



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2019

N.RF041

INFO FISCO

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 9

OGGETTO	MOD CU 2019 – LOCAZIONI BREVI - OPERAZIONI STRAORDINARIE
RIFERIMENTI	ISTRUZIONI CU 2019 – PROV. 15/01/2019 - RF 021/2019
CIRCOLARE DEL	04/03/2019

Sintesi: in relazione ai compensi corrisposti nel 2018, i sostituti d'imposta saranno tenuti:

– entro il 7/03/2019: all'invio telematico all'Agenzia entrate dei mod. CU Ordinari

– entro il 31/03/2019: 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 2018 o prima del 3/02/2019

- 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 2018.

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

RIPRODUZIONE VIETATA - www.redazionefiscale.it

LAVORO DIPENDENTE E AUTONOMO (mod. CU)	Dpr 600/73	CONSEGNA PERCIPIENTE	INVIO TELEMATICO
redditi di lavoro dipendente (entro il 12/01/2019 – cassa allargata)	art. 23	31/03/2019	7/03/2019 (entro il 31/10/2019 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		31/03/2019	NO
redditi erogati dall'INPS agli eredi residenti all'estero del sostituito, per i quali non è stata fatta richiesta di attribuzione del codice fiscale			
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 2018 che <u>non</u> determinano reddito per il percipiente (ad eccezione delle indennità agli sportivi dilettantisti)		NO	
compensi corrisposti nel 2018 da datori di lavoro privati (a colf, ecc.)			

UTILI E REDDITI ASSIMILATI (mod. CUPE)	CONSEGNA PERCIPIENTE	INVIO TELEMATICO
utili a soci qualificati di Srl non in trasparenza/Spa e proventi equiparati (<u>es:</u> compensi ad associati in partecipazione di solo capitale)	31/03/2019	NO
utili a soci non qualificati di società di capitali	NO	NO
utili a soci di Srl in trasparenza (qualificati o meno)	31/03/2019	NO

(*) Termine di presentazione del 770/2020.

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 2018 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) o 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 7/03/2019**
- la parte riferita ai redditi di **soggetti titolari di partita Iva**: da inviare **entro il 31/10/2019**.

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 7/03/2019**
- ai redditi dei **soggetti titolari di partita Iva**: **entro il 31/10/2019**.

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		

CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA - CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - Via G. A. Longhin n. 103 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225

Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613 - Email: info@redazionefiscale.it

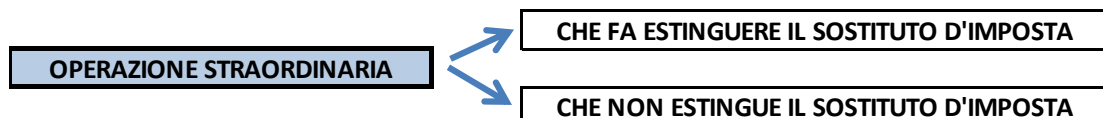
OPERAZIONI STRAORDINARIE E REDDITI DI LAVORO AUTONOMO/PROVVIGIONI

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.



N.B.: si tratta il solo caso del reddito di lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi; in caso di reddito di lavoro dipendente le operazioni di conguaglio obbligano a una modalità di compilazione più complessa.



