



COMUNICADO DE PRENSA n.º 212/22

Luxemburgo, 22 de diciembre de 2022

Sentencia del Tribunal de Justicia en el asunto C-83/21 | Airbnb Ireland y Airbnb Payments UK

Arrendamiento inmobiliario de corta duración: el Derecho de la Unión no se opone ni a la obligación de recoger información ni a la retención en la fuente sobre los ingresos por un régimen fiscal nacional

La obligación de designar un representante fiscal constituye sin embargo una restricción desproporcionada a la libre prestación de servicios

Airbnb es un grupo multinacional que gestiona el portal de intermediación inmobiliaria del mismo nombre en Internet, que permite poner en contacto, por un lado, a arrendadores de alojamientos y, por otro lado, a personas que buscan alojamiento. Airbnb percibe del cliente el pago por la puesta a disposición del alojamiento antes del inicio del arrendamiento y transfiere ese pago al arrendador si no ha habido oposición del arrendatario.

Una ley italiana de 2017 establece un nuevo régimen fiscal de los arrendamientos inmobiliarios de corta duración celebrados al margen del ejercicio de una actividad empresarial. Esta ley se aplica a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles para uso de vivienda de una duración no superior a treinta días por personas físicas que actúen al margen de una actividad empresarial, ya sean celebrados directamente con los arrendatarios o a través de personas que ejerzan actividades de intermediación inmobiliaria, entre ellas las que, como Airbnb, gestionan portales telemáticos. Desde el 1 de junio de 2017, los ingresos derivados de tales contratos de arrendamiento, en el supuesto de que los propietarios hayan optado por la aplicación de un tipo preferencial, son sometidos a una retención fiscal del 21 % y los datos relativos a los contratos de arrendamiento deben transmitirse a la Administración tributaria. Cuando las personas que ejercen la actividad de intermediación inmobiliaria cobran las rentas o desempeñan un papel en su percepción deben practicar, en calidad de sustitutos del impuesto, dicha retención sobre el importe de las rentas e ingresarla en la Hacienda Pública. Las personas no residentes que no dispongan de establecimiento permanente en Italia tienen la obligación de designar, en calidad de responsables del impuesto, un representante fiscal.

Airbnb Ireland UC y Airbnb Payments UK Ltd, que pertenecen al grupo multinacional Airbnb, interpusieron un recurso dirigido a obtener la anulación de la decisión del director de la Administración tributaria que aplicaba el nuevo régimen fiscal. A raíz de la sentencia desestimatoria de dicho recurso, Airbnb interpuso recurso de casación ante el Consejo de Estado (Italia), que solicitó al Tribunal de Justicia la interpretación de diversas disposiciones del Derecho de la Unión a la vista de las obligaciones impuestas por la ley nacional a los intermediarios de arrendamientos inmobiliarios de corta duración.

En su sentencia de hoy, el Tribunal de Justicia declara que las tres obligaciones introducidas en el Derecho italiano en 2017 deben considerarse comprendidas en la materia de fiscalidad y, por tanto, están excluidas del ámbito de aplicación de determinadas directivas invocadas por Airbnb. **Así, el Tribunal de Justicia se centra en el examen de la legalidad de las tres medidas únicamente a la vista de la prohibición de las restricciones a la libre prestación de servicios dentro de la Unión establecida en el artículo 56 TFUE.**

En primer lugar, observa que **la obligación de recoger y de comunicar a las autoridades fiscales los datos** relativos a los contratos de arrendamiento celebrados a raíz de la intermediación inmobiliaria se impone a todos los terceros que operen a tales efectos en territorio italiano, ya se trate de personas físicas o jurídicas, y con independencia de que estas últimas residan o estén establecidas en dicho territorio y de que intervengan por vía digital o por otros medios de contacto. El Tribunal de Justicia deduce de ello, de conformidad con la jurisprudencia,¹ que tal obligación **no es contraria a la prohibición prevista en el artículo 56 TFUE**, dado que es aplicable a todos los operadores que ejercen su actividad en el territorio nacional.

En segundo lugar, **la obligación de retención en la fuente del impuesto** adeudado se impone, a su vez, tanto a los prestadores de servicios de intermediación inmobiliaria establecidos en un Estado miembro diferente de Italia como a las empresas que tengan un establecimiento en este Estado miembro. **Por consiguiente**, el Tribunal de Justicia **excluye que pueda considerarse que tal obligación prohíba, obstaculice o haga menos interesante el ejercicio de la libre prestación de servicios**.

En tercer lugar, **la obligación de designar un representante fiscal en Italia** recae, por su parte, **únicamente sobre determinados prestadores de servicios de intermediación inmobiliaria que no dispongan de establecimiento permanente en Italia**. Habida cuenta de que esta obligación les exige efectuar trámites y soportar el coste de la retribución del representante fiscal, dichas imposiciones suponen para esos operadores **un obstáculo que puede disuadirlos** de efectuar servicios de intermediación inmobiliaria en Italia, en cualquier caso, según las modalidades por las que deseen optar. Por lo tanto, debe considerarse que dicha exigencia constituye una restricción a la libre circulación de capitales prohibida, en principio, por el artículo 56 TFUE. Aun cuando esta medida persiga el objetivo legítimo de garantizar una eficaz recaudación del impuesto, que podría justificar una restricción a la libre prestación de servicios, excede de lo necesario para la consecución de dicho objetivo. En efecto, esta medida se aplica indistintamente al conjunto de prestadores de servicios de intermediación inmobiliaria que no dispongan de un establecimiento permanente en Italia y que, en el marco de sus prestaciones, hayan optado por cobrar las rentas o las contraprestaciones relativas a los contratos objeto del régimen fiscal de 2017 o bien por intervenir en la percepción de dichas rentas o contraprestaciones. No obstante, no se distingue en función, por ejemplo, del volumen de ingresos fiscales recaudado o susceptible de ser recaudado anualmente por cuenta de la Hacienda Pública por dichos prestadores de servicios. Por otro lado, el hecho de que la Administración tributaria disponga ya de información que le ha sido transmitida sobre los contribuyentes facilita su control y, en consecuencia, redundará en menoscabo del carácter proporcionado de la obligación de designar un representante fiscal. De ello resulta que la obligación de designar un representante fiscal **es contraria al artículo 56 TFUE**.

NOTA: La remisión prejudicial permite que los tribunales de los Estados miembros, en el contexto de un litigio del que estén conociendo, interroguen al Tribunal de Justicia acerca de la interpretación del Derecho de la Unión o sobre la validez de un acto de la Unión. El Tribunal de Justicia no resuelve el litigio nacional, y es el tribunal nacional quien debe resolver el litigio de conformidad con la decisión del Tribunal de Justicia. Dicha decisión vincula igualmente a los demás tribunales nacionales que conozcan de un problema similar.

Documento no oficial, destinado a los medios de comunicación y que no vincula al Tribunal de Justicia.

El [texto íntegro y el resumen](#) de la sentencia se publican en el sitio CURIA el día de su pronunciamiento.

Contactos con la prensa: Cristina López Roca ☎(+352) 4303 3667.

Las imágenes del pronunciamiento de la sentencia se encuentran disponibles en «[Europe by Satellite](#)» ☎(+32) 2 2964106.

¡Manténgase conectado!



¹ Sentencia de 27 de abril de 2022, *Airbnb Ireland*, C-674/20 (véase el CP 66/22).