

**DIRECÇÃO DE SERVIÇOS DO IVA**

Ofício n.º: 30111 2009-05-28  
Processo: L121 2009066  
Entrada Geral:  
N.º Identificação Fiscal (NIF): 770004407  
Sua Ref.ª:  
Técnico:  
Cód. Assunto: L121A  
Origem:

Exmos. Senhores  
Subdirectores-Gerais  
Directores de Serviços  
Directores de Finanças  
Chefes de Finanças  
Coordenadores das Lojas do Cidadão  
Coordenador do CAT

**Assunto:** IVA - CONDOMÍNIOS

Tendo em vista o esclarecimento de dúvidas existentes relativamente ao enquadramento dos condomínios em sede de IVA, uma vez sancionado o teor da informação n.º 1378 de 13 de Março de 2009, desta Direcção de Serviços, através de despacho de 24.04.2009, do Subdirector Geral dos Impostos (Substituto legal do Director Geral), comunica-se o seguinte:

## **I – INTRODUÇÃO**

De acordo com o disposto no Código Civil, artigos 1420º e seguintes (Direitos e encargos dos condóminos) *“cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício”, “a administração das partes comuns compete à assembleia dos condóminos e a um administrador”, “o cargo de administrador é remunerado e tanto pode ser desempenhado por um condómino como por terceiro” e, entre outras funções, “compete ao administrador cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns e exigir dos condóminos a sua quota parte nas despesas aprovadas”.*

O condomínio tem, por consequência, a obrigação legal de executar um conjunto de tarefas para administrar as partes comuns da propriedade dos condóminos, competindo ao administrador do condomínio desempenhá-las. Para esse efeito, o condomínio incorre em despesas que serão repartidas pelos condóminos de acordo com as respectivas quotas-partes, aprovadas em assembleia de condóminos.

No exercício dessa actividade de gestão das partes comuns da propriedade dos condóminos, o condomínio, enquanto grupo autónomo de pessoas, deve proceder ao seu registo no Registo Nacional de Pessoas Colectivas e obter um número de identificação de pessoa colectiva (NIPC) com o qual se identifica perante a Administração Fiscal e todas as entidades com quem estabelece contactos, nomeadamente fornecedores de bens e serviços para o condomínio.

O NIPC serve também para identificar o condomínio perante as instituições bancárias, uma vez que, de acordo com a legislação relativa ao regime da propriedade horizontal, o condomínio deve dispor de contas bancárias e constituir e manter em seu nome um “fundo comum de reserva” correspondente a, pelo menos, 10% do valor das quotas partes que anualmente são aprovadas em assembleia de condóminos.

## **II – DISTINÇÃO ENTRE CONDOMÍNIO E ADMINISTRADOR DO CONDOMÍNIO**

A actividade desenvolvida pelo condomínio não pode ser confundida com a actividade da pessoa ou entidade que desempenha o cargo de administrador do condomínio. O condomínio, enquanto «grupo autónomo de pessoas», toma as decisões em «assembleia de condóminos» tendo em vista o cumprimento das disposições do regulamento e do bom funcionamento e boa gestão das partes comuns do imóvel, podendo beneficiar, ou não, da isenção prevista nos n.ºs 21 e 22 do art.º 9.º do Código do IVA (CIVA) consoante o condomínio exerça, ou não, uma actividade económica isenta.

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.

### **III – ENQUADRAMENTO DOS CONDOMÍNIOS**

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.

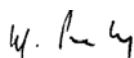
Assim sendo, apesar de existirem despesas comuns de diversa natureza nomeadamente água, electricidade, limpeza, manutenção de elevadores etc, que são imputadas a cada um dos sujeitos passivos que usufruem de uma parte do edifício e dos espaços comuns onde desenvolvem a respectiva actividade, existe, 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.

**O presente ofício circulado revoga os entendimentos anteriormente divulgados sobre a matéria.**

Com os melhores cumprimentos,

O Subdirector Geral dos Impostos



(Manuel Prates)