



## TISKOVÁ ZPRÁVA Č. 212/22

V Lucemburku dne 22. prosince 2022

Rozsudek Soudního dvora ve věci C-83/21 | Airbnb Ireland a Airbnb Payments UK

### Krátkodobý pronájem nemovitostí: unijní právo nebrání povinnosti shromažďování ani provádění srážky daně na základě vnitrostátního daňového režimu

*Povinnost určit daňového zástupce však představuje nepřiměřené omezení volného pohybu služeb*

Airbnb je nadnárodní skupinou, která spravuje portál zprostředkování nemovitostí téhož názvu na internetu, který umožňuje zprostředkovat kontakt mezi pronajímateli, kteří mají k dispozici ubytovací prostory, a osobami hledajícími tento typ ubytování. Airbnb od zákazníka obdrží platbu související s poskytnutím ubytování před začátkem pronájmu a převede tuto platbu pronajímateli, pokud nájemce neprojevil nesouhlas.

**Italská zákonná úprava z roku 2017 zavedla nový daňový režim krátkodobých pronájmů nemovitostí mimo podnikatelskou činnost.** Tato zákonná úprava se vztahuje na nájemní smlouvy týkající se nemovitostí za účelem bydlení uzavřené fyzickými osobami jednajícími mimo rámec podnikatelské činnosti, s dobou trvání nejvýše 30 dnů bez ohledu na to, zda jsou tyto smlouvy uzavírány přímo s nájemníky nebo prostřednictvím osob vykonávajících činnost zprostředkování nemovitostí, k nimž patří osoby, které, podobně jako Airbnb, spravují telematické portály. Od 1. června 2017 příjmy plynoucí z takových nájemních smluv podléhají, pokud si dotčení vlastníci zvolili preferenční sazbu ve výši 21 %, srážkové dani v této výši 21 % náležející do státní pokladny a údaje o nájemních smlouvách musí být předávány orgánům daňové správy. Jestliže osoby, které vykonávají činnosti zprostředkování nemovitostí, vybírají nájemné nebo hrají určitou roli při jeho výběru, musí jakožto osoby vybírající daň provést tuto srážku daně z částky nájemného a odvést tuto daň do státní pokladny. Osoby, které nejsou rezidenty a nemají v Itálii stálou provozovnu, mají jakožto osoby odpovědné za zaplacení daně povinnost určit daňového zástupce.

Airbnb Ireland UC a Airbnb Payments UK Ltd, které patří do nadnárodní skupiny Airbnb, podaly žalobu znějící na zrušení rozhodnutí ředitele daňové správy, kterým se provádí nový daňový režim. Consiglio di Stato (Státní rada, Itálie), k níž Airbnb podala kasační opravný prostředek proti rozsudku, kterým byla tato žaloba zamítnuta, požádala Soudní dvůr o výklad několika ustanovení unijního práva s ohledem na povinnosti uložené vnitrostátní zákonnou úpravou zprostředkovatelům v oblasti krátkodobého pronájmu nemovitostí.

Soudní dvůr v rozsudku vydaném dnešního dne konstatoval, že všechny tři povinnosti zavedené v roce 2017 do italského práva spadají do daňové oblasti, a jsou proto vyňaty z působnosti některých směrnic uplatněných Airbnb. **Soudní dvůr tak provedl přezkum legality tří opatření pouze s ohledem na zákaz omezení volného pohybu služeb uvnitř Unie stanovený v článku 56 SFEU.**

Zprvce poznamenal, že **povinnost shromažďovat a sdělovat daňovým orgánům údaje** týkající se nájemních smluv uzavřených v návaznosti na zprostředkování nemovitostí se vztahuje na všechny třetí osoby bez ohledu na to, zda se jedná o fyzické nebo právnické osoby, zda mají tyto osoby bydliště nebo sídlo anebo jsou usazeny na tomto území či nikoli a zda vykonávají činnost digitálně, nebo jinými způsoby navázání kontaktu. Soudní dvůr z toho

v souladu s judikaturou<sup>1</sup> vyvodil, že taková povinnost **není v rozporu se zákazem stanoveným v článku 56 SFEU**, jelikož dopadá na všechny hospodářsky subjekty provozující činnost na vnitrostátním území.

