

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

Artigo/Verba: Art.18º - Taxas do imposto .

Assunto: (1) Serviços alojamento apartamentos turísticos,faturados a turistas - Verba 2.17 Lista I;(2) Rendimentos proprietários; (3) Faturação aos proprietários do Fundo de reserva obrigatório e do Fundo para futuras despesas frações

Processo: 24857, com despacho de 2023-10-27, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação

Conteúdo: I - QUESTÃO COLOCADA

I.1. "Anexo II - Descrição dos factos cuja qualificação jurídico-tributária se pretende"

1. A Requerente pretende desenvolver um projeto de exploração turística num edifício em Lisboa, com a criação de "[]" apartamentos turísticos.

2. Atualmente o edifício encontra-se em fase de obras de reabilitação, e é detido pela sociedade X SA, NIF "[]".

3. A Requerente não irá possuir a propriedade, copropriedade, ou outro direito real sobre qualquer fração. Após conclusão dos trabalhos de reabilitação, a X SA pretende alienar as frações autónomas do imóvel a terceiros (investidores e futuros proprietários), por via da celebração de escrituras publicas de compra e venda.

4. Simultaneamente ou posteriormente à celebração da escritura, os proprietários irão celebrar com a Requerente um "contrato de exploração turística de unidade de alojamento", com enquadramento jurídico no Decreto-lei (DL) n.º 39/2008, de 7 de março, diploma legal que regula o "regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos" (adiante designado "Regime").

5. Nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 4.º do DL 39/2008, cada fração seria um apartamento turístico.

6. Neste projeto, a Requerente pretende desenvolver uma atividade de prestação de serviços de alojamento para turistas, que inclui a disponibilização da fração, juntamente com serviços de limpeza, fornecimento de água, eletricidade, internet, televisão, receção, entre outros.

7. Em troca da atribuição do direito à exploração das frações (equipadas e mobiladas) à Requerente, esta compromete-se a pagar uma contraprestação aos proprietários (doravante "rendimento do proprietário"), de valor fixo numa 1ª fase, e posteriormente de valor variável (resultará de fórmula matemática com diversas variáveis, tais como os (i) rendimentos obtidos pela Requerente com a disponibilização da fração aos turistas, deduzidos de (ii) "custos operacionais suportados pela Requerente", e uma (iii) comissão de incentivo à boa gestão).

8. Os acima referidos "custos operacionais suportados pela Requerente" compreendem, nomeadamente, os seguintes:

- Custo referente ao diretor geral do empreendimento;
- Contabilista / gestão de contas;
- Pessoal de receção;
- Empregados domésticos e material necessário para a limpeza das unidades de alojamento;
- Pessoal de manutenção e material relacionado com as unidades de alojamento;
- Custos de lavandaria relacionados com as estadias nas unidades de alojamento;
- Utilitários das unidades de alojamento;
- Cortesias das unidades de alojamento;
- Marketing para promover o empreendimento;
- Comissão da plataforma de reservas;
- Comissão de cartão de crédito;
- Taxa municipal;
- Fee para o proprietário da marca.

9. Note-se que os atrás mencionados "custos operacionais suportados pela Requerente", não englobam os custos suportados pelos proprietários por via da respetiva "prestação periódica" (faturada pela Requerente aos proprietários), os quais são, nomeadamente, os seguintes:

- Parte do custo referente ao diretor geral do empreendimento;
- Parte do custo respeitante ao contabilista / gestão de contas;
- Software de contabilidade, custos legais, de auditoria e bancários;
- Segurança;
- Seguros;
- Limpeza das áreas comuns;
- Pessoal de manutenção e material relacionado com as áreas comuns;
- Serviços das áreas comuns;
- Jardinagem e manutenção da piscina;
- Internet e IPTV do empreendimento;
- "Honorários da administração de 15% da soma de custos previstos no contrato";
- 4% de fundo de reserva obrigatório (cf. parágrafo seguinte).

10. Por referência aos custos acima, será cobrado aos proprietários um montante correspondente a 4% do valor em causa, que será alocado a um Fundo de reserva obrigatório (nos termos e para os objetivos do n.º 9 do artigo 56.º do Regime).