ESTINZIONE DEL DANTE CAUSA

SENZA PROSECUZIONE DELL'ATTIVITÀ DA PARTE DI TERZI

Fattispecie: messa in liquidazione di società; cessazione di società/ditta individuale; **successione di ditta individuale 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 se non fosse avvenuta l'estinzione)
- **se si è modificato il rappresentante legale** (es: 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		Sostituzione		Eventi eccezionali	
DATI RELATIVI AL SOSTITUTO		Codice fiscale Nome o Denominazione Nome Telefono o fax prefisso numero Indirizzo di posta elettronica					
DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE FIRMATARIO DELLA COMUNICAZIONE		Codice fiscale Codice cartella Codice fiscale società o ente dichiarante Nome					
FIRMA DELLA COMUNICAZIONE		Numero certificazioni Quadro CT FIRMA					
DATI ANAGRAFICI		Codice fiscale Cognome o Denominazione Nome Comune Prov. Cap. Indirizzo Telefono, fax prefisso numero Indirizzo di posta elettronica Codice attività Codice sede					
DATI RELATIVI AL DATORE DI LAVORO, ENTE PENSIONISTICO O ALTRO SOSTITUTO D'IMPOSTA		Codice fiscale Cognome o Denominazione Nome					
DATI RELATIVI AL DIPENDENTE, PENSIONATO O		Codice fiscale Cognome o Denominazione Nome					

Dati del liquidatore o curatore fallimentare/commissario giudiziale

i codici coincidono con quelli adottati per il mod. Redditi in casi analoghi ("8" per il liquidatore di società; "7" per l'erede che invia i modelli; "3" per il curatore fallimentare; ecc.)



Redditi di lavoro autonomo e provvigioni erogati dal Curatore/commissario liquidatore: i dati complessivi riportati nella Sezione "Dati fiscali" vanno dettagliati nell'apposita sezione "Fallimento", distinguendo tra le somme erogate ante e post apertura della procedura concorsuale.

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:

▪ conferimento/cessione dell'intera azienda di impresa individuale	▪ scissione totale
▪ successione dell'imprenditore individuale	▪ fusione (propria o per incorporazione)
▪ donazione d'azienda dell'imprenditore individuale	▪ scioglimento di snc/sas con confluenza in ditta individuale

In relazione ai redditi di lavoro autonomo/provvigioni/redditi diversi le istruzioni al mod. CU prevedono che *"occorre indicare **nel punto 71** il codice fiscale del sostituto estinto, nell'ipotesi in cui la certificazione (sezione relativa al lavoro autonomo e ai redditi diversi) sia stata rilasciata da quest'ultimo"*.



N.B.: il riferimento è, evidentemente, alla consegna del modello "sintetico" da parte del dante causa che, tuttavia, avviene quasi sempre (entro il 31/03/2019) in un momento successivo alla trasmissione telematica del modello "ordinario" (entro il 7/03/2019); pertanto difficilmente si verificherà la situazione indicata, posto che entrambi i modelli saranno presentati esclusivamente dal dante causa o dall'avente causa.

Casi particolari Operazioni straordinarie

Codice fiscale
(sezione lavoro autonomo e redditi diversi)
71

Tanto considerato, occorre distinguere le seguenti situazioni.

A) OPERAZIONE STRAORDINARIA INTERVENUTA DOPO IL 7/03/2019: il mod. CU:

- è presentato **"in nome proprio" dal dante 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)
- il 770 viene, poi, presentato dall'avente causa "in nome e per conto" del dante causa.

TIPO DI COMUNICAZIONE		Annullamento		Sostituzione		Eventi eccezionali	
DATI RELATIVI AL SOSTITUTO		Codice fiscale		Cognome o Denominazione		Nome	
Telefono o fax		prefisso		numero		Indirizzo di posta elettronica	
...		Codice fiscale		Cognome o Denominazione		Nome	
DATI ANAGRAFICI		Codice fiscale		Cognome o Denominazione		Nome	
DATI RELATIVI AL DATORE DI LAVORO, ENTE PENSIONISTICO O ALTRO SOSTITUTO D'IMPOSTA		Comune		Prov.		Cap	
Indirizzo		Indirizzo di posta elettronica		Codice attività		Codice sede	
Telefono, fax		prefisso		numero		Indirizzo di posta elettronica	
DATI RELATIVI AL DIPENDENTE, PENSIONATO O		Codice fiscale		Cognome o Denominazione		Nome	

CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA - CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - Via G. A. Longhin n. 103 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225

Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613 - Email: info@redazionefiscale.it

B) OPERAZIONE STRAORDINARIA INTERVENUTA NEL 2018 O PRIMA DEL 7/03/2019:

