



ORDINE  
DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI  
CONTABILI

## INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE E SERVIZIO ALL'INFORMAZIONE



Commissione Consultiva Diritto dell'Unione Europea e Direttive UE

COORDINATORE: SILVESTRO SPECCHIA - DELEGATO DEL CONSIGLIO: CLAUDIO UBERTI - MEMBRI: ANGELO CISOTTO, ALESSANDRO ALBA,  
MAURIZIO BACCHIEGA, TOMMASO FORNASARI, DANIELA MENTASTI, SILVIO PICCINELLI, SABATO SANTORO e KEVIN TARASCO

GENNAIO 2020

di SILVESTRO SPECCHIA

La recente Sentenza n. C-390/18 del 19 dicembre 2019 resa dalla Corte di Giustizia dell'Unione Europea risulta meritevole di commento soprattutto per la portata che essa avrà negli ordinamenti tributari dei Paesi dell'Unione.

Un Tribunale penale francese ha sollevato un rinvio pregiudiziale avanti la Corte di Giustizia dell'Unione in riferimento ad una imputazione mossa nei confronti dei legali rappresentanti di una società del Gruppo "AirBnb" i quali risultavano imputati per esercizio abusivo dell'attività di intermediazione immobiliare atteso che le stesse società del Gruppo erano carenti e sprovvisti della relativa licenza e/o autorizzazione amministrativa.

I legali rappresentanti della società appartenente al Gruppo "AirBnb", nell'articolare la loro difesa, hanno sostenuto che l'attività sociale non può essere riconducibile ad una mera intermediazione immobiliare ma, piuttosto, ad una articolata prestazione dei c.d. "servizi della società dell'informazione", giusta previsione della Direttiva 2000/31/CE e della Direttiva 2015/1535/UE.

La difesa degli imputati, ulteriormente, argomentava la conseguenza circa l'inopponibilità, mancando la previa comunicazione alla Commissione Europea, di qualsiasi normativa domestica che potesse restringere la prestazione di detti servizi. Concludevano chiedendo al Giudice domestico di valutare se le previsioni delle citate Direttive potessero ostare ad una disciplina nazionale quale quella risultante dalla norma riferita all'ottenimento della preventiva licenza per l'esercizio dell'attività di intermediazione immobiliare e, per effetto, sollevare la questione pregiudiziale avanti la Corte di Giustizia dell'Unione Europea ai sensi dell'Articolo 267 del Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea.

La Corte di Giustizia, nella sentenza sullodata (39° considerando) evidenzia che *"con la sua prima questione, il giudice del rinvio chiede, in sostanza, se l'articolo 2, lettera a), della direttiva 2000/31 debba essere interpretato nel senso che un servizio di mediazione, che ha lo scopo, tramite una piattaforma elettronica, di mettere in contatto, dietro retribuzione, potenziali locatari con locatori, professionisti o meno, che offrono servizi di alloggio di breve durata, e che fornisce, nel contempo, anche un certo numero di altre prestazioni, quali uno schema che definisce il contenuto della loro offerta, un servizio di fotografia, un'assicurazione per la responsabilità civile e una garanzia sui danni, uno strumento per valutare il prezzo della locazione o ancora servizi di pagamento relativi a dette prestazioni di alloggio, debba essere qualificato come «servizio della società dell'informazione», disciplinato dalla direttiva 2000/31"*.

A questa domanda, La Corte risponde, sviluppando le opportune considerazioni, che *"... occorre risolvere la prima questione dichiarando che l'articolo 2, lettera a), della direttiva 2000/31, che fa rinvio all'articolo 1, paragrafo 1, lettera b), della direttiva 2015/1535, dev'essere interpretato nel senso che un servizio di mediazione, che ha lo scopo, tramite una piattaforma elettronica, di mettere in contatto, dietro retribuzione, potenziali locatari con locatori, professionisti o meno, che offrono servizi di alloggio di breve durata, e che fornisce, nel contempo, anche un certo numero di prestazioni accessorie a detto servizio di mediazione, dev'essere qualificato come «servizio della società dell'informazione», disciplinato dalla direttiva 2000/31"*.

Sulla seconda questione (l'incompetenza della Corte sostenuta dallo Stato Francese); tuttavia la Corte ha rilevato che dalla formulazione della seconda questione si ricava che il giudice del rinvio ha chiesto alla Corte **non** se la legge Hoguet sia applicabile alle attività della Airbnb Ireland bensì se detta legge, di cui esso constata la natura restrittiva della libera prestazione dei servizi della società dell'informazione, sia ad essa opponibile.