11. Para além da prestação periódica (respetivos componentes indicados no parágrafo 9), a Requerente também procederá à faturação aos proprietários de um montante alocado ao Fundo F"[...]", correspondente a 5% do rendimento anual dos proprietários, para manutenção, reparações, alterações, melhoramentos, substituições, renovações e adições realizadas nas frações.

12. Considerando a descrição dos factos apresentada, "vem a Requerente requerer a confirmação expressa por parte da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) relativamente às seguintes situações":

i) "Os serviços de alojamento que prestará nos apartamentos turísticos são uma prestação de serviços que não beneficia da isenção no n.º 29 do artigo 9.º (), sendo que os serviços de alojamento prestados aos turistas devem beneficiar da

taxa reduzida (6%) de IVA prevista na verba 2.17 da Lista I".

ii) "Os rendimentos obtidos pelos proprietários () advêm da prestação de serviços de alojamento aos turistas, sendo a intermediação da Requerente necessária em virtude de uma obrigação legal prevista no regime jurídico em causa, pelo que estes rendimentos devem ser sujeitos, e não isentos, de IVA, sendo faturados pelos proprietários à Requerente à taxa reduzida de 6%."

"Este entendimento () não deve ser prejudicado por causa de (i) numa fase inicial, o rendimento auferido pelos proprietários ser um montante fixo e (ii) os custos operacionais acima referidos não serem (re)faturados aos proprietários, mas antes deduzidos ao rendimento que os mesmos obtêm pela atribuição do direito à exploração da fração à Requerente".

iii) "O fundo de reserva obrigatório e o fundo F"[...]", ambos faturados pela requerente aos proprietários, devem ser sujeitos a IVA, e não isentos, à taxa normal de 23%".

I.2. "Anexo III - Proposta de enquadramento jurídico-tributário"

I.2.1. "(i) do rendimento obtido pela Requerente, com a prestação de serviços de alojamento aos turistas"

13. Nos termos da alínea 29) do artigo 9.º do CIVA, está isenta de imposto a locação de bens imóveis, mas conforme respetiva subalínea a), esta isenção não abrange as "prestações de serviços de alojamento, efetuadas no âmbito da atividade hoteleira ou de outras com funções análogas, incluindo parques de campismo".

14. Face ao que as prestações de serviços de alojamento são consideradas, em sede de IVA, operações sujeitas e não isentas.

15. Relativamente à taxa de imposto, cumpre analisar a verba 2.17 da Lista I anexa ao CIVA, nos termos da qual é aplicável a taxa reduzida de imposto ao:

"Alojamento em estabelecimentos do tipo hoteleiro. A taxa reduzida aplica-se exclusivamente ao preço do alojamento, incluindo o pequeno-almoço, se não for objeto de faturação separada, sendo equivalente a metade do preço da pensão completa e a três quartos do preço da meia pensão."

16. Assim, tendo em consideração que a Requerente pretende desenvolver uma atividade de prestação de serviços de alojamento para turistas que inclui, não apenas a disponibilização da fração, mas também a prestação de serviços de limpeza, água, eletricidade, internet, televisão, receção, entre outros, a Requerente entende que:

(i) Os serviços de alojamento em causa são uma prestação de serviços que não beneficia da isenção prevista na alínea 29) do artigo 9.º do CIVA para a locação dos bens imóveis, por estarem expressamente excluídos nos termos da respetiva subalínea a);

(ii) Os serviços de alojamento prestados aos turistas devem beneficiar da taxa reduzida de imposto, prevista na verba 2.17 da Lista I anexa ao CIVA, porque são prestados por um empreendimento turístico (no caso, sob a forma de apartamento turístico), com funções análogas à atividade hoteleira.

I.2.2. "(ii) do rendimento obtido pelos proprietários, em virtude da celebração de

um contrato de exploração turística de unidade de alojamento com a Requerente"

17. Aquando ou posteriormente à celebração da escritura, os proprietários das frações irão celebrar um contrato de exploração turística de unidade de alojamento.

