

## Airbnb e le tasse

### Ovvero come provare a fermare il tempo (e le nuove forme di attività economica) per via legislativa e giudiziaria

Di Matteo Repetti

Anche a causa delle tragiche vicende intervenute sulla scena internazionale negli ultimi mesi, non ha forse ricevuto la necessaria attenzione da parte dei media la notizia del maxi-sequestro disposto dalla Procura della Repubblica di Milano nei confronti di Airbnb per ritenuta evasione fiscale.

Matteo Repetti è avvocato in Genova.

Nello specifico, alla società che gestisce la nota piattaforma di affitti on line è stata imputata la generalizzata e preordinata evasione delle imposte asseritamente dovute sugli affitti brevi intermediati dalla stessa piattaforma.

Com'è noto, da tempo ci si interroga – non solo in Italia, ovviamente – su come procedere alla tassazione dei nuovi soggetti imprenditoriali che operano sul e/o tramite il web, da Amazon ad Uber.

Si tratta di fenomeni del tutto nuovi, da un punto di vista tecnologico ed imprenditoriale, avendo l'economia digitale dato vita a nuovi modelli di business. Da un punto di vista fiscale, l'assenza di un collegamento territoriale di tipo tradizionale (sede legale, stabile organizzazione, ecc.) sembra precludere la possibilità di individuare quale presupposto di imposta il criterio della localizzazione del reddito.<sup>1</sup>

D'altra parte, è innegabile come l'appel di dette nuove tipologie di attività economiche stia anche nelle modalità particolarmente agili con cui operano, ad evidente vantaggio (oltre che delle imprese) della collettività degli utenti: appesantire da un punto di vista burocratico e fiscale questi nuovi modelli di attività economiche può comprometterne lo sviluppo, rendendo più farraginosi e meno a buon mercato i servizi resi, a discapito della platea degli utilizzatori.

Parallelamente, per quanto più specificamente attiene ad Airbnb ed al settore, in grande espansione, dei cd. affitti brevi, da più parti

1 Si veda a tale proposito Alessia Sbroiavacca, *La tassazione dei 'Digital Giants'. Tra misure statali unilaterali e la riforma dei criteri di tassazione a livello internazionale*, IBL Briefing Paper, 23 novembre 2023, <https://www.brunoleoni.it/la-tassazione-dei-digital-giants>.

(anche in questo caso non solo in Italia) è stata invocata l'introduzione di limitazioni normative da introdurre per contenere i ritenuti effetti negativi di tale fenomeno.

In particolare, molti valutano che il successo delle piattaforme on line che consentono l'intermediazione immobiliare sia quantomeno corresponsabile del consistente aumento dei canoni di locazione – e più in generale del prezzo degli immobili – che si è negli ultimi tempi registrato soprattutto nei centri delle grandi città europee e nordamericane; del progressivo allontanamento da parte dei residenti dai centri urbani; e che, per contro, a fronte di detta attività si genererebbero consistenti ricavi che non sarebbero adeguatamente (o per nulla) tassati.

Non pare poi affatto secondaria, nel dibattito, l'esigenza di tutelare la categoria degli albergatori tradizionali rispetto a nuove forme di accoglienza ritenute in qualche modo da scoraggiare, trattandosi, si dice, di forme di asserita concorrenza sleale.

Appare tuttavia ragionevole ipotizzare che lo sviluppo di piattaforme come Airbnb abbia apportato benefici alla situazione degli affitti brevi in Italia, sia dal punto di vista dell'utilizzo e della remuneratività delle proprietà immobiliari, che per quanto riguarda la differenziazione dell'offerta turistica; oltre che dal punto di vista fiscale, contribuendo alla visibilità e tracciabilità di transazioni che diversamente cadrebbero facilmente nell'irregolarità.

D'altra parte, è lecito nutrire più di qualche dubbio rispetto al fatto che del menzionato aumento dei prezzi Airbnb possa sensatamente individuarsi quale responsabile, trattandosi di dinamiche da ricondurre semmai alle tradizionali leggi della domanda e dell'offerta e alla penuria di immobili disponibili (dovuta anche alla normativa vincolistica in ambito locatizio); allo stesso modo, il progressivo abbandono dei centri storici delle città da parte dei residenti è un fenomeno in atto da ben prima che intervenissero le piattaforme digitali.