Le ritenute operate:

a) sono certificate al percipiente dal subentrante

b) il quale indica nella Sez. **"Redditi erogati da altri soggetti"** del mod. Ordinario (la sezione è assente in quello sintetico) 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
52	Ritenute a titolo d'acconto	53	Ritenute sospese
54	55	56	57
58	59	60	61
62	63	64	65
66	67	68	69
70	71	72	73
74	75	76	77
78	79	80	81
82	83	84	85
86	87	88	89
90	91	92	93
94	95	96	97
98	99	100	101



Nota: non andrà, ovviamente, compilata alcuna sezione particolare per le somme corrisposte direttamente dal subentrante.



Esempio2

RITENUTA VERSATA DAL SOGGETTO ESTINTO E CERTIFICATA DAL SUBENTRANTE

Nell'Esempio1 precedente, si ponga ora che il **conferimento** sia intervenuto al **31/10/2018**.

In tal caso la **certificazione della ritenuta** al commercialista è stata inviata telematicamente entro il **7/03/2019** dalla società conferitaria.

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

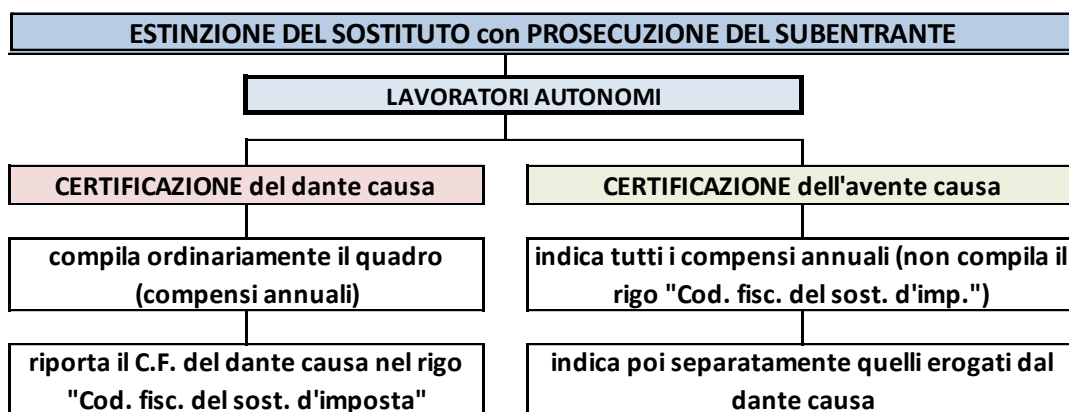
Codice fiscale: **03420721221**

TIPO DI COMUNICAZIONE	Annullamento	Sostituzione
DATI RELATIVI AL SOSTITUTO	Codice fiscale: 03420721221 Cognome o Denominazione: ALFA SRL Nome: _____ Telefono o fax: _____ Indirizzo di posta elettronica: _____	

DATI RELATIVI ALLE SOMME EROGATE	TIPOLOGIA REDDITUALE			
TIPOLOGIA REDDITUALE	Causale: A			
DATI FISCALI	Anno: 2018 Anticipazione: <input type="checkbox"/>	Ammontare lordo corrisposto: 1.000,00	Somme non soggette a ritenuta per regime convenzionale: _____	
	Codice: 6 Altre somme non soggette a ritenuta: _____	Imponibile: 1.000,00	Ritenute a titolo d'acconto: 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

Mod. 770: il quadro sopra permette il riscontro automatizzato di quanto indicato nel mod. 770 presentato dal solo avente causa (che indica un apposito codice tra le "Note" del quadro ST per indicare le ritenute versate dal dante causa).



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 di società 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, il DL 50/2017 ha previsto che:

- 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)
- **reddito diverso**: per il **sublocatore/comodatario**

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 2018

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

Dal	Al	Durata (gg)	Corrispett.	Ritenuta 21%
01/08/2018	20/08/2018	20	2.500,00	525,00
21/08/2018	10/09/2018	21	2.000,00	420,00
Totali		41	4.500,00	945,00

L'agente ha riversato le somme al locatore a settembre 2018 al netto della ritenuta del 21%.

