



COMMUNIQUE DE PRESSE n° 120/22

Luxembourg, le 7 juillet 2022

Conclusions de l'avocat général dans l'affaire C-83/21 | Airbnb Ireland et Airbnb Payments UK

Régime fiscal des locations de courte durée imposant des obligations aux intermédiaires immobiliers : la libre prestation de services ne s'oppose pas à l'obligation de collecte et de communication d'informations ni à celle de retenue d'impôt

L'obligation de désigner un représentant fiscal constitue cependant une restriction disproportionnée à la libre prestation de services

Airbnb est un groupe mondial qui gère le portail d'intermédiation immobilière du même nom sur Internet permettant de mettre en relation, d'une part, des bailleurs disposant des lieux d'hébergement et, d'autre part, des personnes recherchant ce type d'hébergement, en percevant du client le paiement afférent à la mise à disposition du logement avant le début de la location et en transférant ce paiement au bailleur s'il n'y a pas eu de contestation de la part du locataire.

Une loi italienne de 2017 établit un nouveau régime fiscal des locations immobilières de courte durée en dehors d'une activité commerciale, visant Airbnb en tant que gérant d'un portail d'intermédiation immobilière, et s'appliquant aux contrats de location des biens immeubles d'habitation par des personnes physiques en dehors d'une activité commerciale, d'une durée maximale de 30 jours, qu'ils soient conclus directement avec les locataires ou par l'intermédiaire de personnes exerçant l'activité d'intermédiation immobilière ou de personnes qui gèrent des portails télématiques. À compter du 1^{er} juin 2017, les revenus provenant de tels contrats de location sont soumis à un impôt cédulaire par prélèvement libératoire au taux de 21 % et les données relatives aux contrats de location doivent être transmises à l'administration fiscale. Lorsqu'elles encaissent les loyers, les personnes qui exercent des activités d'intermédiation immobilière ainsi que celles qui gèrent des portails télématiques doivent opérer, en qualité de collecteurs de l'impôt, une retenue de 21 % sur le montant des loyers et procéder au versement de celle-ci au fisc. Les personnes non résidentes considérées comme dépourvues d'établissement stable en Italie ont l'obligation de désigner, en qualité de responsable de l'impôt, un représentant fiscal.

Airbnb Ireland UC et Airbnb Payments UK Ltd, appartenant au groupe mondial Airbnb, ont présenté un recours tendant à l'annulation de la décision du directeur de l'administration fiscale, mettant en œuvre le nouveau régime fiscal. Saisi du pourvoi formé par Airbnb, le Consiglio di Stato (Conseil d'État, Italie) a demandé à la Cour d'interpréter plusieurs dispositions du droit de l'Union au regard des obligations imposées par la loi nationale aux intermédiaires de location immobilière de courte durée.

Dans ses conclusions présentées ce jour, l'avocat général Maciej Szpunar considère tout d'abord que les obligations de collecte et de communication d'informations aux autorités fiscales, ainsi que l'obligation de retenue d'impôt et celle de nommer un représentant fiscal, ne constituent pas des règles techniques au sens de la directive

2015/1535¹. Il s'ensuit que l'Italie n'était pas obligée de les communiquer préalablement à la Commission, sous peine de non-opposabilité aux particuliers. L'absence de notification de la loi italienne à la Commission et l'inapplicabilité des dispositions italiennes à Airbnb avaient en effet été soulevées par le juge national.