Tornando ora agli ultimi fatti di cronaca, per quanto più specificamente riguarda la contestata evasione fiscale che avrebbe realizzato Airbnb in Italia, la questione trae origine dall'art. 4 del D.L. n. 50 del 2017, che ha introdotto la previsione della cd. cedolare secca al 21% per le locazioni brevi (di durata non superiore a 30 giorni); contestualmente è stato infatti previsto, per i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o gestiscono portali telematici mettendo in contatto i cd. host con i potenziali utilizzatori (come fa Airbnb), l'obbligo di segnalare all'Amministrazione finanziaria i contratti stipulati e addirittura, qualora incassino i canoni di locazione ovvero intervengano in qualche modo nel pagamento dei corrispettivi, di operare la corrispondente ritenuta del 21% e di versarla direttamente all'erario.

Con tutta evidenza, si tratta di un'estensione del tradizionale modo di operare della tassazione alla fonte e del meccanismo del "sostituto d'imposta", che normalmente implica – nell'ambito di un rapporto bilaterale – un obbligo di ritenuta in capo a chi è debitore di somme costituenti reddito per il percipiente (come nel caso del datore di lavoro che effettua la ritenuta sullo stipendio dei suoi dipendenti).

Detto obbligo è stato inoltre esteso anche ai soggetti esteri privi di stabile organizzazione in Italia, imponendo a questi di nominare, per far fronte ai nuovi adempimenti non già in qualità di “sostituti” bensì di “responsabili d’imposta”, un rappresentante fiscale nel nostro Paese.

A fronte di tali nuove previsioni, Airbnb ha introdotto un contenzioso – davanti agli organi di giustizia amministrativa italiani, oltre che alla Corte di Giustizia dell’Unione europea – che allo stato pare aver confermato la complessiva compatibilità dell’impianto normativo con il diritto comunitario e la legittimità dei provvedimenti attuativi emessi successivamente all’adozione del citato art. 4 del D.L. n. 50 del 2017.

In particolare, un po’ pilatescamente la Corte di Giustizia (sentenza del 22 dicembre 2022 – causa n. C-83/21) ha ritenuto che la materia fiscale rientri nella disponibilità del legislatore del singolo Stato membro, non ravvisando per il resto che le previsioni adottate dal nostro ordinamento rivestano natura discriminatoria o siano comunque di ostacolo alla libera prestazione dei servizi ex art. 56 del Trattato di Funzionamento dell’Unione europea (per la Corte l’unico obbligo derivante dalla legge italiana in contrasto con i principi dell’UE sarebbe quello riguardante l’assunzione di un rappresentante fiscale da parte dei soggetti privi di stabile organizzazione all’interno dello Stato).

Giunti a questo punto interviene la sorprendente vicenda del sequestro penale preventivo disposto dalla Procura di Milano – che ha evidentemente anticipato le determinazioni dell’Agenzia delle Entrate -, pari al totale ammontare delle ritenute che Airbnb avrebbe dovuto operare – ovvero a 779 milioni di euro – tra il 2017 ed il 2021 in Italia.

Ora, il provvedimento in esame genera diverse perplessità a partire dall’ipotesi di reato astrattamente contestata: l’“omesso versamento di ritenute certificate” previsto dall’art. 10 bis del D.Lgs. n. 74 del 2000 presupporrebbe che la società avesse indebitamente trattenuto gli importi che avrebbe dovuto versare all’erario, che risulta siano stati invece integralmente girati sui conti correnti degli host. In altre parole, non si vede come possano considerarsi “profitto del reato” importi che Airbnb non ha trattenuto per sé, ma ha interamente riversato ai locatori clienti della piattaforma.

Non pare inoltre che sia stata svolta alcuna previa indagine rispetto al versamento all’erario che gli host dovrebbero aver comunque effettuato assolvendo in proprio all’obbligo fiscale direttamente gravante su di loro; né che si sia in alcun modo distinto tra proprietari di immobili sopra o sotto la soglia delle 4 unità immobiliari (superata la quale scatta ora la presunzione di esercizio di attività imprenditoriale in capo all’host, con esclusione del regime fiscale della cedolare secca).

Da ultimo, è lecito avanzare più di qualche dubbio riguardo alla concreta eseguibilità del citato provvedimento di sequestro, considerato che Airbnb non ha beni in Italia. Per cui non appare peregrino pensare che detto provvedimento sia stato assunto più per esigenze mediatiche che per effettive necessità cautelari (analoghe perplessità vengono avanzate da Dario Stevanato, “I paradossi della vicenda giudiziaria di Airbnb col fisco italiano”, su Il Foglio del 13 novembre scorso).

