporazione) 	<ul style="list-style-type: none"> scioglimento di snc/sas con confluenza in ditta individuale

interventute nel 2017 o prima del 7/03/2018 (cioè prima dell'invio telematico) il modello CU:

- è presentato **"in nome proprio" dall'avente causa**, che risulta nel frontespizio (campo "Codice fiscale" e "Sez. "Dati del sostituto") quale sostituto d'imposta ed indica il proprio codice fiscale tra i "Dati Anagrafici" della Certificazione)
- comprende i dati relativi al periodo dell'anno in cui il soggetto estinto ha operato.

TIPO DI COMUNICAZIONE Annullamento <input type="checkbox"/> Sostituzione <input type="checkbox"/> Eventi eccezionali <input type="checkbox"/>	
DATI RELATIVI AL SOSTITUTO Codice fiscale <input type="text"/> Cognome o Denominazione <input type="text"/> Nome <input type="text"/> Telefono o fax <input type="text"/> Indirizzo di posta elettronica <input type="text"/> prefisso numero	
dati dell'avente causa (società conferitaria, incorporante, ecc.)	
...	
DATI ANAGRAFICI DATI RELATIVI AL DATORE DI LAVORO, ENTE PENSIONISTICO O ALTRO SOSTITUTO D'IMPOSTA Codice fiscale <input type="text"/> 1 Cognome o Denominazione <input type="text"/> 2 Nome <input type="text"/> 3 Comune <input type="text"/> 4 Prov. <input type="text"/> 5 Cap. <input type="text"/> 6 Indirizzo <input type="text"/> 7 Telefono, fax <input type="text"/> 8 prefisso numero Indirizzo di posta elettronica <input type="text"/> 9 Codice attività <input type="text"/> 10 Codice sede <input type="text"/> 11	
DATI RELATIVI AL DIPENDENTE, PENSIONATO O ALTRO PERCEUTORE DELLE SOMME Codice fiscale <input type="text"/> 1 Cognome o Denominazione <input type="text"/> 2 Nome <input type="text"/> 3 Sesso (M/F) <input type="text"/> 4 5 giorno <input type="text"/> mese <input type="text"/> anno <input type="text"/> 6 Comune (o Stato estero) di nascita <input type="text"/> 7 Provincia di nascita (sigla) <input type="text"/> 8 Categorie particolari <input type="text"/> 9 Eventi eccezionali <input type="text"/> 10 Capi di esclusione dalla precompilata <input type="text"/> 10	

REDDITI DI LAVORO AUTONOMO/PROVVIGIONI

Il mod. CU è presentato dal **solo subentrante** che, in relazione alle somme corrisposte dal **sostituto estinto**, deve distinguere il caso in cui dichiara somme:

a) certificate dal sostituto estinto (l'estinzione è intervenuta post 7/03/2018; si noti che anche se il sostituto invia il mod. Sintetico entro il 31 marzo, il fatto che l'avente causa sia obbligato ad inviare il mod. Ordinario entro il 7 marzo comporta il fatto di doversi riferire quest'ultima data):

- indica nella **Sez. "Casi particolari Operazioni straordinarie"** il codice fiscale del **soggetto estinto**:

DATI RELATIVI ALLE SOMME EROGATE				
TIPOLOGIA REDDITUALE	Causale			
	1			
DATI FISCALI	Anno	Anticipazione	Ammontare lordo corrisposto	Somme non soggette a ritenuta per regime convenzionale
	2	3	4	5
	Codice	Altre somme non soggette a ritenuta	Imponibile	Ritenute a titolo d'acconto
	6	7	8	9
...				
Casi particolari Operazioni straordinarie	Codice fiscale (sezione lavoro autonomo e redditi diversi)	Codice fiscale (sezione pignoramento presso terzi)	Codice fiscale (sezione indennità di esproprio)	
	71	72	73	
	C.F. soggetto estinto			