18. Em troca da atribuição do direito à exploração das frações (equipadas e mobiladas) à Requerente, esta compromete-se a pagar uma contraprestação aos proprietários ("rendimento do proprietário"), de valor fixo numa 1ª fase, e posteriormente de valor variável (resultará de fórmula matemática com diversas variáveis, tais como os (i) rendimentos obtidos pela Requerente com a disponibilização da fração aos turistas, deduzidos de (ii) "custos operacionais suportados pela Requerente", e uma (iii) comissão de incentivo à boa gestão).

19. Ao que a Requerente questiona "se há lugar a IVA na fatura emitida pelos proprietários à Requerente e, em caso afirmativo, qual deverá ser a taxa aplicável (i.e., taxa reduzida de 6% ou à taxa normal de 23%)".

20. Sobre esta questão, a Requerente apresenta alguns excertos da Informação Vinculativa da AT, conseqüente do pedido n.º 20855 (cujo Requerente é o proprietário de um imóvel), alguns dos quais abaixo transcritos:

"() a Entidade Exploradora pagará ao Requerente uma «contraprestação referente aos alugueres efetivamente realizados que terá como referência a tabela de balcão, aprovada pela Direção da ENTIDADE EXPLORADORA, () deduzida dos encargos fiscais, descontos, taxas operadores turísticos e serviços prestados da responsabilidade da ENTIDADE EXPLORADORA», o que significa que é a Entidade Exploradora que recebe os alugueres da Unidade de Alojamento do Requerente, descontando ao seu valor os encargos fiscais, os descontos, as taxas dos operadores turísticos e os serviços da sua responsabilidade, entregando o remanescente ao Requerente".

"() a Entidade Exploradora explora turisticamente a fração em nome e por conta do seu Proprietário () sendo remunerada pelos serviços que presta - serviços da sua responsabilidade".

"() os rendimentos auferidos pelo Requerente () advêm do alojamento turístico prestado aos turistas", pelo que

"os rendimentos auferidos pelo Requerente (em contrapartida dos serviços de alojamento prestados aos turistas) se encontram sujeitos a IVA, não beneficiando de nenhuma isenção", mas "podem beneficiar da aplicação da taxa reduzida por enquadramento na verba 2.17 da Lista I anexa ao CIVA".

21. Voltando ao presente pedido, "em face do entendimento da AT exposto" na Informação Vinculativa do Pedido n.º 20855, "a Requerente entende que os rendimentos obtidos pelos proprietários são considerados rendimentos que advêm da prestação de serviços de alojamento aos turistas, sendo a intermediação da Requerente necessária em virtude de uma obrigação legal prevista no regime jurídico em causa, pelo que estes serviços devem ser sujeitos, e não isentos, de IVA, sendo faturados pelo proprietário à Requerente à taxa reduzida de 6%".

22. A Requerente é de opinião que não prejudica o entendimento acima, o facto de (i) numa fase inicial o montante auferido pelos proprietários ser fixo, e (ii) os

custos operacionais referidos no Anexo II não serem (re)faturados aos proprietários, mas deduzidos ao rendimento que os mesmos obtêm pela atribuição do direito à exploração da fração à Requerente.

1.2.3. "(iii) da faturação pela Requerente aos proprietários dos montantes respeitantes ao Fundo de reserva obrigatório e ao Fundo F"[...]"

23. Em relação ao Fundo de reserva obrigatório, nos termos do n.º 9 do artigo 56.º do Regime, "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".

24. Na Informação Vinculativa do Pedido n.º 12518, refere-se que:

"De acordo com () n.º 2, do 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 () exclusivamente destinado () 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 () operação tributada à taxa normal, nos termos () alínea c), n.º 1, artigo 18.º, do Código do IVA".

25. Regressando ao presente pedido, "em face do entendimento acima, a Requerente entende que o fundo de reserva obrigatório deve ser faturado à taxa normal de 23%".

26. Em relação ao Fundo F"[...]", este é semelhante ao fundo de reserva obrigatório, distinguindo-se apenas no respetivo objetivo, porque os montantes pagos se destinam a fazer face a futuras despesas (de manutenção, reparações, alterações, melhoramentos, substituições, renovações e adições) das próprias frações dos proprietários.

