

## Giurisprudenza

# Affitti brevi con cedolare secca: a decidere sarà la Corte di giustizia

2 Ottobre 2019

Prefigurando un possibile contrasto della normativa italiana con la legislazione sovranazionale, i togati di palazzo Spada hanno spedito la questione dibattuta oltre confine

immagine generica illustrativa  
Image not found or type unknown

Con ordinanza n. 6219 del 18 settembre 2019 il Consiglio di Stato ha rinviato alla Corte di giustizia Ue l'analisi della compatibilità con il diritto europeo delle regole sulla cedolare secca per le locazioni brevi.

## La vicenda processuale

Alcune società gerenti un noto portale telematico di intermediazione immobiliare impugnavano presso il Tar del Lazio il provvedimento con cui l'Agenzia delle entrate dava attuazione al regime fiscale per le locazioni brevi (ossia "i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni") introdotto dall'articolo 4, commi 4, 5 e 5-bis, Dl n. 50/2017, e "interpretato" dall'Agenzia delle entrate con la successiva circolare n. 24/2017.

Il Tar respingeva il ricorso introduttivo e la sentenza veniva impugnata innanzi al Consiglio di Stato. Tra le varie censure proposte, la considerazione che il regime fiscale per le locazioni brevi è stato adottato disattendendo l'obbligo, sancito dagli articoli 4 e 5 della direttiva n. 1535/2015/Ue, di comunicare preventivamente alla Commissione europea ogni progetto di regola tecnica inerente i servizi resi dalla società di informazione. Ad avviso delle appellanti, la disciplina legislativa italiana colpirebbe proprio l'elemento di peculiarità del servizio di intermediazione della società, il cui "unico" modello di *business* si caratterizzerebbe, appunto, per l'intervento nel pagamento della transazione, "riscuotendo il corrispettivo dal conduttore prima della consegna dell'immobile e trasferendolo al locatore solo dopo l'avvio della locazione senza contestazioni".

## Le questioni pregiudiziali

Prefigurando un possibile contrasto della normativa nazionale con la legislazione sovranazionale, i giudici di palazzo Spada, sospeso il procedimento, hanno sottoposto alla Corte di giustizia le seguenti questioni pregiudiziali:

a) se le disposizioni e i principi del diritto euro-unitario, fra cui gli articoli 4, 5 e seguenti della direttiva 1535/2015/Ue, l'articolo 8 della direttiva 98/34/Ce e l'articolo 56 Tfeue ostino a una normativa nazionale che, senza previa notifica alla Commissione europea, imponga al gestore di un portale telematico di intermediazione immobiliare "regole tecniche per la prestazione di un servizio della società dell'informazione" consistenti in obblighi informativi (trasmissione all'Agenzia delle entrate dei dati relativi ai contratti conclusi tramite il portale telematico) e fiscali (effettuazione della ritenuta sui pagamenti operati in relazione ai contratti conclusi tramite il portale telematico e successivo versamento all'Erario)

b) se le disposizioni e i principi del diritto euro-unitario, fra cui gli articoli 3, 18, 32, 44, 49, 56, 101 e seguenti, 116, 120, 127 e seguenti del Tfeue e le direttive 2000/31/Ce e 2006/123/Ce, ostino a una normativa nazionale che introduce:

- con riferimento ai gestori di un portale telematico per la ricerca di immobili da locare, obblighi di raccolta e trasmissione di dati relativi ai contratti
- riguardo ai medesimi gestori di portali telematici che intervengano nel pagamento del corrispettivo di contratti di locazione breve, l'obbligo di operare quale sostituto di imposta, ovvero di responsabile di imposta
- con riferimento ai gestori di portali telematici non residenti e riconosciuti privi di stabile organizzazione in Italia, l'obbligo di nominare un rappresentante fiscale
- anche con riguardo a soggetti non residenti e privi di stabile organizzazione in Italia, l'obbligo di operare quali responsabili d'imposta in relazione all'imposta di soggiorno

c) se i principi fondamentali del diritto euro-unitario ostino, in termini generali, a una disciplina nazionale che, di fatto, riversi su un'impresa le inefficienze dello Stato nell'accertamento e riscossione delle imposte.

Saranno pertanto i giudici del Lussemburgo a dover chiarire, se la norma che introduce la cedolare secca sugli affitti brevi debba trovare applicazione anche per le suddette società gerenti un portale telematico di intermediazione, che a oggi, si rifiutano di applicare la norma e di comunicare i dati all'Agenzia delle entrate.

di

**Maria Lembo**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/affitti-brevi-cedolare-secca-decidere-sara-corte-giustizia>