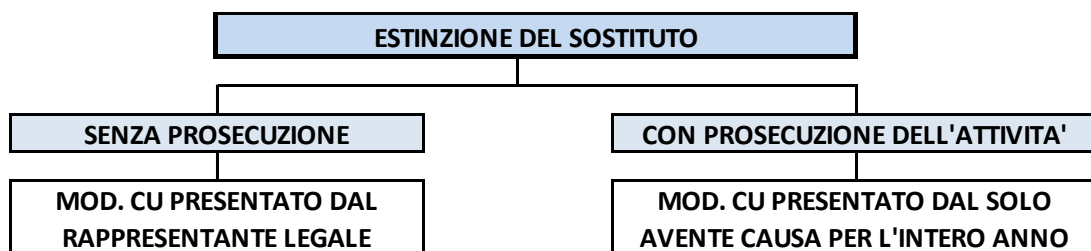
b) certificate dallo stesso subentrante (l'operazione straordinaria è intervenuta nel 2017 o prima del 31/03/2018): indica:

c) nella Sez. "Redditi erogati da altri soggetti" le somme/valori corrisposti dal precedente sostituto (si tratta di un "**di cui**" dei "**Dati fiscali**" indicati nella sezione sopra, come si evince chiaramente dalle Note tecniche del modello).

REDDITI EROGATI DA ALTRI SOGGETTI		Codice fiscale	Imponibile
Ritenute a titolo d'acconto	52	Ritenute a titolo d'imposta	53
54	55	Ritenute sospese	56
Adizionale Regionale a titolo d'acconto	57	Adizionale Regionale a titolo d'imposta	58
59	60	Adizionale comunale a titolo d'imposta	61
Adizionale comunale a titolo d'acconto	62	Adizionale comunale sospesa	



Nota: non andrà, ovviamente, compilata alcuna sezione particolare per le somme corrisposte direttamente dal subentrante
Si noti, poi, che il subentrante deve procedere all'invio telematico entro il.



Esempio1

RITENUTA VERSATA E CERTIFICATA DAL SOGGETTO ESTINTO

Il sig. **Mario Rossi**, **imprenditore** individuale, in data 25/04/2017 ha pagato la parcella del proprio commercialista: €. 1.000 + 40 CNDC + 228,8 Iva - €. 200 ritenuta.

In data 16/05/2017 ha versato la ritenuta ed il 31/03/2018 ha inviato la **certificazione della ritenuta**. In data 1/06/2018 si è conferita nella Alfa Srl, estinguendosi.

Il mod. CU è presentato esclusivamente dall'impresa Alfa Srl, nel modo seguente:

