

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIVA

Artigo: 18º n.º 1 al. c)

Assunto: Enquadramento - Montantes devidos pelos condóminos relativos ao Fundo de Reserva do Condomínio, são operações sujeitas e não isentas à taxa de IVA de 23%.

Processo: **nº 12518**, por despacho de 2018-05-08, da Diretora de Serviços do IVA, (por subdelegação)

Conteúdo: Tendo por referência o pedido de informação vinculativa solicitada ao abrigo do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), cumpre informar:

I- QUESTÃO COLOCADA

1- A Requerente formula o presente pedido de informação vinculativa de modo a obter confirmação, por parte da Autoridade Tributária e Aduaneira, de que:

1.1- «[A] do Golf, [...] que explora e gere o empreendimento turístico denominado ".... do Golf" e que procede igualmente à gestão do condomínio do mencionado empreendimento, ao cobrar aos condóminos os montantes devidos relativos ao Fundo de Reserva do Condomínio, deve liquidar IVA à taxa de 23% por não beneficiar da isenção de IVA prevista no número 21 do artigo 9.º do Código do IVA.»

II- FACTOS APRESENTADOS

2- A Requerente é uma sociedade comercial com a atividade principal de «aldeamentos turísticos com restaurante» (Código CAE 55117) (nota n.º 1)(nota n.º 2).

3- Em sede de imposto sobre o valor acrescentado, encontra-se enquadrada, desde 01/04/1987 no regime normal com periodicidade mensal, estando registada (nota n.º 3) como praticando operações tributáveis que conferem o direito à dedução do imposto sobre o valor acrescentado suportado nas suas aquisições.

4- Encontra-se licenciada junto do Turismo de Portugal, como empreendimento turístico com a tipologia de aldeamento turístico (nota n.º 4).

5- Vem referido ainda, no pedido de informação vinculativa apresentado pela Requerente, que:

5.1- É proprietária e legítima possuidora de um lote de terreno, sito na Quinta do, no Algarve» onde «construiu um [...] aldeamento turístico, denominado ".... do Golf" e respetivas unidades de alojamento que explora e administra (sendo que grande parte destas unidades de alojamento não são da sua propriedade) com objetivo de prestar serviços de alojamento mediante remuneração dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares para boa prossecução do referido fim»

5.2- O «empreendimento turístico desenvolve-se em superfície e é constituído por diversos imóveis (46 zonas habitacionais), sujeitos ao regime de propriedade horizontal» (nota n.º 5).

5.3- E, «para além da exploração hoteleira do empreendimento, a sociedade é responsável pela administração e gestão do condomínio do aldeamento turístico, efetuando para o efeito o débito de despesas aos proprietários das moradias e suportando a sua quota-parte das despesas relacionadas com a manutenção do empreendimento, na parte de que é proprietária».

III- ANÁLISE DA QUESTÃO COLOCADA

6- A questão colocada é a de saber o enquadramento fiscal em sede de imposto sobre o valor acrescentado, da parcela da prestação periódica exigida aos proprietários de unidades de alojamento sujeitas ao regime de propriedade plural, no caso apresentado inseridas em empreendimento turístico com a tipologia de aldeamento turístico, parcela essa, afeta à constituição de um fundo de reserva destinado exclusivamente à realização de obras de reparação e conservação das instalações e equipamentos de uso comum e de outras despesas expressamente previstas no título constitutivo.

7- A requerente refere, no seu pedido de informação vinculativa, que o empreendimento turístico do Golf se encontra sujeito ao regime da propriedade plural.

8- É no Decreto-lei 39/2008, de 7 de março (nota n.º 6), o qual aprova o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos (RJET), que se prevê a possibilidade de se constituírem empreendimentos turísticos sujeitos ao regime da propriedade plural (nota n.º 7).

9- Nestes empreendimentos turísticos, a propriedade plural verifica-se quando o empreendimento seja composto, ou resulte da combinação de vários lotes, unidades imobiliárias ou frações autónomas de um edifício ou de vários edifícios constituídos em propriedade horizontal pertencentes ou que possuam a faculdade de pertencer a proprietários distintos.

10- No caso concreto dos empreendimentos turísticos em propriedade plural está-se perante um chamado subtipo complexo de direito de propriedade (nota n.º 8) tudo porquanto, este direito, é a combinação da propriedade singular de cada titular das unidades de alojamento, conjugada com a propriedade em comunhão encabeçada pelo conjunto dos proprietários das unidades de alojamento e incidente sobre as partes comuns de edifício submetidas ao regime da propriedade horizontal em que esteja instalado o empreendimento turístico, bem como as infraestruturas e os equipamentos comuns que integram o empreendimento turístico.

11- Ora, as relações entre proprietários das unidades de alojamento em empreendimentos turísticos que funcionem de acordo com o regime da propriedade plural, regem-se por um título constitutivo e subsidiariamente pelo regime da propriedade horizontal (nota n.º 9).

