

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: CIVA
- Artigo: 9º; 18º
- Assunto: Condomínios de imóveis
- Processo: nº 2773, despacho do SDG dos Impostos, substituto legal do Director - Geral, em 2011-12-15.
- Conteúdo: Tendo por referência o pedido de informação vinculativa solicitada, ao abrigo do artº 68º da Lei Geral Tributária (LGT), por « ...A...», presta-se a seguinte informação.

I DESCRIÇÃO DOS FACTOS

1. A requerente, administradora de condomínio, vem solicitar esclarecimento para a seguinte situação:

1.2. Em 17/04/2010, foi deliberado em Assembleia Geral de Condomínio, a realização de obras de recuperação num complexo de edifícios, o qual é composto por oito blocos de habitação, centro comercial e garagens, distribuído por três propriedades horizontais com administração comum por se tratarem de conjuntos de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afectas ao uso de todas ou algumas unidades ou fracções que os compõem, ao abrigo do disposto no artº 1438º-A do Código Civil;

1.3. O valor orçamentado para a realização das obras é de €....., distribuído pela forma que se encontra em acta;

1.4. Em 04/11/2010, foi assinado contrato com uma empresa para efeitos de realização das referidas obras de recuperação.

1.5. Tendo em consideração que: **i)** A cada propriedade horizontal corresponde uma entidade equiparada a pessoa colectiva; **ii)** Que o contrato foi celebrado pelo conjunto e que; **iii)** Para efeitos de facturação, foi utilizada a "designação correspondente a um dos condomínios", (por ser impossível dissociar em três partes a que correspondem as propriedades horizontais por existirem zonas comuns a mais do que uma parte); solicita os seguintes esclarecimentos: **a)** Que tipo de documentos deve o condomínio emitir aos condóminos que pagaram as obras e em que sede os condóminos podem deduzir tal valor; **b)** Em que momento devem ser emitidos os documentos.

II ENQUADRAMENTO FACE AO CIVA

2. Os condomínios são sujeitos passivos de imposto, nos termos estabelecidos no artº 2º do Código do IVA, uma vez que este normativo define como tais " (...) as pessoas singulares ou colectivas que, de um modo independente e com carácter de habitualidade exerçam actividades de produção, comércio ou prestação de serviços (...)".

3. Porém, nos termos do n.º 21 do artigo 9.º do CIVA, estão isentas de imposto "As prestações de serviços fornecidas aos seus membros por grupos autónomos de pessoas que exerçam uma actividade isenta, desde que tais serviços sejam directamente necessários ao exercício da actividade e os grupos se limitem a exigir dos seus membros o reembolso exacto da parte que lhes incumbe nas despesas comuns, desde que, porém, esta isenção não seja susceptível de provocar distorções de concorrência".

4. Estabelece o n.º 22 do mesmo artigo que, "(...) considera-se que os membros do grupo autónomo ainda exercem uma actividade isenta, desde que a percentagem da dedução determinada nos termos do art.º 23.º do CIVA não seja superior a 10%".

5. Decorre do atrás exposto, que a isenção prevista nos n.ºs 21 e 22 do art.º 9º do CIVA opera, apenas, desde que verificados os respectivos requisitos, devendo um condomínio que os não preencha liquidar IVA nos débitos que efectua aos seus condóminos.

6. Através do Ofício-Circulado n.º 30111, de 28/05/2009, da Direcção de Serviços do IVA, foram emitidas instruções administrativas relativas ao enquadramento dos condomínios, o qual pode ser consultada no endereço <http://www.portaldasfinancas.gov.pt>.

7. Conforme se refere no ponto II do referido ofício, "O administrador do condomínio, exerce um cargo que tem por função dar cumprimento às decisões tomadas na «assembleia de condóminos». Assim, se o «administrador» for um condómino, a sua actuação não assume qualquer carácter profissional, pelo que não tem a obrigação de se registar para efeitos de IVA. Se a administração for exercida por uma entidade de «gestão de condomínios» esta actua na qualidade de sujeito passivo, como tal sujeita às regras gerais do CIVA".