Codice fiscale 03420721221

TIPO DI COMUNICAZIONE		Annullamento <input type="checkbox"/>		Sostituzione <input type="checkbox"/>									
DATI RELATIVI AL SOSTITUTO		Codice fiscale 03420721221											
		Cognome o Denominazione ALFA SRL		Nome									
		Telefono o fax prefisso numero		Indirizzo di posta elettronica									
...													
DATI RELATIVI ALLE SOMME EROGATE													
TIPOLOGIA REDDITUALE		Causale A											
DATI FISCALI		<table border="1"> <tr> <td>Anno 2</td> <td>Anticipazione 3 <input type="checkbox"/></td> <td>Ammontare lordo corrisposto 4 1.000,00</td> <td>Somme non soggette a ritenuta per regime convenzionale 5</td> </tr> <tr> <td>Codice 6</td> <td>Altre somme non soggette a ritenuta 7</td> <td>Imponibile 8 1.000,00</td> <td>Ritenute a titolo d'acconto 9 200,00</td> </tr> </table>				Anno 2	Anticipazione 3 <input type="checkbox"/>	Ammontare lordo corrisposto 4 1.000,00	Somme non soggette a ritenuta per regime convenzionale 5	Codice 6	Altre somme non soggette a ritenuta 7	Imponibile 8 1.000,00	Ritenute a titolo d'acconto 9 200,00
Anno 2	Anticipazione 3 <input type="checkbox"/>	Ammontare lordo corrisposto 4 1.000,00	Somme non soggette a ritenuta per regime convenzionale 5										
Codice 6	Altre somme non soggette a ritenuta 7	Imponibile 8 1.000,00	Ritenute a titolo d'acconto 9 200,00										
...													
Casi particolari Operazioni straordinarie		<table border="1"> <tr> <td>Codice fiscale (sezione lavoro autonomo e redditi diversi) 71 RSSMRA67P21L378W</td> <td>Codice fiscale (sezione pignoramento presso terzi) 72</td> <td>Codice fiscale (sezione indennità di esproprio) 73</td> </tr> </table>				Codice fiscale (sezione lavoro autonomo e redditi diversi) 71 RSSMRA67P21L378W	Codice fiscale (sezione pignoramento presso terzi) 72	Codice fiscale (sezione indennità di esproprio) 73					
Codice fiscale (sezione lavoro autonomo e redditi diversi) 71 RSSMRA67P21L378W	Codice fiscale (sezione pignoramento presso terzi) 72	Codice fiscale (sezione indennità di esproprio) 73											

Esempio2

RITENUTA VERSATA DAL SOGGETTO ESTINTO E CERTIFICATA DAL SUBENTRANTE

Nell'Esempio1 precedente, si ponga ora che il **conferimento sia intervenuto al 31/10/2017**.

In tal caso la **certificazione della ritenuta** al commercialista è stata inviata entro il 31/03/2018 dalla società conferitaria.

Il mod. CU è presentato esclusivamente dall'impresa Alfa Srl, nel modo seguente:

Codice fiscale 03420721221

TIPO DI COMUNICAZIONE		Annullamento <input type="checkbox"/>		Sostituzione <input type="checkbox"/>									
DATI RELATIVI AL SOSTITUTO		Codice fiscale 03420721221											
		Cognome o Denominazione ALFA SRL		Nome									
		Telefono o fax prefisso numero		Indirizzo di posta elettronica									
...													
DATI RELATIVI ALLE SOMME EROGATE													
TIPOLOGIA REDDITUALE		Causale A											
DATI FISCALI		<table border="1"> <tr> <td>Anno 2</td> <td>Anticipazione 3 <input type="checkbox"/></td> <td>Ammontare lordo corrisposto 4 1.000,00</td> <td>Somme non soggette a ritenuta per regime convenzionale 5</td> </tr> <tr> <td>Codice 6</td> <td>Altre somme non soggette a ritenuta 7</td> <td>Imponibile 8 1.000,00</td> <td>Ritenute a titolo d'acconto 9 200,00</td> </tr> </table>				Anno 2	Anticipazione 3 <input type="checkbox"/>	Ammontare lordo corrisposto 4 1.000,00	Somme non soggette a ritenuta per regime convenzionale 5	Codice 6	Altre somme non soggette a ritenuta 7	Imponibile 8 1.000,00	Ritenute a titolo d'acconto 9 200,00
Anno 2	Anticipazione 3 <input type="checkbox"/>	Ammontare lordo corrisposto 4 1.000,00	Somme non soggette a ritenuta per regime convenzionale 5										
Codice 6	Altre somme non soggette a ritenuta 7	Imponibile 8 1.000,00	Ritenute a titolo d'acconto 9 200,00										

REDDITI EROGATI DA ALTRI SOGGETTI			Codice fiscale		Importabile	
			52	RSSMRA67P21L378W	53	1.000,00
Ritenute a titolo d'acconto			Ritenute a titolo d'imposta		Ritenute sospese	
54	200,00		55		56	
Addizionale Regionale a titolo d'acconto			Addizionale Regionale a titolo d'imposta		Addizionale Regionale sospesa	
57			58		59	
Addizionale comunale a titolo d'acconto			Addizionale comunale a titolo d'imposta		Addizionale comunale sospesa	
60			61		62	



MANCATA ESTINZIONE DEL SOSTITUTO D'IMPOSTA

In caso di operazioni straordinarie che non comportano l'estinzione dei soggetti preesistenti pur potendo determinare la nascita di nuovi soggetti d'imposta, in generale **ciascun sostituto provvede alla certificazione delle somme da esso stesso erogate**.