12- No caso específico dos aldeamentos turísticos, como o ora em análise, no título constitutivo, deve constar a identificação da entidade administradora, bem como a identificação e descrição dos vários empreendimentos e dos estabelecimentos ou instalações e equipamentos de exploração turística com a

finalidade de ficarem individualizados, por sua vez, é necessário constar do título o valor de cada um desses elementos que compõem o empreendimento e o fim a que se destinam (nota n.º 10). Do título constitutivo deve fazer ainda parte um regulamento de administração, tendo como principal função reger a conservação, a fruição e o funcionamento das unidades de alojamento, das instalações e equipamentos de utilização comum e dos serviços de utilização comum dos empreendimentos, vinculando todos os seus utilizadores (nota n.º 11).

13- Nos empreendimentos turísticos explorados em regime de propriedade plural, o proprietário de um lote ou fração autónoma, deve pagar à entidade administradora (nota n.º 12) do empreendimento uma prestação periódica, fixada com o critério determinado no título constitutivo, sendo assim, os proprietários das unidades de alojamento dos empreendimentos turísticos são os principais responsáveis pelas despesas destes empreendimentos.

14- Esta prestação periódica destina-se a fazer despesas de manutenção, conservação e funcionamento do empreendimento, incluindo as das unidades de alojamento, das instalações e equipamentos de uso comum e dos serviços de utilização comuns do empreendimento, bem como a remunerar a prestação dos serviços de receção permanente, de segurança, e de limpeza das unidades de alojamento e das partes comuns do empreendimento. Adicionalmente, a prestação periódica destina-se a remunerar os serviços do revisor oficial de contas e a entidade administradora do empreendimento, podendo suportar outras despesas desde que previstas no título constitutivo (nota n.º 13).

15- Uma percentagem não inferior a 4% da prestação periódica deve ser afeta à constituição de um fundo de reserva, «destinado exclusivamente à realização de obras de reparação e conservação das instalações e equipamentos de uso comum e de outras despesas expressamente previstas no título constitutivo»(nota n.º 14).

16- É apenas sobre esta parcela da prestação periódica que a requerente formula o presente pedido de informação vinculativa.

17- De acordo com normas previstas no n.º 2, artigo 8.º, do Código do IVA, o imposto é exigível relativamente a pagamentos que precedam o momento da realização das operações tributáveis, pelo que as importâncias recebidas para serem afetas à constituição de um fundo de reserva, fundo esse exclusivamente destinado, como já atrás referido, à realização de obras de reparação e conservação das instalações e equipamentos de uso comum e de outras despesas expressamente previstas no título constitutivo, estão sujeitas a imposto sobre o valor acrescentado, configurando-se, como uma operação tributada à taxa normal, nos termos do previsto na alínea c), n.º 1, artigo 18.º, do Código do IVA, por não se verificar qualquer requisito de isenção, nem se enquadrar em qualquer das verbas previstas nas Listas I e II, anexas ao mesmo Código do IVA.

IV- CONCLUSÃO

18- A parcela da prestação periódica exigida aos proprietários das unidades de alojamento sujeitas ao regime de propriedade plural, no caso específico em empreendimento turístico com a tipologia de aldeamento turístico, parcela essa afeta à constituição de um fundo de reserva destinado exclusivamente à realização de obras de reparação e conservação das instalações e

equipamentos de uso comum e de outras despesas expressamente previstas no título constitutivo, tal como vem referida no pedido de informação vinculativa da Requerente, encontra-se sujeita a imposto sobre o valor acrescentado, configurando-se, como uma operação tributada à taxa normal, nos termos do previsto na alínea c), n.º 1, artigo 18.º, do Código do IVA, por não se verificar qualquer requisito de isenção, nem se enquadrar em qualquer das verbas previstas nas Listas I e II, anexas ao mesmo Código do IVA.

Notas:

- 1- Por consulta ao SICAE, em
- 2- Objeto social: «Construção e exploração de um aldeamento turístico».
- 3- Aplicação Sistema de Gestão e Registo de Contribuintes, da AT
- 4- Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos, n.º 892
- 5- Em , referem-se a existência de 181 moradias. No Relatório de Inspeção Tributária, OI n.º 2013-01858, de 16/12/2013, refere-se que «[n]o exercício em análise, o empreendimento é constituído por 183 moradias, sendo a ... do Golf proprietária de 63 vivendas e, as restantes, pertencentes a terceiros».
- 6- Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro; Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de janeiro; Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto; Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 de setembro e pelo Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho.
- 7- Cfr. n.º 3 do artigo 45.º do RJET sob a epígrafe «Exploração turística das unidades de alojamento».
- 8- Seguindo de perto José de Oliveira ASCENSÃO, «Direito Civil - Reais», 5.º edição, Coimbra Editora, 1993, pp. 166 e ss. e 463 e ss., quando se fala em propriedade plural está-se perante um "direito real complexo" ou um "direito real composto", i.e., está-se perante um subtipo do direito de propriedade.
- 9- Cfr., artigos conjugados 53.º e, 54.º n.º 1, ambos do RJET.
- 10- Cfr., artigo 55.º, n.º 2, do RJET.
- 11- Cfr., artigo 55.º, n.º 3, do RJET.
- 12- Cabe à entidade administradora exercer as funções que cabem ao administrador do condomínio previstas para o regime da propriedade horizontal, conforme dispõe o artigo 58.º, n.º 3 do RJET.
- 13- Cfr., artigo 56.º, n.os 2 e 3, do RJET.
- 14- Cfr., artigo 56.º, n.º 9, do RJET.