

IMMOBILIARE

di **ANTONIO BEVACQUA****Le locazioni brevi alla prova della Certificazione Unica 2024**

Le agenzie di intermediazione immobiliare, anche quelle che gestiscono portali telematici (es.: Airbnb), qualora incassino canoni o corrispettivi dei contratti di locazione breve o intervengano nel pagamento, diventano sostituti d'imposta e devono certificare le ritenute operate.

Preso atto dell'avvenuta approvazione del modello di **Certificazione Unica 2024** da parte del Direttore dell'Agenzia delle Entrate (**provvedimento 15.01.2024, n. 8253**), i **sostituti d'imposta** dovranno trasmettere in via telematica all'Agenzia delle Entrate, **entro il prossimo 18.03.2024** (quest'anno il 16 cade di sabato), le certificazioni relative ai redditi di lavoro dipendente, ai redditi di lavoro autonomo e ai redditi diversi, da rilasciare ai percipienti entro la stessa data.

Tra i soggetti obbligati in qualità di sostituti d'imposta rientrano anche i soggetti residenti nel territorio dello Stato che esercitano **attività di intermediazione immobiliare**, nonché quelli che gestiscono portali telematici, qualora incassino o intervengano nel pagamento dei canoni o dei corrispettivi relativi ai contratti delle cosiddette **"locazioni brevi"** di cui all'art. 4, cc. 1 e 3 D.L. 50/2017.

L'art. 4, c. 5 D.L. 50/2017 prevede che tali soggetti debbano operare, in qualità di sostituti d'imposta, una **ritenuta del 21%** sull'ammontare dei canoni e dei corrispettivi, all'atto del pagamento al beneficiario, provvedendo al conseguente **versamento dell'imposta e al successivo rilascio della relativa certificazione**.

Giova ricordare che il particolare regime delle c.d. "locazioni brevi" si applica solo nel caso in cui gli immobili destinati alla locazione non siano più di 4 per ciascun periodo d'imposta poiché, negli altri casi, l'attività di locazione breve, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale ex art. 2082 c.c.

Nella certificazione da trasmettere il sostituto avrà l'obbligo di indicare nelle apposite caselle i **seguenti dati**: il numero complessivo dei contratti stipulati relativi alla singola unità immobiliare se si vuole effettuare l'esposizione in forma aggregata; la circostanza che si tratta di un contratto che prevede la locazione di parte o dell'intera unità immobiliare; nel caso di un contratto di locazione riguardante sia l'anno 2022, sia l'anno 2023, con pagamento effettuato nel 2023, distintamente l'importo di competenza del 2022 e l'importo di competenza del 2023; nel caso di contratto di locazione che ricomprenda sia l'anno 2023, sia l'anno 2024, con pagamento effettuato anticipatamente nel 2023, distintamente l'importo di competenza del 2023 e l'importo di competenza del 2024; il numero dei giorni della durata del contratto di locazione relativa al periodo di riferimento; l'indirizzo dell'immobile e i suoi dati catastali; l'importo del corrispettivo lordo e quello della relativa ritenuta operata; l'importo delle ritenute versato (codice tributo 1919); l'eventuale circostanza se il percipiente al quale viene rilasciata la certificazione non riveste la qualifica di proprietario dell'immobile.