Si tratta, in particolare, delle seguenti fattispecie:

▪ cessione/conferimento di un ramo di azienda	▪ affitto d'azienda (anche unica) da parte di società; affitto di ramo d'azienda da parte di ditta individuale
▪ donazione di ramo d'azienda da parte di ditta individuale	▪ scissione parziale di società

REDDITI DI LAVORO AUTONOMO/PROVVIGIONI

Nel caso di lavoratori autonomi, provvigioni e redditi diversi:

- ➔ ciascun soggetto **compilato in modo del tutto autonomo** il proprio 770
- ➔ ricomprendendo le **sole somme da ciascuno certificate** (e dunque pagate) al percipiente.

TRASFORMAZIONE SOCIETARIA

In caso di trasformazione non vi è estinzione del soggetto preesistente, ma una variazione della denominazione o della "veste" giuridica del soggetto.

Ciò comporta, in pratica, che:

- la società non si estingue ed il sostituto d'imposta rimane invariato
- il mod. CU va presentato riportando nel "frontespizio" la nuova denominazione o ragione sociale della società risultante dalla trasformazione.

LOCAZIONI BREVI

Come noto, a decorrere dal 1/06/2017 (DL 50/2017):

- in relazione ai **contratti di locazioni di immobili ad uso abitativo**, situati in Italia
- la cui **durata non supera i 30 giorni**
- stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa

il relativo reddito costituisce:

- **reddito fondiario**: per il **proprietario** (o titolare di altro diritto reale), da indicare nel **Quadro B**
- **reddito diverso**: per il **sublocatore/comodatario**, da indicare nel **Quadro D**

dove è ammessa l'opzione per la cedolare secca anche in quest'ultimo caso.

SERVIZI ACCESSORI: se la locazione è accompagnata da servizi accessori:

- ⇒ **"strettamente funzionali"** alle esigenze abitative di breve periodo (fornitura biancheria e pulizia locali; utenze; Internet; servizio di aria condizionata; ecc.): permane il regime di cui sopra (**reddito fondiario**)
- ⇒ **in caso contrario** (somministrazione di colazione e/o di pasti; messa a disposizione di autonoleggio o guide turistiche/interpreti): si determina un **reddito diverso** da attività commerciale non abituale.

Intermediari: l'intermediario con mandato ad incassare i canoni/corrispettivi è tenuto a:

- operare la ritenuta del 21% su tali somme (escluse penali/caparre/cauzioni) al momento del riversamento
- rilasciare il mod. CU (non rilevando se la ritenuta è stata operata a titolo d'acconto o d'imposta).

LOCATORE	Servizi accessori	Reddito	Regime locaz. brevi	Rit. Intermed.	Cedolare secca	Mod. Redditi
PROPRIETARIO	Strett. funzionali	RB	SI	SI	Ammessa	Se no cedolare
	Eccedenti	RL (att. comm. occ.)	NO	NO	NO	Sempre
SUBLOCATORE incl. Comodatario	Strett. funzionali	RL (sublocaz.)	SI	SI	Ammessa	Se no cedolare
	Eccedenti	RL (att. comm. occ.)	NO	NO	NO	Sempre

CONTRATTO PER IL SOLO 2017

Il sig. Rossi ha locato tramite agenzia un proprio immobile in località di mare nei mesi estivi:

Dal	Al	Durata (gg)	Corrispett.	Ritenuta 21%
01/08/2017	20/08/2017	20	2.500,00	525,00
21/08/2017	10/09/2017	21	2.000,00	420,00
Totali		41	4.500,00	945,00

L'agente ha riversato le somme al locatore a settembre 2017 al netto della ritenuta del 21%.

