



COMUNICATO STAMPA n. 120/22

Lussemburgo, 7 luglio 2022

Conclusioni dell'avvocato generale nella causa C-83/21 | Airbnb Ireland e Airbnb Payments UK

Regime fiscale delle locazioni brevi che impone obblighi agli intermediari immobiliari: la libera prestazione dei servizi non osta all'obbligo di raccolta e trasmissione di informazioni né all'obbligo di ritenuta fiscale

Tuttavia, l'obbligo di nominare un rappresentante fiscale costituisce una restrizione sproporzionata alla libera prestazione dei servizi

Airbnb è un gruppo multinazionale che gestisce l'omonimo portale di intermediazione immobiliare su Internet, che consente di mettere in contatto, da un lato, locatori che dispongono di un alloggio e, dall'altro, le persone che ricercano siffatto tipo di sistemazione, riscuotendo dal cliente il corrispettivo per la fornitura dell'alloggio prima dell'inizio della locazione e trasferendo detto corrispettivo al locatore, se il conduttore non ha fatto contestazioni.

Una legge italiana del 2017¹ stabilisce un nuovo regime fiscale delle locazioni immobiliari brevi al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, che riguarda Airbnb in quanto gestore di un portale di intermediazione immobiliare, e che si applica ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, di durata non superiore a 30 giorni, sia che vengano stipulati direttamente con i conduttori o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici. A decorrere dal 1° giugno 2017, i redditi derivanti da tali contratti di locazione sono assoggettati a una cedolare secca tramite ritenuta alla fonte con aliquota del 21% e i dati relativi ai contratti di locazione devono essere comunicati all'autorità fiscale. Quando incassano i canoni, i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare nonché quelli che gestiscono portali telematici devono operare, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e provvedere al relativo versamento al Fisco. I soggetti non residenti riconosciuti privi di stabile organizzazione in Italia sono tenuti a nominare, in qualità di responsabile d'imposta, un rappresentante fiscale.

Airbnb Ireland UC e Airbnb Payments UK Ltd, appartenenti al gruppo multinazionale Airbnb, hanno presentato ricorso per l'annullamento del provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate che attua il nuovo regime fiscale. Il Consiglio di Stato (Italia), adito con ricorso presentato da Airbnb, ha chiesto alla Corte di interpretare varie disposizioni del diritto dell'Unione alla luce degli obblighi imposti dal diritto nazionale agli intermediari di locazioni brevi di immobili.

Nelle sue conclusioni presentate in data odierna, l'avvocato generale Maciej Szpunar considera anzitutto che gli obblighi di raccogliere e fornire informazioni alle autorità finanziarie, nonché l'obbligo di ritenuta fiscale e quello di nominare un rappresentante fiscale, non costituiscono regole tecniche ai sensi della direttiva 2015/1535². Ne

¹ Articolo 4, decreto-legge n. 50 del 24 aprile 2017, convertito con modificazioni dalla L. 21 giugno 2017, n. 96 – Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo.

² Direttiva (UE) 2015/1535 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 9 settembre 2015, che prevede una procedura d'informazione nel settore delle

consegue che l'Italia non era obbligata a comunicarli preventivamente alla Commissione, per evitarne la non opponibilità ai singoli. La mancata notifica alla Commissione della legge italiana e l'inapplicabilità delle disposizioni italiane a Airbnb erano state infatti sollevate dal giudice nazionale.