Qual è la morale di tutta questa vicenda? Riepilogando: – il nostro Paese è sostanzialmente l'unico ad aver previsto un meccanismo modellato sul tradizionale sostituto di imposta per procedere alla tassazione dei ricavi delle piattaforme on line in materia di intermediazione immobiliare; – si è trattato di una decisione assunta dal legislatore italiano unilateralmente, disattendendo le indicazioni autorevolmente fornite negli ultimi tempi, anche dall'Unione europea (per quanto, con riferimento alla specifica vicenda di Airbnb la Corte di Giustizia abbia, si è detto, contraddittoriamente ritenuto che la materia fiscale rientri nella disponibilità del legislatore del singolo Stato membro ...) in favore di un approccio multilaterale e sovranazionale che i nuovi modelli di business digitale richiedono; – l'Italia è finora l'unico Paese in cui siano stati assunti provvedimenti giurisdizionali – per giunta in via cautelare e preventiva – discutibili sul piano tecnico-giuridico ma dall'inevitabile effetto mediatico.

Insomma, si è autorizzati a pensare che si tratti di un'ulteriore conferma di come il nostro Paese provi inutilmente a fermare il tempo, condannandosi ad un destino di declino.

Questo l'antefatto. È stato recentemente annunciato il raggiungimento di un accordo tra Airbnb e l'Agenzia delle Entrate in base al quale la società più nota al mondo per gli affitti brevi pare si sia impegnata a pagare nel complesso 567 milioni di euro – somma rilevante ma comunque inferiore a quanto oggetto di sequestro da parte della Procura di Milano – a fronte delle contestazioni avanzate dalle autorità italiane per omesso versamento degli importi asseritamente dovuti a titolo di cedolare secca per il periodo ricompreso tra il 2017 e il 2021.

Nella nota emessa da Airbnb la società precisa inoltre che non intende comunque rivalersi nei confronti degli host per il recupero delle somme che sarebbero in realtà da imputare, in ultima istanza, ai proprietari delle case affittate.

“Stiamo anche proseguendo il confronto costruttivo con le autorità per quanto riguarda il periodo 2022-2023. L'Italia è un mercato importante per Airbnb”, sottolinea l'azienda. Resta comunque più di un velo di amarezza, da parte della società di San Francisco, sulla generale opacità del quadro fiscale e normativo italiano: “l'accordo di oggi significa che possiamo concentrarci nella continuazione della nostra collaborazione con le autorità italiane in materia di tasse, regole per le locazioni brevi e turismo sostenibile, a vantaggio degli host e degli ospiti. Auspichiamo che l'accordo con l'Agenzia delle Entrate e le recenti novità normative possano fare chiarezza sulle regole riguardo gli affitti brevi per gli anni a venire”.

Al di là delle dichiarazioni di circostanza, forte è il rischio che per Airbnb si profili un esito analogo a quello di un altro grande protagonista delle nuove piattaforme digitali – Uber -, che a seguito di un vero e proprio accanimento normativo e giudiziario di fatto ha dovuto lasciare il nostro Paese, operando attualmente in Italia solo marginalmente: con buona pace di tutti quelli che oggi imprecano per la penuria di taxi e che domani potranno continuare a lamentarsi anche della cattiva qualità della nostra ricettività alberghiera.



## IBL Focus

### Chi Siamo

L'Istituto Bruno Leoni (IBL), intitolato al grande giurista e filosofo torinese, nasce con l'ambizione di stimolare il dibattito pubblico, in Italia, promuovendo in modo puntuale e rigoroso un punto di vista autenticamente liberale. L'IBL intende studiare, promuovere e diffondere gli ideali del mercato, della proprietà privata, e della libertà di scambio. Attraverso la pubblicazione di libri (sia di taglio accademico, sia divulgativi), l'organizzazione di convegni, la diffusione di articoli sulla stampa nazionale e internazionale, l'elaborazione di brevi studi e briefing papers, l'IBL mira ad orientare il processo decisionale, ad informare al meglio la pubblica opinione, a crescere una nuova generazione di intellettuali e studiosi sensibili alle ragioni della libertà.

### Cosa Vogliamo

La nostra filosofia è conosciuta sotto molte etichette: "liberale", "liberista", "individualista", "libertaria". I nomi non contano. Ciò che importa è che a orientare la nostra azione è la fedeltà a quello che Lord Acton ha definito "il fine politico supremo": la libertà individuale. In un'epoca nella quale i nemici della libertà sembrano acquistare nuovo vigore, l'IBL vuole promuovere le ragioni della libertà attraverso studi e ricerche puntuali e rigorosi, ma al contempo scevri da ogni tecnicismo.