

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

LOCAZIONI BREVI

Corte di Giustizia UE

(a cura di Confindustria Milano e della Segreteria FIMAA MiLoMB)

Come noto, è stato stabilito un nuovo regime fiscale per le cd. “**locazioni brevi**”.

Le locazioni brevi sono quei contratti di locazione di **immobili ad uso abitativo** di durata **non superiore a 30 giorni**, e possono includere, in aggiunta, la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali; sono stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare (art. 4, Dl. n. 50/2017).

A decorrere dal 1° giugno 2017 i redditi derivanti da tali contratti di locazione sono assoggettati a una **cedolare secca** tramite **ritenuta alla fonte con aliquota del 21%** e i dati relativi ai contratti di locazione devono essere comunicati all'autorità fiscale.

I soggetti residenti nel territorio dello Stato che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai suddetti contratti, ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, devono operare, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario e devono provvedere al relativo versamento al Fisco.

Gli intermediari non residenti, in possesso di una stabile organizzazione in Italia, adempiono all'obbligo di ritenuta d'acconto tramite la stabile organizzazione.

I soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia, sono tenuti a nominare, in qualità di responsabile d'imposta, un rappresentante fiscale.

Airbnb ha impugnato la suddetta normativa e il Consiglio di Stato n. 777/2021 ha sollevato alcune questioni pregiudiziali relative alla compatibilità delle disposizioni italiane con il diritto dell'Ue.

In attesa della deliberazione della Corte, si registrano a favore dello Stato Italiano e delle Associazioni degli albergatori le conclusioni depositate il 7 luglio 2022, in relazione alla causa C-83/21, dell'*avvocato generale* della Corte di giustizia UE.

Secondo l'*avvocato generale*, gli obblighi previsti per gli intermediari dalla disciplina italiana sarebbero esclusi dall'ambito di applicazione delle direttive 2000/31 e 2006/123 e non contrasterebbero con il principio di libera prestazione dei servizi (art. 56 del Trattato sul funzionamento dell'Ue "TFUE").

Infatti, l'art. 56 del TFUE sulla libera prestazione dei servizi non osta all'obbligo di raccogliere e fornire informazioni né all'obbligo di ritenuta fiscale.

Pertanto, è legittimo che gli intermediari immobiliari, come Airbnb, operino, come sostituti d'imposta, una ritenuta del 21%.

La misura costituisce un onere suppletivo, ma si esclude una discriminazione indiretta nei confronti dei fornitori transfrontalieri, come ritiene invece Airbnb.

Secondo l'*avvocato generale*, è perfettamente coerente imporre l'obbligo di ritenuta fiscale agli intermediari che intervengono nel pagamento dei canoni di locazione, poiché l'attività di un gran numero di persone fisiche che non sono soggette agli obblighi gravanti sui professionisti è, per sua natura, difficile da controllare ai fini fiscali.

Tuttavia, per l'*avvocato generale* l'obbligo per gli intermediari di nominare un rappresentante fiscale in Italia per adempiere all'obbligo di ritenuta, se l'intermediario non ha una stabile organizzazione in Italia, può costituire una restrizione sproporzionata alla libera prestazione dei servizi e sarebbe contrario al principio dell'art. 56 del TFUE.