Évoquant l'arrêt *Airbnb Ireland*², l'avocat général estime ensuite que l'article 56 TFUE³ concernant la libre prestation de services ne s'oppose pas à l'obligation de collecte et de communication d'informations ni à celle de retenue d'impôt. Quant à la retenue d'impôt, tout en relevant qu'elle constitue une charge bien plus importante qu'une simple obligation d'information, il exclut qu'elle constitue une discrimination indirecte des prestataires transfrontaliers, comme l'affirme Airbnb en faisant valoir que la quasi-totalité des plates-formes présentes sur le marché italien sont établies dans d'autres États membres. Selon l'avocat général, il est parfaitement cohérent d'imposer l'obligation de retenue d'impôt aux intermédiaires qui interviennent dans le paiement du loyer, étant donné que l'activité d'un nombre important de personnes physiques qui ne sont pas soumises aux obligations incombant aux professionnels est, par nature, difficile à contrôler fiscalement. En outre, le régime fiscal concerne non pas l'imposition des services d'Airbnb, mais celle des activités de location des biens immobiliers se situant sur le territoire italien, sous-jacentes à ces services. Par conséquent, ce régime relève, sans aucun doute, de la compétence fiscale du gouvernement italien.

En revanche, en ce qui concerne l'obligation de désigner un représentant fiscal, l'avocat général rappelle que la Cour a déjà jugé, dans l'arrêt *Commission/Espagne*⁴, qu'une obligation de désigner un représentant fiscal imposée par la législation espagnole aux prestataires des services transfrontaliers aux fins, précisément, de la transmission d'informations et de la retenue d'impôt constitue une restriction disproportionnée à la libre prestation des services, de sorte qu'elle est donc contraire à l'article 56 TFUE. Il en résulte que l'obligation de désigner un représentant fiscal, imposée par la loi italienne, est contraire à l'article 56 TFUE.

Enfin, l'avocat général délimite le cadre juridique du droit de l'Union pertinent. Il est d'avis que toutes lesdites obligations, relevant du domaine de la fiscalité, sont exclues du champ d'application des directives 2000/31, relative aux services de la société de l'information, et 2006/123, relative aux services dans le marché intérieur. Il s'ensuit que la réglementation nationale qui les impose est exclue, elle aussi, du champ d'application de ces directives.

RAPPEL : Les conclusions de l'avocat général ne lient pas la Cour de justice. La mission des avocats généraux consiste à proposer à la Cour, en toute indépendance, une solution juridique dans l'affaire dont ils sont chargés. Les juges de la Cour commencent, à présent, à délibérer dans cette affaire. L'arrêt sera rendu à une date ultérieure.

RAPPEL : Le renvoi préjudiciel permet aux juridictions des États membres, dans le cadre d'un litige dont elles sont saisies, d'interroger la Cour sur l'interprétation du droit de l'Union ou sur la validité d'un acte de l'Union. La Cour ne tranche pas le litige national. Il appartient à la juridiction nationale de résoudre l'affaire conformément à la décision de la Cour. Cette décision lie, de la même manière, les autres juridictions nationales qui seraient saisies d'un problème similaire.

¹ Directive (UE) 2015/1535 du Parlement européen et du Conseil, du 9 septembre 2015, prévoyant une procédure d'information dans le domaine des réglementations techniques et des règles relatives aux services de la société de l'information (JO 2015, L 241, p. 1).

² Arrêt du 27 avril 2022, *Airbnb Ireland*, [C-674/20](#) (voir également [CP 66/22](#)).

³ « Dans le cadre des dispositions ci-après, les restrictions à la libre prestation des services à l'intérieur de l'Union sont interdites à l'égard des ressortissants des États membres établis dans un État membre autre que celui du destinataire de la prestation.

Le Parlement européen et le Conseil, statuant conformément à la procédure législative ordinaire, peuvent étendre le bénéfice des dispositions du présent chapitre aux prestataires de services ressortissants d'un État tiers et établis à l'intérieur de l'Union. »

⁴ Arrêt du 11 décembre 2014, *Commission/Espagne*, [C-678/11](#).

Document non officiel à l'usage des médias, qui n'engage pas la Cour de justice.

Le [texte intégral](#) des conclusions est publié sur le site CURIA le jour de la lecture.

Contact presse : Amanda Nouvel ☎ (+352) 4303 2524.

Des images de la lecture des conclusions sont disponibles sur « [Europe by Satellite](#) » ☎ (+32) 2 2964106.



Restez connectés !