

## Per Airbnb circolazione libera

MICHELE DAMIANI

Le conclusioni dell' avvocato della Corte Ue. In Italia non ci sarebbero effetti fiscali L' azienda non svolge le attività degli agenti immobiliari Airbnb non effettua attività di intermediazione immobiliare e, quindi, la sua attività non può essere ristretta da norme nazionali. Le sue prestazioni costituiscono un «servizio della società dell' informazione»; perciò, l' azienda deve poter beneficiare di libera circolazione nei paesi europei. È quanto affermato nelle conclusioni di Maciej Szpunar, avvocato generale della Corte di giustizia europea, nella causa C-390/18. La vicenda riguarda una denuncia dell' Associazione per l' alloggio professionale francese (Ahtop) che contestava ad Airbnb l' esercizio di una serie di attività proprie dell' agente immobiliare. Secondo l' Ahtop, l' attività di Airbnb Ireland infrangeva la cosiddetta «legge Hoguet» che definisce le attività esclusive della professione dell' agente. L' azienda contestava il fatto di esercitare attività di intermediazione immobiliare e, quindi, discuteva l' applicabilità della legge Hoguet per incompatibilità con la direttiva 2000/31 (direttiva sul commercio elettronico). Secondo l' avvocato, Airbnb non rientra tra quelle esclusive dell' agente, bensì è classificata come un servizio della società dell' informazione, inteso come un servizio prestato a titolo oneroso, a distanza, per via elettronica e a richiesta individuale di un destinatario. Questo perché Airbnb offre principalmente attività di incontro tra domanda e offerta senza incidere sulle modalità di gestione (non definisce le tariffe, non interviene sul calendario e sui criteri di prenotazione. Tutte facoltà lasciate al locatore). Per questo, secondo l' avvocato, non può subire limitazioni nell' esercizio della propria attività sulla base di una norma nazionale dedicata agli agenti immobiliari. Anche in Italia esistono delle attività esclusive degli agenti (come la stipula del contratto); quindi, se le conclusioni dell' avvocato dovessero essere applicate dalla sentenza, Airbnb non potrebbe subire limitazioni all' esercizio della propria attività. La decisione non avrebbe, invece, impatto dal punto di vista fiscale: il dl 50/2017 ha



imposto alle piattaforme digitali di intermediazione di agire come sostituti di imposta e trattenere una cedolare secca del 21%. L'obbligo di trattenere la cedolare, però, non si applica quando viene esercitata attività di intermediazione immobiliare, bensì «qualora (il portale) incassi i canoni o i corrispettivi del contratto di locazione». Quindi, in sostanza, quando i soldi passano attraverso l'intermediario. L'obbligo di agire come sostituto di imposta, perciò, non verrebbe toccato.