



COMMUNIQUE DE PRESSE n° 212/22

Luxembourg, le 22 décembre 2022

Arrêt de la Cour dans l'affaire C-83/21 | Airbnb Ireland et Airbnb Payments UK

Location immobilière de courte durée : le droit de l'Union ne s'oppose ni à l'obligation de collecte d'information ni à la retenue d'impôt par un régime fiscal national

L'obligation de désigner un représentant fiscal constitue cependant une restriction disproportionnée à la libre prestation des 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 de lieux d'hébergement et, d'autre part, des personnes recherchant ce type d'hébergement. Airbnb perçoit du client le paiement lié à la mise à disposition du logement avant le début de la location et transfère 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. Cette loi s'applique aux contrats de location de biens immeubles d'habitation par des personnes physiques agissant en dehors d'une activité commerciale, d'une durée maximale de 30 jours, que ces contrats soient conclus directement avec les locataires ou grâce au concours de personnes exerçant l'activité d'intermédiation immobilière, dont font partie celles qui, à l'instar d'Airbnb, gèrent des portails télématiques. À compter du 1^{er} juin 2017, les revenus provenant de tels contrats de location sont, lorsque les propriétaires concernés ont opté pour ce taux préférentiel, soumis à une retenue de 21 % due au fisc et les données relatives aux contrats de location doivent être transmises à l'administration fiscale. Lorsqu'elles encaissent les loyers ou jouent un rôle dans leur perception, les personnes qui exercent des activités d'intermédiation immobilière doivent opérer, en qualité de collecteurs de l'impôt, cette retenue sur le montant des loyers et procéder au versement de celle-ci au fisc. Les personnes non résidentes dépourvues d'établissement stable en Italie ont l'obligation de désigner, en qualité de responsables 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 contre le jugement ayant rejeté ce recours, 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 son arrêt rendu ce jour, la Cour constate que les trois obligations introduites en 2017 dans le droit italien relèvent du domaine de la fiscalité et sont, par conséquent, exclues du champ d'application de certaines directives invoquées par Airbnb. **La Cour se penche ainsi sur l'examen de la légalité des trois mesures uniquement au regard de l'interdiction des restrictions à la libre prestation des services à l'intérieur de l'Union posée à l'article 56 TFUE.**

En premier lieu, elle observe que **l'obligation de collecte et de communication aux autorités fiscales des**

données relatives aux contrats de location conclus à la suite de l'intermédiation immobilière s'impose à l'ensemble des tiers, qu'il s'agisse de personnes physiques ou morales, que ces dernières résident ou soient établies sur ce territoire ou pas et qu'elles interviennent par voie numérique ou selon d'autres modes de mise en relation. La Cour en déduit, conformément à la jurisprudence ¹, qu'une telle obligation **ne se heurte pas à l'interdiction posée à l'article 56 TFUE**, étant opposable à tous les opérateurs exerçant des activités sur le territoire national.

En deuxième lieu, **l'obligation de retenue de l'impôt à la source** s'impose, elle aussi, tant aux prestataires de services d'intermédiation immobilière établis dans un autre État membre que l'Italie, qu'aux entreprises qui y ont un établissement. La Cour **exclut, par conséquent, que cette obligation puisse être considérée comme interdisant, gênant ou rendant moins attrayant l'exercice de la libre prestation des services.**

En troisième lieu, **l'obligation de désigner un représentant fiscal en Italie** pèse toutefois, quant à elle, **uniquement sur certains prestataires de services d'intermédiation immobilière dépourvus d'un établissement stable en Italie.** Puisque cette obligation leur impose d'effectuer des démarches mais aussi de supporter le coût de la rémunération de ce représentant, de telles contraintes créent, pour ces opérateurs, **une gêne de nature à les dissuader** d'effectuer des services d'intermédiation immobilière en Italie, en tout cas selon les modalités correspondant à leur souhait. Cette obligation doit donc être regardée comme une restriction à la libre prestation des services prohibée, en principe, par l'article 56 TFUE. Bien que cette mesure fiscale poursuive l'objectif légitime de garantir l'efficacité du recouvrement de l'impôt, potentiellement susceptible de justifier une restriction à la libre prestation des services, elle excède toutefois ce qui est nécessaire pour atteindre cet objectif. En effet, cette mesure s'applique indifféremment à l'ensemble des prestataires de services d'intermédiation immobilière dépourvus d'un établissement stable en Italie et ayant choisi, dans le cadre de leurs prestations, d'encaisser les loyers ou les contreparties relatifs aux contrats visés par le régime fiscal de 2017, ou bien d'intervenir dans la perception de ces loyers ou contreparties. Elle n'opère toutefois pas de distinction en fonction, par exemple, du volume de recettes fiscales prélevé ou susceptible d'être prélevé annuellement pour le compte du Trésor public par ces prestataires. En outre, le fait que l'administration fiscale dispose déjà d'informations qui lui ont été transmises concernant les contribuables est de nature à faciliter son contrôle et, dès lors, contribue à la méconnaissance du caractère proportionné de l'obligation de désigner un représentant fiscal. Il s'ensuit que l'obligation de désigner un représentant fiscal **est contraire à l'article 56 TFUE.**

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.

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

Le [texte intégral](#) de l'arrêt est publié sur le site CURIA le jour du prononcé.

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

Des images du prononcé de l'arrêt sont disponibles sur « [Europe by Satellite](#) » ☎ (+32) 2 2964106.

Restez connectés !



¹ Arrêt du 27 avril 2022, Airbnb Ireland, [C-674/20](#) (voir [CP 66/22](#))