Zadruhé se i **povinnost provést srážku daně u zdroje** vztahuje jak na poskytovatele služeb zprostředkování nemovitostí usazené v jiném členském státě, než je Itálie, tak na podniky, které v Itálii mají provozovnu. Soudní dvůr **proto vyloučil, že by bylo možné mít za to, že tato povinnost zakazuje výkon volného pohybu služeb, brání mu nebo jej činí méně atraktivním.**

Zatřetí se však **povinnost určit daňového zástupce v Itálii** vztahuje **pouze na některé poskytovatele služeb zprostředkování nemovitostí, kteří v Itálii nemají stálou provozovnu.** Vzhledem k tomu, že jim tato povinnost ukládá, aby učinili určité kroky, ale rovněž aby nesli náklady na odměnu tohoto zástupce, vytvářejí taková omezení pro tyto subjekty **překážku takové povahy, která je může odradit** od provádění služeb zprostředkování nemovitostí v Itálii, každopádně způsobem, který odpovídá jejich přání. Tato povinnost musí být tedy považována za omezení volného pohybu služeb, které je v zásadě zakázáno článkem 56 SFEU. I když toto daňové opatření sleduje legitimní cíl zajistit účinné vymáhání daně, který může potenciálně odůvodnit omezení volného pohybu služeb, přesahuje však to, co je nezbytné pro dosažení tohoto cíle. Toto opatření se totiž použije bez rozdílu na všechny poskytovatele služeb zprostředkování nemovitostí, kteří nemají stálou provozovnu v Itálii a kteří se v rámci poskytování svých služeb rozhodli vybírat nájemné nebo protiplnění týkající se smluv, na které se vztahuje daňový režim z roku 2017 nebo se zapojit do výběru tohoto nájemného nebo protiplnění. Toto opatření však nerozlišuje v závislosti například na objemu vybraných daňových příjmů nebo daňových příjmů, které mohou tito poskytovatelé vybrat ročně na účet státní pokladny. Kromě toho skutečnost, že daňová správa již má k dispozici informace, které jí byly předány, týkající se daňových poplatníků, může usnadnit její kontrolu, tedy přispívá k tomu, že je povinnost určit daňového zástupce nepřiměřená. Z toho vyplývá, že povinnost určit daňového zástupce **je v rozporu s článkem 56 SFEU.**

**UPOZORNĚNÍ:** Žádost o rozhodnutí o předběžné otázce umožňuje soudům členských států, aby v rámci sporu, který projednávají, položily Soudnímu dvoru otázky týkající se výkladu práva Unie nebo platnosti aktu Unie. Soudní dvůr nerozhoduje ve sporu před vnitrostátním soudem. Vnitrostátní soud musí věc rozhodnout v souladu s rozhodnutím Soudního dvora. Toto rozhodnutí je stejně tak závazné pro ostatní vnitrostátní soudy, které případně budou projednávat podobný problém.

Neoficiální dokument pro potřeby sdělovacích prostředků, který nezavazuje Soudní dvůr.

[Úplné znění](#) rozsudku se zveřejňuje na internetové stránce CURIA v den vyhlášení.

Kontaktní osoba pro tisk: Balázs Lehóczki ☎(+352) 4303 5499

Obrazový záznam z vyhlášení rozsudku je dostupný na [Europe by Satellite](#) ☎(+32) 2 2964106.

**Zůstaňte ve spojení!**



<sup>1</sup> Rozsudek ze dne 27. dubna 2022, Airbnb Ireland, [C-674/20](#) (viz [TZ 66/22](#))