

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIVA

Artigo: 9º

Assunto: Condomínios

Processo: nº 3568, despacho do SDG dos Impostos, substituto legal do Director - Geral, em 2012-07-26.

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.

1. O exponente adquiriu, em 05.02.2010 a fração ".." do lote ... sito no Parque da

2. O condomínio do referido imóvel tem o NIPC 9..... SENDO administrado pela empresa XXXX.

3. Na assembleia de condóminos em 2011, o requerente refere ter verificado que algumas contas do condomínio não têm suporte legal, vulgo recibo ou fatura.

4. Nas contas, relativas a 2010 aparecem despesas com manutenção e limpeza de zonas comuns, jardins, administração, segurança, despesas administrativas, algumas sem suporte documental.

5. Grande parte destas faturas está em nome da entidade gestora do condomínio e até em nome de outros condomínios.

6. Em 2012 enviou procurador à reunião que verificou, segundo o requerente, que tudo se mantinha na mesma, sendo que não existem faturas e algumas estão em nome de outros condomínios.

7. Referiu a empresa que administra o condomínio que este não é obrigado a registo de contas nem está sujeito a fiscalização por parte das finanças.

8. Requer informação vinculativa sobre a regularidade desta situação e, caso se verifique a existência de uma situação irregular, o que poderá ser feito para regularizar a situação.

9. De acordo com o disposto no Código Civil, no Capítulo referente à propriedade horizontal, 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, "*competem ao administrador cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns e exigir dos condóminos a sua quota parte nas despesas aprovadas*".

10. 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 respetivas quotas-partes aprovadas em assembleia de condóminos.

11. No exercício dessa atividade 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.

12. 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.

13. A empresa gestora do condomínio, XXXX, como sujeito passivo enquadrado no regime normal trimestral de tributação em IVA, nessa qualidade, tem de emitir faturas e liquidar imposto nas prestações de serviços que presta ao condomínio. As importâncias faturadas fazem parte dos encargos anuais do condomínio e refletem-se, certamente, nos orçamentos anuais das despesas comuns a repartir pelos condóminos.

14. O ofício circulado nº 30111, de 28.05.2009 veio ajudar a esclarecer o enquadramento dos condomínios para efeitos de IVA. No seu Ponto III, estabelece a divisão dos condomínios 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".

15. "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."

16. "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".

17. "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".

18. "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".

19. "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".

20. Resulta do exposto que os condomínios de edifícios de habitação, nos débitos dos encargos das despesas comuns que efetuam aos seus condóminos, incluindo os montantes a título de FCR, estão fora do âmbito de incidência do IVA, uma vez que não agem no exercício de uma atividade empresarial.

21. Situação diversa verifica-se nos condomínios de imóveis para habitação que, embora tenham essa natureza, exercem actividades económicas sujeitas a IVA.

22. É o caso em que um condomínio cede a terceiros o direito de utilização dos espaços comuns, como por exemplo uma antena de telecomunicações ou a afixação de publicidade, tendo como contrapartida uma determinada importância acordada em assembleia de condóminos.

23. O condomínio, em resultado do exercício dessa atividade, adquire a qualidade de sujeito passivo, devendo registar-se para o efeito. As suas prestações de serviços poderão estar isentas ou não consoante o respetivo enquadramento no CIVA.

24. Também o enquadramento dos condomínios de edifícios de escritórios ou centros comerciais, em sede de IVA, é necessariamente diferente pois, nestes casos, as administrações atuando perante os condóminos no âmbito de uma atividade empresarial ficam, deste modo, abrangidas pelas normas de incidência do IVA.

25. Nos débitos de despesas, efetuados nos condomínios de Imóveis ocupados por escritórios ou centros comerciais, deve ter-se em atenção que segundo o disposto no n.º 1 do art. 4.º do CIVA, o conceito de prestação de serviços tem um carácter residual, abrangendo todas as operações decorrentes da atividade económica do sujeito passivo que não sejam definidas como transmissões de bens, importações de bens ou aquisições intracomunitárias.

26. Daqui resulta que o conceito de prestação de serviços para efeitos de IVA inclui, regra geral, os débitos relativos ao reembolso de despesas comuns, incluindo aqueles relativos ao FCR.

27. Efetivamente, o referido ofício circulado, no seu ponto III - Enquadramento dos Condomínios, no tocante a Imóveis ocupados por escritórios e centros comerciais ou partes autónomas de imóveis onde vários sujeitos passivos exercem a sua atividade económica, considera que, nestes casos, "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."

28. Embora o ofício circulado n.º 30111 mencione que, no caso dos imóveis afetos a centros comerciais ou escritórios não se possa falar "propriamente de um condomínio, uma vez que, as disposições constantes dos artigos 1420º e seguintes do Código Civil apenas são aplicáveis aos imóveis de habitação" nada impede que, para efeitos da gestão das respetivas partes comuns se registem "Condomínios" desses imóveis não habitacionais.

29. A designação do sujeito passivo como condomínio não determina a natureza do seu enquadramento em sede de IVA, nomeadamente a obrigatoriedade de liquidar imposto em todos os débitos efectuados aos sujeitos passivos que partilham o imóvel, nem o seu direito à dedução do IVA suportado em aquisições de bens e serviços efetuadas em seu nome.

30. O imóvel em apreço, parece consubstanciar um imóvel para habitação, não se encontrando registado para efeitos de IVA, e não liquidando imposto nas faturas ou documentos equivalentes relativas às quotas-partes das despesas e encargos comuns imputáveis aos condóminos.

31. O enquadramento afigura-se correto caso se esteja perante um condomínio de um edifício para habitação.

32. Em relação às questões colocadas pelo requerente impõe-se referir que caso estivermos perante um imóvel que não configure um edifício para habitação, o que não parece ser o caso, já existiria por parte do condomínio a obrigatoriedade de apresentação de declaração de início de atividade à Autoridade Tributária (AT), para efeitos de IVA, assim como do cumprimento das diversas obrigações estipuladas no Código do IVA (CIVA) para os sujeitos passivos, nomeadamente no tocante à faturação.

33. Quanto às questões relativas às aprovações de contas por parte dos condóminos e aceitação, ou não, das mesmas não se pronunciam estes Serviços, por se tratar de matéria de âmbito cível e que se encontra na disponibilidade das partes.

34. Se um determinado condómino não concorda com as contas do seu condomínio, deve abster-se de aprová-las, recorrendo em caso de conflito aos Tribunais Cíveis, competentes em razão da matéria.