



## COMUNICADO DE IMPRENSA n.º 212/22

Luxemburgo, 22 de dezembro de 2022

Acórdão do Tribunal de Justiça no processo C-83/21 | Airbnb Ireland e Airbnb Payments UK

### **Arrendamento imobiliário de curta duração: o direito da União não se opõe à obrigação de recolha de informações nem à retenção na fonte sobre os rendimentos por um regime fiscal nacional**

*No entanto, a obrigação de nomear um representante fiscal constitui uma restrição desproporcionada à livre prestação de serviços*

A Airbnb é um grupo mundial que gere o portal de intermediação imobiliária com o mesmo nome na Internet, que permite pôr em contacto, por um lado, locadores que dispõem de alojamentos e, por outro, pessoas que procuram esse tipo de alojamento. A Airbnb recebe do cliente o pagamento relativo à colocação à disposição do alojamento antes do início do arrendamento e transfere este pagamento para o locador caso não tenha havido contestação por parte do locatário.

**Uma lei italiana de 2017 estabelece um novo regime fiscal da locação imobiliária de curta duração fora de uma atividade comercial.** Esta lei aplica-se aos contratos de locação de imóveis para fim habitacional por pessoas singulares que atuam fora de uma atividade comercial, com uma duração máxima de 30 dias, quer estes contratos sejam celebrados diretamente com os arrendatários ou através de pessoas que exercem a atividade de intermediação imobiliária, em que se incluem aqueles que, como a Airbnb, gerem portais eletrónicos. Desde 1 de junho de 2017, os rendimentos provenientes desses contratos de locação estão, quando os proprietários em causa tenham optado por essa taxa preferencial, sujeitos a uma retenção na fonte de 21 % devida ao fisco e os dados relativos aos contratos de arrendamento devem ser transmitidos à Autoridade Tributária. Quando recebem as rendas ou desempenham um papel na sua cobrança, as pessoas que exercem atividades de intermediação imobiliária devem proceder, na qualidade de entidade que opera a cobrança do imposto, a essa retenção sobre o montante das rendas e proceder ao respetivo pagamento às autoridades fiscais. As pessoas não residentes que não disponham de estabelecimento estável em Itália têm a obrigação de nomear, na qualidade de responsáveis pelo imposto, um representante fiscal.

A Airbnb Ireland UC e a Airbnb Payments UK Ltd, que pertencem ao grupo mundial Airbnb, interpuseram um recurso com vista à anulação da decisão do diretor da Autoridade Tributária que aplicava o novo regime fiscal. Chamado a pronunciar-se sobre o recurso interposto pela Airbnb da sentença que negou provimento a esse recurso, o Conselho de Estado, em formação jurisdicional (Itália) pediu ao Tribunal a interpretação de várias disposições do direito da União à luz das obrigações impostas pela lei nacional aos intermediários de locação de imóveis de curta duração.

No seu acórdão hoje proferido, o Tribunal de Justiça declara que as três obrigações introduzidas no direito italiano em 2017 se enquadram no domínio da fiscalidade e estão, conseqüentemente, excluídas do âmbito de aplicação de determinadas diretivas invocadas pela Airbnb. **Assim, o Tribunal de Justiça analisa a legalidade das três medidas unicamente à luz da proibição das restrições à livre prestação de serviços na União imposta pelo artigo 56.º TFUE.**

Em primeiro lugar, observa que **a obrigação de recolha e de comunicação às autoridades fiscais dos dados** relativos aos contratos de arrendamento celebrados em resultado da intermediação imobiliária se impõe a todos os terceiros, quer se trate de pessoas singulares ou coletivas e independentemente de estas últimas residirem ou estarem estabelecidas nesse território ou de intervirem por via digital ou por outras formas de contacto. O Tribunal de Justiça concluiu daí que, segundo jurisprudência constante <sup>1</sup>, essa obrigação **não é contrária à proibição prevista no artigo 56.º TFUE**, dado que é oponível a todos os operadores que exerçam atividades no território nacional.

Em segundo lugar, **a obrigação de retenção do imposto na fonte** também se impõe tanto aos prestadores de serviços de intermediação imobiliária estabelecidos noutro Estado-Membro diferente da Itália, como às empresas que aí tenham um estabelecimento. O Tribunal de Justiça **exclui, por conseguinte, que se possa considerar que essa obrigação proíbe, perturba ou torna menos atrativo o exercício da livre prestação de serviços.**

Em terceiro lugar, **a obrigação de nomear um representante fiscal em Itália** impende, contudo, **unicamente sobre determinados prestadores de serviços de intermediação imobiliária que não dispõem de estabelecimento estável em Itália.** Uma vez que esta obrigação lhes impõe que efetuem diligências e suportem o custo da remuneração desse representante, essas obrigações criam, para esses operadores, **um incómodo suscetível de os dissuadir** de prestar serviços de intermediação imobiliária em Itália, pelo menos de acordo com as modalidades que desejam. Por conseguinte, esta obrigação deve ser vista como uma restrição à livre prestação de serviços proibida, em princípio, pelo artigo 56.º TFUE. Embora esta medida de fiscalidade prossiga um objetivo legítimo de garantir a eficácia da cobrança do imposto, potencialmente suscetível de justificar uma restrição à livre prestação de serviços, vai, todavia, além que é necessário para atingir esse objetivo. Com efeito, esta medida aplica-se indistintamente a todos os prestadores de serviços de intermediação imobiliária que não dispõem de estabelecimento estável em Itália e que optaram, no âmbito das suas prestações, por receber as rendas ou as retribuições relativas aos contratos abrangidos pelo regime fiscal de 2017, ou por intervir na cobrança dessas rendas ou retribuições. No entanto, não distingue em função, por exemplo, do volume de receitas fiscais retido ou suscetível de ser retido anualmente em nome da Fazenda Pública por esses prestadores. Além disso, o facto de a Autoridade Tributária já dispor de informações que lhe foram transmitidas relativas aos contribuintes é suscetível de facilitar a sua fiscalização e, por conseguinte, contribui para uma violação do carácter proporcionado da obrigação de nomear um representante fiscal. Daqui resulta que a obrigação de nomear um representante fiscal **é contrária ao artigo 56.º TFUE.**

**NOTA:** O reenvio prejudicial permite aos órgãos jurisdicionais dos Estados Membros, no âmbito de um litígio que lhes seja submetido, interrogar o Tribunal de Justiça sobre a interpretação do direito da União ou sobre a validade de um ato da União. O Tribunal não resolve o litígio nacional. Cabe ao órgão jurisdicional nacional decidir o processo em conformidade com a decisão do Tribunal. Esta decisão vincula do mesmo modo os outros órgãos jurisdicionais nacionais aos quais seja submetido um problema semelhante.

Documento não oficial, para uso exclusivo dos órgãos de informação, que não vincula o Tribunal de Justiça.

O [texto integral e o resumo](#) do acórdão são publicados no sítio CURIA no dia da prolação.

Contacto Imprensa: Cristina López Roca ☎ (+352) 4303 3667.

Imagens da prolação do acórdão estão disponíveis em «[Europe by Satellite](#)» ☎ (+32) 2 2964106

Fique em contacto!



<sup>1</sup> Acórdão de 27 de abril de 2022, *Airbnb Ireland*, C-674/20 (v. [CJ 66/22](#))