8. No ponto III do ofício, relativamente ao enquadramento dos condomínios pode ler-se:

"Em relação ao enquadramento dos condomínios, em sede de IVA, pode proceder-se à sua divisão em diversos tipos: Os chamados "condomínios de imóveis para habitação", os "condomínios de imóveis para habitação em que existem fracções autónomas onde são exercidas actividades económicas sujeitas a IVA", os "condomínios de imóveis para habitação que exercem uma actividade económica" e finalmente, os "Imóveis ocupados por escritórios e centros comerciais".

Condomínios de imóveis para habitação

O condomínio de imóveis para habitação é um "grupo autónomo de pessoas" obrigado a ter um NIPC para efeitos fiscais e pode mesmo ser considerado "sujeito passivo" de IVA. No entanto, para o ser, terá de actuar perante os condóminos no âmbito de uma actividade empresarial.

Quando o condomínio não age no exercício de uma actividade empresarial, mas sim no âmbito da sua esfera privada, não é de qualificar como actividade económica a actividade desenvolvida por um "condomínio de um imóvel de habitação", que circunscreve o âmbito das suas operações à "simples administração das partes comuns do imóvel".

Condomínios de imóveis para habitação em que existem fracções autónomas onde são exercidas actividades económicas sujeitas a IVA.

No caso de um "condomínio de um imóvel para habitação" em que existem fracções autónomas onde são exercidas actividades sujeitas a IVA, coloca-se o problema de saber se, por esse facto, o "condomínio" passa a ser considerado como exercendo uma actividade económica ou se, pelo contrário, mantém o estatuto de simples "gestor do património comum dos condóminos".

O facto de haver condóminos a exercer uma actividade sujeita a IVA em algumas das fracções autónomas do edifício, não altera a relação do condomínio com os condóminos pois aquele nem sequer passa a usufruir de quaisquer outros rendimentos que possam ser considerados como contrapartida do exercício de uma actividade económica.

Não sendo o condomínio sujeito passivo de IVA, os condóminos de fracções onde se desenvolvem actividades sujeitas a imposto e dele não isentas, não podem deduzir o IVA incluído na parte que suportarem nas despesas comuns do imóvel.

Condomínios de imóveis para habitação que exercem actividades económicas sujeitas a IVA

No que se refere aos condomínios de imóveis para habitação que exercem uma actividade económica (isenta ou não isenta de IVA) importa referir o seguinte:

- Nas situações em que um condomínio cede a terceiros o direito de utilização dos espaços comuns, como por exemplo a instalação de uma antena de telecomunicações no imóvel ou a afixação de publicidade, tendo como contrapartida uma determinada importância acordada em assembleia de condóminos, o condomínio, em resultado do exercício dessa actividade, adquire a qualidade de sujeito passivo devendo registar-se para efeitos de IVA. As prestações de serviços podem estar isentas ou não de IVA, consoante o respectivo enquadramento no CIVA.

- Assim, o condomínio pode beneficiar de alguma isenção objectiva prevista no CIVA (art.º 9.º) ou, inclusivamente, ficar abrangido pela isenção prevista no art.º 53.º do mesmo Código se, entre outros requisitos, o volume de negócios anual for inferior ao limiar previsto naquela norma. Neste caso, deve atender-se apenas aos resultados relativos à actividade tributável, nos termos do art.º 81.º do CIVA.

Imóveis ocupados por escritórios e centros comerciais

Uma situação completamente distinta diz respeito à gestão de imóveis ocupados por escritórios e centros comerciais ou qualquer imóvel ou parte autónoma de imóvel onde vários sujeitos passivos exercem a sua actividade económica.

