



PRESSITEADE nr 212/22

Luxembourg, 22. detsember 2022

Euroopa Kohtu otsus kohtuasjas C-83/21 | Airbnb Ireland ja Airbnb Payments UK

Kinnisvara lühiajaline üürileandmine: liidu õigusega ei ole vastuolus riigi maksukorralduses ette nähtud kohustus koguda kokku andmed ja pidada kinni maks

Samas on maksuesindaja määramise kohustus teenuste osutamise vabaduse ebaproportsionaalne piirang

Airbnb on ülemaailmne kontsern, kes haldab internetis samanimelist kinnisvara vahendamise portaali, mis viib kokku ühelt poolt üürileandjad, kellel on majutuskohad, ja teiselt poolt seda tüüpi majutust otsivad isikud. Airbnb saab kliendilt majutuse eest makse enne üürimise algust ja kannab selle makse üürileandjale üle, kui üürnik ei ole seda vaidlustanud.

Itaalia 2017. aasta seadusega nähti ette uus väljaspool majandustegevust toimuva lühiajalise üürileandmise maksukorraldus. See seadus on kohaldatav eluruumide üürilepingutele, mille füüsilised isikud on maksimaalselt 30 päevaks sõlminud väljaspool majandustegevust otse või kinnisvara vahendamisega tegelevate isikute vahendusel või veebiportaali haldavate isikute kaudu, kes nagu Airbnb haldavad niisuguseid veebiportaale. Alates 1. juunist 2017 tuleb sellistest üürilepingutest saadava tulu suhtes, kui üürileandjad on valinud soodusmäära, kohaldada maksu kinnipidamist 21% määraga, kandes tasumisele kuuluva maksu maksuhaldurile üle, ning edastada maksuhaldurile üürilepingute andmed. Kui kinnisvaravahendusteenuse osutajad koguvad üüri või osalevad selle kogumisel, peavad nad maksukogujatena pidama vastava maksu üürisummast kinni ja kandma selle maksuhaldurile üle. Mitteresidendist isikud, kellel puudub Itaalias püsiv tegevuskohad, on kohustatud maksukohustuse eest vastutava isikuna kindlaks määrama maksuesindaja.

Airbnb Ireland UC ja Airbnb Payments UK Ltd, kes kuuluvad ülemaailmsesse Airbnb kontserni, esitasid kaebuse, milles palusid esiteks tühistada maksuameti juhi otsuse, millega uus maksukorraldus rakendati. Consiglio di Stato (Itaalia kõrgeima halduskohtuna tegutsev riiginõukogu), kes arutas Airbnb edasikaebust osutatud kaebuse rahuldamata jätmise otsuse peale, palus Euroopa Kohtul tõlgendada mitut liidu õiguse sätet seoses liikmesriigi õiguses kinnisvara lühiajalise üürimise valdkonnas vahendajatele kehtestatud kohustustega.

Oma tänases kohtuotsuses tõdes Euroopa Kohus, et Itaalia õigusega 2017. aastal kehtestatud kolm kohustust kuuluvad maksustamise valdkonda ning on seetõttu jäetud Airbnb osutatud direktiivide kohaldamisalast välja.

Sellest tulenevalt käsitles Euroopa Kohus asjaomase kolme meetme õiguspärasust üksnes seoses ELTL artiklis 56 sätestatud teenuste osutamise vabaduse piirangute keeluga liidu piires.

Esiteks, et mis puudutab **kohustust koguda ja edastada maksuhaldurile andmed** kinnisvara vahendamise tulemusena sõlmitud üürilepingute kohta, siis on see kohustus pandud kõikidele kolmandatele isikutele, olenemata sellest, kas nad on füüsilised või juriidilised isikud, kas nad elavad sellel territooriumil või omavad seal asukohta või mitte ning kas nad sekkuvad poolte kokku viimiseks digitaalselt või muul viisil. Euroopa Kohus järeldas sellest

väljakujunenud kohtupraktikat¹ arvestades, et kõnealune kohustus **ei ole ELTL artiklis 56 kehtestatud keeluga vastuolus**, kuna sellele saab tugineda kõigi riigi territooriumil tegutsevate ettevõtjate suhtes.