27. Pelo que "a Requerente entende que o Fundo F"[]" deve ser sujeito a IVA, à taxa normal", à semelhança do enquadramento proposto para o Fundo de reserva obrigatório.

II - ELEMENTOS FACTUAIS

28. A Requerente exerce a atividade correspondente ao Código de Atividade Económica (CAE) 55118 - "APARTAMENTOS TURÍSTICOS COM RESTAURANTE" (Principal), e em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), encontra-se enquadrada no regime normal de periodicidade trimestral, registada como praticando operações que conferem o direito à dedução do IVA suportado nas suas aquisições.

III - ANÁLISE DA QUESTÃO

29. Antes de analisar as operações questionadas pela Requerente, importa lembrar que as mesmas se baseiam na descrição pormenorizada apresentada por esta, sendo que atualmente tais operações ainda não se verificam, porque o edifício onde o projeto será desenvolvido ainda se encontra em fase de obras de reabilitação.

30. Pelo que se alerta que, qualquer eventual alteração aos termos das operações descritas pela Requerente, poderá pôr em causa o enquadramento em sede de imposto ora apresentado.

III.1. Sobre o Regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos

31. O Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, aprovou o "regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos" (adiante designado "Regime").

32. "Consideram-se empreendimentos turísticos os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares." (cf. n.º 1 do artigo 2.º)

33. Note-se que, nos termos do artigo 2.º, "não se consideram empreendimentos turísticos" para efeitos do Regime:

As instalações / estabelecimentos que, embora destinados a proporcionar alojamento, sejam explorados sem intuito lucrativo ou para fins exclusivamente de solidariedade social [cf. alínea a) do n.º 2 do artigo 2.º];

As instalações / estabelecimentos que, embora destinados a proporcionar alojamento temporário com fins lucrativos, não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos [cf. alínea b) do n.º 2 do artigo 2.º]. Este tipo de instalações / estabelecimentos revestem a natureza de alojamento local e são regulados por decreto-lei.

34. Nos termos do n.º 1 do artigo 4.º, existem os seguintes tipos de empreendimentos turísticos:

- "a) Estabelecimentos hoteleiros;
- b) Aldeamentos turísticos;
- c) Apartamentos turísticos;
- d) Conjuntos turísticos (resorts);
- e) Empreendimentos de turismo de habitação;
- f) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
- g) Parques de campismo e de caravanismo".

35. Entende-se por "unidade de alojamento", "o espaço delimitado destinado ao uso exclusivo e privativo do utente do empreendimento turístico" (cf. n.º 1 do artigo 7.º), sendo que "as unidades de alojamento podem ser quartos, suítes, apartamentos ou moradias, consoante o tipo de empreendimento turístico" (cf. n.º 2 do artigo 7.º).

36. Considera-se que "são apartamentos turísticos os empreendimentos turísticos constituídos por um conjunto coerente de unidades de alojamento, do tipo apartamento, entendendo-se estas como parte de um edifício à qual se acede através de espaços comuns, nomeadamente átrio, corredor, galeria ou patamar de escada, que se destinem a proporcionar alojamento e outros serviços complementares de apoio a turistas" (cf. n.º 1 do artigo 14.º).

37. Nos termos do n.º 1 do artigo 44.º:

"Cada empreendimento turístico deve ser explorado por uma única entidade, responsável pelo seu integral funcionamento e nível de serviço e pelo cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis."

38. Releva-se ainda o n.º 5 do mesmo artigo:

"Caso o empreendimento turístico integre estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços, incluindo os estabelecimentos de restauração ou de bebidas, as respetivas entidades exploradoras respondem diretamente pelo cumprimento das disposições legais e regulamentares."

39. O artigo 45.º ("Exploração turística das unidades de alojamento"), determina o seguinte:

"1 - Sem prejuízo do disposto no artigo 49.º" (que determina, nomeadamente que "os empreendimentos turísticos em propriedade plural podem encerrar por decisão da maioria dos seus proprietários"), as unidades de alojamento estão permanentemente em regime de exploração turística, devendo a entidade exploradora assumir a exploração continuada da totalidade das mesmas, ainda que ocupadas pelos respetivos proprietários.