Facendo riferimento alla sentenza *Airbnb Ireland*³, l'avvocato generale ritiene quindi che l'articolo 56 TFUE⁴ sulla libera prestazione dei servizi non osti all'obbligo di raccogliere e fornire informazioni né all'obbligo di ritenuta fiscale. Per quanto riguarda la ritenuta fiscale, pur rilevando che essa costituisce un onere ben più importante rispetto a un semplice obbligo di informazione, egli esclude che essa costituisca una discriminazione indiretta nei confronti dei fornitori transfrontalieri, come afferma Airbnb sostenendo che quasi tutte le piattaforme presenti sul mercato italiano sono stabilite in altri Stati membri. Secondo l'avvocato generale, è perfettamente coerente imporre l'obbligo di ritenuta fiscale agli intermediari che intervengono nel pagamento dei canoni di locazione, poiché l'attività di un gran numero di persone fisiche che non sono soggette agli obblighi gravanti sui professionisti è, per sua natura, difficile da controllare ai fini fiscali. Inoltre, il regime fiscale ha ad oggetto non l'assoggettamento a imposta dei servizi di Airbnb, bensì quello delle attività di locazione di beni immobili situati nel territorio italiano, che stanno alla base di tali servizi. Pertanto, il regime in discussione rientra senza dubbio nella competenza fiscale del governo italiano.

D'altra parte, per quanto riguarda l'obbligo di nominare un rappresentante fiscale, l'avvocato generale ricorda che la Corte ha già dichiarato, nella sentenza *Commissione/Spagna*⁵, che l'obbligo di nominare un rappresentante fiscale imposto dalla normativa spagnola ai prestatori di servizi transfrontalieri ai fini, precisamente, della trasmissione di informazioni e della ritenuta fiscale costituisce una restrizione sproporzionata alla libera prestazione di servizi ed è pertanto contrario all'articolo 56 TFUE. Ne consegue che l'obbligo di nominare un rappresentante fiscale, imposto dalla legge italiana, è contrario all'articolo 56 TFUE.

Infine, l'avvocato generale definisce il quadro giuridico del diritto dell'Unione rilevante. È del parere che tutti i suddetti obblighi, che rientrano nel settore tributario, siano esclusi dall'ambito di applicazione delle direttive 2000/31, relativa ai servizi della società dell'informazione, e 2006/123, relativa ai servizi nel mercato interno. Ne consegue che una normativa nazionale che li impone è esclusa, anch'essa, dall'ambito di applicazione di tali direttive.

IMPORTANTE: Le conclusioni dell'avvocato generale non vincolano la Corte di giustizia. Il compito dell'avvocato generale consiste nel proporre alla Corte, in piena indipendenza, una soluzione giuridica nella causa per la quale è stato designato. I giudici della Corte cominciano adesso a deliberare in questa causa. La sentenza sarà pronunciata in una data successiva.

IMPORTANTE: Il rinvio pregiudiziale consente ai giudici degli Stati membri, nell'ambito di una controversia della quale sono investiti, di interpellare la Corte in merito all'interpretazione del diritto dell'Unione o alla validità di un atto dell'Unione. La Corte non risolve la controversia nazionale. Spetta al giudice nazionale risolvere la causa conformemente alla decisione della Corte. Tale decisione vincola egualmente gli altri giudici nazionali ai quali venga sottoposto un problema simile.

regolamentazioni tecniche e delle regole relative ai servizi della società dell'informazione (GU 2015, L 241, pag. 1).

³ Sentenza del 27 aprile 2022, *Airbnb Ireland*, [C-674/20](#) (v. [CP 66/22](#)).

⁴ «Nel quadro delle disposizioni seguenti, le restrizioni alla libera prestazione dei servizi all'interno dell'Unione sono vietate nei confronti dei cittadini degli Stati membri stabiliti in uno Stato membro che non sia quello del destinatario della prestazione.

Il Parlamento europeo e il Consiglio, deliberando secondo la procedura legislativa ordinaria, possono estendere il beneficio delle disposizioni del presente capo ai prestatori di servizi, cittadini di un paese terzo e stabiliti all'interno dell'Unione».

⁵ Sentenza dell'11 dicembre 2014, *Commissione/Spagna*, [C-678/11](#).

Documento non ufficiale ad uso degli organi d'informazione che non impegna la Corte di giustizia.

Il [testo integrale](#) delle conclusioni è pubblicato sul sito CURIA il giorno della lettura.

Contatto stampa: Cristina Marzagalli ☎ (+352) 4303 8575.

Immagini della lettura delle conclusioni sono disponibili su «[Europe by Satellite](#)» ☎ (+32) 2 2964106.

Restate connessi!