Teiseks on ka **maksu kinnipidamise kohustus** kehtestatud nii kinnisvaravahendusteenuste osutajatele, kelle asukoht on muus liikmesriigis kui Itaalia, kui ka äriühingutele, kellel on seal asukoht. Euroopa Kohus **välistas seetõttu võimaluse, et seda kohustust saab pidada meetmeks, mis keelab või takistab teenuste osutamise vabaduse kasutamist või muudab selle vähem atraktiivseks**.

Kolmandaks aga **lasub kohustus määrata Itaalias maksuesindaja üksnes teatavatel kinnisvaravahendusteenuste osutajatel, kellel ei ole Itaalias püsivat tegevuskohta**. Kuna sellega kohustatakse neid ettevõtjaid tegema teatavaid toiminguid ja kandma maksuesindaja tasu maksmise kulud, tekitavad niisugused piirangud nendele ettevõtjatele **teatava takistuse, mis pärsib nende huvi** osutada Itaalias kinnisvaravahendusteenuseid, vähemalt sellisel viisil, nagu nad seda soovivad. Sellest tuleneb, et seda kohustust tuleb pidada teenuste osutamise vabaduse piiranguks, mis on ELTL artikliga 56 põhimõtteliselt keelatud. Olgugi et selline maksumeede järgib õiguspärasest eesmärgi tagada maksude tõhus sissenõudmine, millega võib teenuste osutamise vabaduse piirangut põhjendada, läheb see siiski kaugemale sellest, mis on taotletava eesmärgi saavutamiseks vajalik. Nimelt kehtib see kohustus ühtmoodi kõigi kinnisvaravahendusteenuste osutajate suhtes, kellel ei ole Itaalias püsivat tegevuskohta ja kes on oma teenuste osutamise raames teinud valiku koguda 2017. aasta maksukorralduses viidatud lepingutega seotud üüri või muud vastutasu või sekkuda üüri või muu vastutasu kogumise protsessi. Selle puhul ei tehta vahet näiteks teenuseosutajate poolt riigikassa arvel igal aastal kogutud või kogutavate maksutulude mahu järgi. Lisaks lihtsustab asjaolu, et maksuhalduril on juba olemas maksumaksjate kohta edastatud teavet, järelevalve teostamist, ning toetab seega seisukohta, et maksuesindaja määramise kohustus ei ole proportsionaalne. Sellest tuleneb, et maksuesindaja määramise kohustus **on ELTL artikliga 56 vastuolus**.

MÄRKUS: Eelotsusetaotlus võimaldab liikmesriikide kohtutel taotleda kohtuvaidluste lahendamisel Euroopa Kohtult liidu õiguse tõlgendamist või liidu õigusakti kehtivuse üle otsustamist. Euroopa Kohus ei lahenda siseriiklikku kohtuvaidlust. Kohtuasja lahendamine kooskõlas Euroopa Kohtu otsusega on siseriikliku kohtu ülesanne. Euroopa Kohtu otsus on ühtlasi siduv ka teistele siseriiklikele kohtutele, kes lahendavad sarnast probleemi.

Ajakirjandusele mõeldud mitteametlik dokument, mis ei ole Euroopa Kohtule siduv.

Otsuse [terviktekst ja kokkuvõte](#) on CURIA veebileheküljel alates selle kuulutamise päevast.

Täiendavat teavet annab Marta Osleja, ☎ (+352) 4303 6005.

Kohtuotsuse kuulutamisest saab pildisalvestisi „[Europe by Satellite](#)” kaudu ☎ (+32) 2 2964106.

Hoiame ühendust!



¹ 27. aprilli 2022. aasta kohtuotsus Airbnb Ireland, [C-674/20](#) (vt [pressiteade 66/22](#))