Nestas situações não se pode falar propriamente de um "condomínio" uma vez que as disposições constantes dos artigos 1420.º e seguintes do Código Civil apenas são aplicáveis, por norma, aos imóveis de habitação.

Assim sendo, apesar de existirem despesas comuns de diversa natureza nomeadamente água, electricidade, limpeza, manutenção de elevadores etc,

que são imputadas a cada um dos sujeitos passivos que usufruem de uma parte do edifício e dos espaços comuns onde desenvolvem a respectiva actividade, existe, normalmente, também outro conjunto de despesas relativas a segurança, recepção de clientes, lavabos, decoração das partes comuns e a própria gestão do espaço que são suportadas por todos os sujeitos passivos que delas beneficiam, não lhes sendo aplicável as isenções referidas nos n.ºs 21 e 22 do art.º 9.º do CIVA.

Este tipo de gestão de edifícios e de espaços comuns é usualmente realizada por empresas especializadas nessa área, pelo que a respectiva actividade se encontra abrangida pelas regras gerais do Código do IVA".

9. Assim, quando a "administração" for assegurada por uma "empresa de gestão de condomínios", esta liquida IVA (à taxa normal, prevista na alínea c) do artigo 18.º do CIVA) ao condomínio pelos serviços de administração que lhe presta, uma vez não estar abrangida por qualquer isenção, os quais, são debitados pelo condomínio aos condóminos em função da quota parte de cada um.

10. Relativamente ao "momento em que devem ser emitidos os documentos", há que atender ao que se encontra estabelecido nos artigos 7º e 8º do CIVA.

11. Assim, de acordo com o artº 7º do CIVA, alíneas a) e b), o imposto é devido e torna-se exigível, nas transmissões de bens, no momento em que os bens são postos à disposição do adquirente, nas prestações de serviços, no momento da sua realização.

12. Estabelece o n.º 1 do artº 8º do CIVA, que; *"Não obstante o disposto no artigo anterior, sempre que a transmissão de bens ou prestação de serviços dê lugar à obrigação de emitir uma factura ou documento equivalente, nos termos do artigo 29.º, o imposto torna-se exigível:*

a) Se o prazo previsto para a emissão de factura ou documento equivalente for respeitado, no momento da sua emissão;

b) Se o prazo previsto para a emissão não for respeitado, no momento em que termina;

c) Se a transmissão de bens ou a prestação de serviços derem lugar ao pagamento, ainda que parcial, anteriormente à emissão da factura ou documento equivalente, no momento do recebimento desse pagamento, pelo montante recebido, sem prejuízo do disposto na alínea anterior".

13. Nos termos do n.º 2 do artº 8º ; *"O disposto no número anterior é ainda aplicável aos casos em que se verifique emissão de factura ou documento equivalente, ou pagamento, precedendo o momento da realização das operações tributáveis, tal como este é definido no artigo anterior".*

14. O n.º 1 da alínea b) do artº 29 do CIVA, estabelece a obrigatoriedade de emissão de uma factura ou documento equivalente por cada transmissão de bens ou prestação de serviços, tal como são definidas nos artºs 3º e 4º do mesmo Código, bem como pelos pagamentos que lhe sejam efectuados antes da data da transmissão de bens ou da prestação de serviços.

15. Efectivamente, o n.º 1 do artº 36º do CIVA, determina que *"A factura ou documento equivalente referidos no artº 29º do CIVA, devem ser emitidos o mais tardar no quinto dia útil seguinte ao do momento em que o imposto é*

devido nos termos do artº 7º do CIVA".

16. Refira-se que após consulta ao Sistema de Gestão de Cadastro do IVA, verifica-se que relativamente aos três condomínios da Travessa, que assinam o presente pedido vinculativo, não se encontra qualquer registo de actividade, constando mesmo: "sem actividade".

17. Face ao exposto, cabe ao requerente, mediante os esclarecimentos constantes do citado ofício-circulado e transmitidos nesta informação, definir o seu enquadramento em IVA.