



COMUNICATO STAMPA n. 212/22

Lussemburgo, 22 dicembre 2022

Sentenza della Corte nella causa C-83/21 | Airbnb Ireland e Airbnb Payments UK

Locazioni immobiliari brevi: il diritto dell'Unione non osta né all'obbligo di raccogliere informazioni né alla ritenuta d'imposta previsti da un regime fiscale nazionale

L'obbligo di designare un rappresentante fiscale costituisce tuttavia 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 alloggi e, dall'altro, persone che cercano tale tipo di sistemazione. Airbnb riscuote dal cliente il pagamento per la fornitura dell'alloggio prima dell'inizio della locazione e trasferisce detto pagamento al locatore in assenza di contestazioni da parte del conduttore.

Una legge italiana del 2017¹ stabilisce un nuovo regime fiscale delle locazioni immobiliari brevi al di fuori di un'attività commerciale. La legge in parola si applica ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo da parte di persone fisiche che agiscono al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, di durata non superiore a 30 giorni, indipendentemente dal fatto che detti contratti siano stipulati direttamente con i locatori o grazie all'intervento di soggetti che esercitano l'attività di intermediazione immobiliare, in cui rientrano soggetti che, come Airbnb, gestiscono portali telematici. A partire dal 1° giugno 2017 i redditi derivanti da siffatti contratti di locazione sono soggetti a una ritenuta del 21%, dovuta all'Erario, qualora i proprietari interessati abbiano optato per tale aliquota preferenziale, e i dati relativi ai contratti di locazione devono essere trasmessi all'amministrazione fiscale. Quando incassano i canoni o svolgono un ruolo nella loro riscossione, i soggetti che svolgono attività di intermediazione immobiliare devono effettuare, in qualità di sostituti d'imposta, la ritenuta di cui trattasi sull'ammontare dei canoni e provvedere al relativo versamento all'Erario. I soggetti non residenti privi di una stabile organizzazione in Italia hanno l'obbligo di nominare, in qualità di responsabili d'imposta, un rappresentante fiscale.

Airbnb Ireland UC e Airbnb Payments UK Ltd, appartenenti al gruppo multinazionale Airbnb, hanno proposto un ricorso diretto all'annullamento del provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate che dava attuazione al nuovo regime fiscale. Investito dell'impugnazione proposta da Airbnb avverso la sentenza che respingeva detto ricorso, il Consiglio di Stato ha chiesto alla Corte di interpretare diverse disposizioni del diritto dell'Unione in relazione agli obblighi imposti dalla legge nazionale agli intermediari di locazioni immobiliari brevi.

Nella sua sentenza in data odierna, la Corte constata che i tre obblighi introdotti nel diritto italiano nel 2017 rientrano nel settore fiscale e sono, di conseguenza, esclusi dall'ambito di applicazione di talune direttive fatte valere da Airbnb. **La Corte si dedica quindi all'esame della legittimità delle tre misure unicamente alla luce del divieto di restrizioni alla libera prestazione dei servizi all'interno dell'Unione posto all'articolo 56 TFUE.**

¹ Articolo 4, decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, 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.

In primo luogo, essa osserva che **l'obbligo di raccolta e comunicazione alle autorità fiscali dei dati** relativi ai contratti di locazione stipulati a seguito dell'intermediazione immobiliare è imposto a tutti i terzi, indipendentemente dal fatto che si tratti di persone fisiche o giuridiche, sia che queste ultime risiedano o siano stabilite in detto territorio o meno e sia che intervengano tramite strumenti digitali o con altre modalità di contatto. La Corte ne deduce, in conformità alla giurisprudenza ², che un obbligo del genere **non contrasta con il divieto di cui all'articolo 56 TFUE**, essendo opponibile a tutti gli operatori che esercitano determinate attività sul territorio nazionale.

In secondo luogo, **l'obbligo di ritenuta dell'imposta alla fonte** s'impone, anch'esso, tanto ai prestatori di servizi di intermediazione immobiliare stabiliti in uno Stato membro diverso dall'Italia, quanto alle imprese che hanno ivi uno stabilimento. La Corte **esclude, di conseguenza, che sia possibile ritenere che detto obbligo vieti, ostacoli o renda meno attraente l'esercizio della libera prestazione dei servizi.**

In terzo luogo, **l'obbligo di designare un rappresentante fiscale in Italia** grava, invece, **unicamente su taluni prestatori di servizi di intermediazione immobiliare privi di stabile organizzazione in Italia.** Poiché l'obbligo in parola impone loro di avviare procedure ma altresì di sopportare il costo della retribuzione del rappresentante, tali vincoli determinano, per gli anzidetti operatori, **un ostacolo idoneo a dissuaderli** dall'effettuare servizi di intermediazione immobiliare in Italia, in ogni caso secondo le modalità corrispondenti alla loro volontà. L'obbligo summenzionato deve quindi essere considerato quale restrizione alla libera prestazione dei servizi, vietata, in linea di principio, dall'articolo 56 TFUE. Sebbene la misura fiscale in questione persegua lo scopo legittimo di garantire l'efficacia della riscossione dell'imposta, potenzialmente idoneo a giustificare una restrizione alla libera prestazione dei servizi, essa eccede nondimeno quanto necessario per raggiungere siffatto obiettivo. La misura in parola, infatti, si applica indifferentemente a tutti i prestatori di servizi di intermediazione immobiliare privi di una stabile organizzazione in Italia e che hanno scelto, nell'ambito delle loro prestazioni, di incassare i canoni di locazione o i corrispettivi relativi ai contratti oggetto del regime fiscale del 2017, oppure di intervenire nella riscossione di tali canoni o corrispettivi. Essa non opera tuttavia alcuna distinzione in funzione, ad esempio, del volume di entrate fiscali prelevato o che poteva essere prelevato annualmente per conto dell'Erario da parte dei suddetti prestatori. Inoltre, il fatto che l'amministrazione fiscale disponga già di informazioni ad essa trasmesse relative ai contribuenti è tale da semplificare il suo controllo e, pertanto, conferisce ancor più rilevanza al carattere sproporzionato dell'obbligo di designazione di un rappresentante fiscale. Ne consegue che l'obbligo di designare un rappresentante fiscale **è contrario all'articolo 56 TFUE.**

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.

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

Il [testo integrale e la sintesi](#) della sentenza sono pubblicati sul sito CURIA il giorno della pronuncia.

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

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

Restate connessi!



² Sentenza del 27 aprile 2022, Airbnb Ireland, [C-674/20](#) (v. CS [66/22](#)).