Esempio3

N. contratti locazione: 1 **2**

Unità immobiliare intera: 2 **X**

Unità immobiliare parziale: 3

2018: 4

Durata del contratto nell'anno di riferimento: 5 **41**

Comune: 6 ...

Provincia (sigla): 7 ...

Codice comune: 8 ...

Tipologia (via): 9

N. civico: 11

Scala: 12

Interno: 13

Importo corrispettivo: 14 **4.500,00**

Ritenuta operata: 15 **945,00**

Locatore non proprietario: 16

Il contribuente ha optato per la compilazione aggregata delle locazioni per la singola unità immobiliare

Sublocazione: nel caso in cui il locatore abbia ricevuto in locazione/comodato gratuito l'immobile, che ha proceduto poi a locare, la compilazione del mod CU (intestato al sublocatore) non cambia se non in relazione alla barratura della col. 16 "Locatore non proprietario".

Esempio4

CONTRATTO PER IL SOLO 2017

Il sig. Neri ha locato tramite agenzia il proprio appartamento situato in una stazione turistica nel periodo di Natale 2017

Ha incassato il corrispettivo dall'agente il 6/01/2018: il mod. CU 2018 non va emesso (sarà emesso l'anno successivo, in quanto la ritenuta è stata operata nel 2018).



Sublocazione: anche in questo caso nulla cambia nel caso in cui si sia in presenza di un locatore che abbia ricevuto in locazione/comodato gratuito l'immobile, procedendo alla successiva locazione a terzi.

Esempio5

CONTRATTO "A CAVALLO" D'ANNO

Nel precedente si ponga ora che il sig. Neri abbia incassato in via anticipata il corrispettivo dall'agente immobiliare per i seguenti periodi di locazione:

Dal	Al	Durata (gg)	Corrispett.	Ritenuta 21%
15/12/2017	23/12/2017	9	1.800,00	378,00
24/12/2017	12/01/2018	20	2.000,00	420,00
Totali		29	3.800,00	798,00

Primo contratto:

Ai fini del mod. CU non rileva se la locazione è parziale o meno (si riverbera sulle modalità di tassazione del locatore se proprietario)

Il contribuente ha optato per la compilazione analitica

N. contratti locazione	Unità immobiliare intera	Unità immobiliare parziale	2018	Durata del contratto nell'anno di riferimento
1	X		4	5 9

Provincia (sigla) ... Codice comune ...

Tipologia (via, piazza, ecc.) ... Indirizzo ...

Importo corrispettivo: 1.800,00 Ritenuta operata: 378,00 Locatore non proprietario

Secondo contratto: va suddiviso in 2 righe (in quanto a cavallo d'anno), suddividendo il corrispettivo in applicazione di un "pro rata temporis":

dal 24/12/2017 al 31/12/2017

Il contribuente ha optato per la compilazione analitica

N. contratti locazione	Unità immobiliare intera	Unità immobiliare parziale	2018	Durata del contratto nell'anno di riferimento
1	X		4	5 8

Provincia (sigla) ... Codice comune ...

Tipologia (via, piazza, ecc.) ... Indirizzo ...

Importo corrispettivo: € 2.000 x 8/20 = 800,00 Ritenuta operata: € 800 x 21% = 168,00 Locatore non proprietario

dal 1/01/2018 al 12/01/2018

Il contribuente ha optato per la compilazione analitica

N. contratti locazione	Unità immobiliare intera	Unità immobiliare parziale	2018	Durata del contratto nell'anno di riferimento
1	X		4 X	5 12

Provincia (sigla) ... Codice comune ...

