

Ofício Circulado N.º: **40 111, de 30.07.2015**

Entrada Geral:

N.º Identificação Fiscal (NIF):

Sua Ref.ª:

Técnico:

Subdiretores-Gerais
Diretores de Serviços
Diretores de Finanças
Diretores de Alfândegas
Chefes das Equipas Multidisciplinares
Chefes dos Serviços de Finanças
Coordenadores das Lojas do Cidadão

Assunto: CONTRATOS DE ARRENDAMENTO - VERBA 2 DA TABELA GERAL DO IMPOSTO DO SELO (TGIS) - CONDOMÍNIOS - ARRENDAMENTO DE PARTES COMUNS DE PRÉDIO CONSTITUÍDO EM PROPRIEDADE HORIZONTAL

A Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro (Lei do Orçamento do Estado para 2015), veio introduzir significativas alterações em sede dos contratos de arrendamento e subarrendamento no que se refere, designadamente, a imposto do selo.

Considerando as dúvidas que se têm colocado relativamente ao cumprimento da obrigação declarativa prevista no art.º 60.º Código do Imposto do Selo (CIS), em caso de **arrendamento de partes comuns de edifício constituído em propriedade horizontal** foi, por meu despacho de 2015-07-16, exarado na informação n.º 2015001429, da DSIMT, sancionado o seguinte entendimento:

A propriedade horizontal configura um tipo de direito real que pressupõe um edifício de estrutura unitária, composto por frações independentes, suscetíveis de pertencer a proprietários diversos (cfr. artigos 1414.º e 1415.º do Código Civil (CC)).

Os proprietários das frações ou condóminos são, simultaneamente, comproprietários das partes comuns do edifício (cf. art.º 1420.º do CC).

O condomínio, como conjunto organizado de condóminos, é equiparado a pessoa coletiva para efeitos de inscrição no Registo Nacional de Pessoas Coletivas (RNPC).

O administrador age como representante orgânico do condomínio, do grupo ou conjunto de condóminos.

Ao celebrar o contrato de arrendamento, o administrador executa a deliberação tomada em assembleia de condóminos, em representação da vontade “coletiva” do condomínio, como ente coletivo (cfr. artigos 1430.º, n.º 1 e 1432.º, n.º 3 do CC).

Para efeitos do imposto do selo devido pela verba 2 da Tabela Geral do Imposto do Selo (TGIS), estando em causa o arrendamento de uma parte comum por parte de um condomínio, com NIF atribuído,

resultante de uma deliberação tomada em assembleia de condóminos, a obrigação acessória de comunicação de contratos (bem como das respetivas promessas, alterações e cessação) a que se refere o art.º 60.º do CIS recai sobre o próprio condomínio.

O condomínio é, simultaneamente, sujeito passivo do imposto e titular do respetivo encargo, nos termos dos artigos 2.º, n.º 1, alínea g) e 3.º, n.º 3, alínea b) do CIS.

Não dispondo o condomínio de personalidade jurídica, a capacidade de exercício dos direitos e deveres em seu nome, nos termos do n.º 3 do art.º 16.º da LGT, cabe à pessoa ou às pessoas a quem compete, nos termos da lei civil, a sua administração, no caso, ao administrador eleito, nos termos do disposto nos artigos 1430.º e 1436.º, alínea h) do CC.

Nessa conformidade, a declaração modelo 2 referente ao contrato de arrendamento de uma parte comum de edifício constituído em propriedade horizontal deve ser entregue/preenchida pelo administrador, em nome do condomínio, indicando-se o NIF do condomínio como locador.

Para efeitos do cumprimento desta obrigação deve o administrador dirigir-se, previamente, a um serviço de finanças, munido da ata que lhe confere os necessários poderes, para que seja registada a respetiva autorização.

Com os melhores cumprimentos,

A Subdiretora-Geral



(Lurdes da Silva Ferreira)