N. contratti locazione	Unità immobiliare intera	Unità immobiliare parziale	2018	Durata del contratto nell'anno di riferimento
1 2	2 X	3	4	5 41
Comune				
6 ...	Il contribuente ha optato per la compilazione aggregata delle locazioni per la singola unità immobiliare			7 ...
Provincia (sigla)		Codice comune		
8	9	10	11	12
13	14	15	16	17
Importo corrispettivo	Ritenuta operata	Locatore non proprietario		
14 4.500,00	15 945,00	16		



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 2018

Il sig. Neri ha locato tramite agenzia il proprio appartamento situato in una stazione turistica nel periodo di Natale 2018

Ha incassato il corrispettivo dall'agente il 6/01/2019: il mod. CU 2019 non va emesso (sarà emesso l'anno successivo, in quanto la ritenuta è stata operata nel 2019).



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%
15/12/2018	23/12/2018	9	1.800,00	378,00
24/12/2018	12/01/2019	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	9
6	Provincia (sigla)			Codice comune
...
9	Indirizzo			N. civico
14	Importo corrispettivo			1.800,00
15	Ritenuta operata			378,00
16	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 24/12/2018 al 31/12/2018

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	8
6	Provincia (sigla)			Codice comune
...
9	Indirizzo			N. civico
14	Importo corrispettivo			800,00
15	Ritenuta operata			168,00
16	Locatore non proprietario			

dal 1/01/2019 al 12/01/2019

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	12
6	Provincia (sigla)			Codice comune
...
9	Indirizzo			N. civico
14	Importo corrispettivo			1.200,00
15	Ritenuta operata			252,00
16	Locatore non proprietario			

Quest'ultima indicazione comunica all'erario che la ritenuta è stata versata nel 2018 (anno di incasso anticipato del corrispettivo), ma il reddito andrà dichiarato nel Mod. Redditi PF 2020 (per competenza, in quanto reddito di natura fondiaria).

PAGAMENTI A TRANCHE: 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 2018: 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 2018: 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 2019: andrà certificata l'anno successivo (mod. CU 2020), sempre applicando i medesimi criteri di cui sopra (dunque tornando ad indicare i medesimi periodi di locazione).

CONTRATTO RICADENTE NEL 2019

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

Dal	Al	Durata (gg)	Corrispett.	Ritenuta 21%
1/01/2019	12/01/2019	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

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 2018.

N.B.: in tal caso **non va comunicato** che la locazione si è estesa sul 2019

N. contratti locazione	Unità immobiliare intera	Unità immobiliare parziale	2018	Durata del contratto nell'anno di riferimento	dal 24/12/2018 al 12/01/2019
1	2 <input checked="" type="checkbox"/>	3	4	5 20	
Comune			Provincia (sigla)		
6 ...			7 ...		
Tipologia (via, piazza, ecc.)			Indirizzo		
9			10		
Importo corrispettivo			Ritenuta operata		
14 2.000,00			15 420,00		
Locatore non proprietario			16 <input checked="" type="checkbox"/>		



Nota: il mod. CU non deve dettagliare la quota di canone afferente alla locazione per la durata che cade nel 2019 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 2019 INCASSATO NEL 2018

Esempio8 Nell'Esempio precedente si ponga ora che il contratto sia iniziato a gennaio 2019: la compilazione del mod. CU non cambia, posto che il corrispettivo è stato incassato nel 2018.

SUBLOCATORE CON CONTRATTO 2018 INCASSATO NEL 2019

Esempio9 Infine, nel caso di locazione intervenuta interamente a dicembre 2018, con corrispettivo riversato dall'agente immobiliare nel 2019, la certificazione sarà rilasciata solo l'anno successivo (mod. CU 2020).