Tipologia (via, piazza, ecc.) ... Indirizzo ...

Importo corrispettivo: € 2.000 x 12/20 = 1.200,00 Ritenuta operata: € 1.200 x 21% = 252,00 Locatore non proprietario

Quest'ultima indicazione comunica all'erario che la ritenuta è stata versata nel 2017 (anno di incasso anticipato del corrispettivo), ma il reddito andrà dichiarato nel Mod. Redditi PF 2019 (per competenza, in quanto reddito di natura fondiaria).



Pagamenti a tranches: il criterio di compilazione non cambia laddove l'intermediario abbia riversato le somme in rate forfetarie (es: 2 rate al 50%), cioè non correlate alla durata della locazione:

- se le due rate sono incassate entrambe nel 2017: la compilazione non cambia rispetto l'esempio riportato
- se le rate sono incassate in anni diversi: si ritiene che per quanto attiene la rata:
 - incassata nel 2017: il mod. CU debba suddividere l'importo incassato con il criterio del *pro rata temporis* per l'intero periodo (i calcoli sono analoghi a quelli dell'esempio, ma effettuati sul 50% incassato)
 - incassata nel 2018: andrà certificata l'anno successivo (mod. CU 2019), sempre applicando i medesimi criteri di cui sopra (dunque tornando ad indicare i medesimi periodi di locazione).

CONTRATTO RICADENTE NEL 2018

In relazione all'Esempio5 precedente si ponga ora che il corrispettivo incassato in via anticipata per il secondo contratto riguardi seguente periodo:

Esempio6

Dal	Al	Durata (gg)	Corrispett.	Ritenuta 21%
1/01/2018	12/01/2018	12	1.200,00	252,00

In tal caso il mod. CU:

- va comunque compilato, posto che la ritenuta è stata effettuata sul pagamento anticipato
- andrà compilato un solo rigo, coincidente con l'ultimo rigo dell'esempio precedente

SUBLOCATORE CON CONTRATTO A CAVALLO D'ANNO

Esempio7

Sempre con riferimento all'Esempio5 precedente si ponga ora che il sig. Neri abbia concesso in comodato gratuito l'immobile alla moglie, con possibilità di sublocazione.

L'agenzia immobiliare rilascerà a quest'ultima il mod. CU per quanto ha riversato nel 2017.

N.B.: in tal caso **non va comunicato** che la locazione si è estesa sul 2018

N. contratti locazione 1	Unità immobiliare intera 2 X	Unità immobiliare parziale 3	2018 4	Durata del contratto nell'anno di riferimento 5 20	dal 24/12/2017 al 12/01/2018		
Comune 6 ...		Provincia (sigla) 7 ...		Codice comune 8 ...			
Tipologia (via, piazza, ecc.) 9		Indirizzo 10		N. civico 11			
Scala 12		Interno 13					
Importo corrispettivo 14 2.000,00		Ritenuta operata 15 420,00		Locatore non proprietario 16 X			



Nota: il mod. CU non deve dettagliare la quota di canone afferente alla locazione per la durata che cade nel 2018 in quanto il locatore viene comunque tassato esclusivamente per cassa (quale reddito diverso); per tale motivo il contratto può essere indicato solo su un rigo, anche se il contratto è a cavallo d'anno.

SUBLOCATORE CON CONTRATTO 2018 INCASSATO NEL 2017

Esempio8

Nell'Esempio precedente si ponga ora che il contratto sia iniziato a gennaio 2018: la compilazione del mod. CU non cambia, posto che il corrispettivo è stato incassato nel 2017.

SUBLOCATORE CON CONTRATTO 2017 INCASSATO NEL 2018

Esempio9

Infine, nel caso di locazione intervenuta interamente a dicembre 2017, con corrispettivo riversato dall'agente immobiliare nel 2018, la certificazione sarà rilasciata solo l'anno successivo (mod. CU 2019).