La Corte si dichiara perfettamente competente a rispondere a detta questione posto che *“una questione del genere, strettamente collegata alla facoltà concessa dall’articolo 3, paragrafo 4, lettera a), della direttiva 2000/31 agli Stati membri di derogare al principio della libera circolazione dei servizi della società dell’informazione nonché all’obbligo di detti Stati di notificare alla Commissione e allo Stato membro interessato le misure che limitano detto principio, previsto dall’articolo 3, paragrafo 4, lettera b), di detta direttiva, costituisce una questione vertente sull’interpretazione del diritto dell’Unione”*.

La Corte prosegue: *“in forza dell’articolo 3, paragrafo 4, della direttiva 2000/31, gli Stati membri possono adottare, per quanto concerne un determinato servizio della società dell’informazione rientrante nell’ambito regolamentato, provvedimenti in deroga al principio della libera circolazione dei servizi della società dell’informazione, rispettando due condizioni cumulative. Da un lato, in applicazione dell’articolo 3, paragrafo 4, lettera a), della direttiva 2000/31, il provvedimento restrittivo in questione dev’essere necessario al fine di garantire l’ordine pubblico, la tutela della sanità pubblica, la pubblica sicurezza o la tutela dei consumatori, dev’essere adottato nei confronti di un servizio della società dell’informazione che sia effettivamente lesivo di detti obiettivi e costituisca un rischio serio e grave di pregiudizio per questi ultimi e, infine, dev’essere proporzionato a tali obiettivi. Dall’altro, in applicazione dell’articolo 3, paragrafo 4, lettera b), secondo trattino, di detta direttiva, lo Stato membro interessato, in via preliminare e fatti salvi i procedimenti giudiziari, anche istruttori, e gli atti compiuti nell’ambito di un’indagine penale, deve aver notificato, alla Commissione e allo Stato membro sul cui territorio il fornitore del servizio in oggetto è stabilito, la sua intenzione di prendere i provvedimenti restrittivi in questione”*.

A questo proposito occorre rilevare, in primo luogo, che l’articolo 3, paragrafo 4, lettera b) della direttiva 2000/31 prescrive un obbligo preciso per gli Stati membri di notificare preliminarmente alla Commissione, nonché allo Stato membro nel cui territorio il fornitore del servizio in oggetto è stabilito, la loro intenzione di prendere un provvedimento restrittivo della libera circolazione di tale servizio della società dell’informazione. Per quanto riguarda questa seconda condizione, il governo francese non ha negato che la legge Hoguet non abbia dato luogo a nessuna notifica da parte della Repubblica francese né nei confronti della Commissione né dello Stato membro di stabilimento della Airbnb Ireland, ossia l’Irlanda.

Con questo presupposto, la Corte ha concluso che *“l’articolo 3, paragrafo 4, lettera b), secondo trattino, della direttiva 2000/31 dev’essere interpretato nel senso che un privato può opporsi al fatto che siano applicate nei suoi confronti, nell’ambito di un procedimento penale con costituzione di parte civile, determinate misure di uno Stato membro che limitano la libera circolazione di un servizio della società dell’informazione, che esso fornisce a partire da un altro Stato membro, quando queste misure non sono state notificate conformemente a detta disposizione”*.

La Sentenza in commento deve avere un necessario riverbero nella normativa nazionale nella parte riferita all’art. 4 del DL 50/2017 (con il combinato disposto dell’art. 13-quater, comma 1 del DL 34/2019) laddove lo Stato Italiano ritiene applicabile l’istituto della ritenuta e degli ulteriori obblighi informativi posti a carico degli intermediari e dei gestori di portali *online*.

Ad onore di verità, occorre osservare che il Consiglio di Stato, su tale materia, ha sollevato rinvio pregiudiziale avanti la Corte di Giustizia chiedendo se la disciplina fiscale italiana sia confliggente con la previsione di cui alla citata Direttiva 2015/1535/UE.

La domanda mira a conoscere se la normativa interna, quale quella portata dall’art. 4 del DL 50/2017 e dall’art. 13-quater del DL 34/2019, sia da considerare inopponibile a quei soggetti che svolgono attività complesse di intermediazione immobiliare che debbano essere considerate rientranti nel concetto dei “servizi delle società dell’informazione, posto che lo Stato Italiano, nell’emanare i suddetti provvedimenti, non ha provveduto ad informare la Commissione sulla sua determinazione.