2 - A entidade exploradora deve assegurar que as unidades de alojamento permanecem a todo o tempo mobiladas e equipadas em plenas condições de serem locadas para alojamento a turistas e que nelas são prestados os serviços obrigatórios da categoria atribuída ao empreendimento turístico.

3 - Quando a propriedade e a exploração turística não pertençam à mesma entidade ou quando o empreendimento se encontre em regime de propriedade plural, a entidade exploradora deve obter de todos os proprietários um título jurídico que a habilite à exploração da totalidade das unidades de alojamento.

4 - O título referido no número anterior deve prever os termos da exploração turística das unidades de alojamento, a participação dos proprietários nos resultados da exploração da unidade de alojamento, bem como as condições da utilização desta pelo respetivo proprietário.

5 - Os proprietários das unidades de alojamento, quando ocupam as mesmas, usufruem dos serviços obrigatórios da categoria do empreendimento, os quais estão abrangidos pela prestação periódica prevista no artigo 56.º

6 - As unidades de alojamento previstas no n.º 3 não podem ser exploradas diretamente pelos seus proprietários, nem podem ser objeto de contratos que comprometam o uso turístico das mesmas, designadamente, contratos de arrendamento ou constituição de direitos de uso e habitação."

40. "A administração dos empreendimentos turísticos em propriedade plural incumbe à entidade exploradora, salvo quando esta seja destituída das suas funções, nos termos do artigo 62.º" (cf. n.º 1 do artigo 58.º).

III.2. "(i) do rendimento obtido pela Requerente, com a prestação de serviços de alojamento aos turistas"

41. Em sede de IVA, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 4.º do respetivo Código, "São consideradas como prestações de serviços as operações efetuadas a título oneroso que não constituem transmissões, aquisições intracomunitárias ou importações de bens".

42. As prestações de serviços de alojamento, efetuadas no âmbito da atividade hoteleira ou de outras com funções análogas, são sujeitas a imposto, por exclusão da isenção prevista na alínea 29) do artigo 9.º do Código do IVA (CIVA).

43. A taxa aplicável é a reduzida (6%), de acordo com a verba 2.17, da lista I anexa ao CIVA, que determina essa taxa para "O alojamento em

estabelecimentos do tipo hoteleiro". No entanto, "A taxa reduzida aplica-se exclusivamente ao preço do alojamento, incluindo o pequeno almoço, se não for objeto de faturação separada, sendo equivalente a metade do preço da pensão completa e a três quartos da meia pensão".

44. Nestes termos, nas faturas emitidas pela Requerente, aos clientes do alojamento (turistas), deve liquidar IVA à taxa reduzida, por inclusão das operações na verba 2.17 da Lista I anexa ao CIVA, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA.

III.3. "(ii) do rendimento obtido pelos proprietários, em virtude da celebração de um contrato de exploração turística de unidade de alojamento com a Requerente"

45. Aquando ou posteriormente à celebração da escritura, os proprietários das frações irão celebrar um "contrato de exploração turística de unidade de alojamento", com enquadramento jurídico no Decreto-lei (DL) n.º 39/2008, de 7 de março, diploma legal que regula o "regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos" (adiante designado "Regime").

46. Em troca da atribuição do direito à exploração das frações (equipadas e mobiladas) à Requerente, esta compromete-se a pagar uma contraprestação aos proprietários ("rendimento do proprietário"), de valor fixo numa 1ª fase, e posteriormente de valor variável (resultará de fórmula matemática com diversas variáveis, tais como os (i) rendimentos obtidos pela Requerente com a disponibilização da fração aos turistas, deduzidos de (ii) "custos operacionais suportados pela Requerente", e uma (iii) comissão de incentivo à boa gestão).

47. Ao que a Requerente questiona "se há lugar a IVA na fatura emitida pelos proprietários à Requerente e, em caso afirmativo, qual deverá ser a taxa aplicável (i.e., taxa reduzida de 6% ou à taxa normal de 23%)".

48. Mais refere:

"Os rendimentos obtidos pelos proprietários () advêm da prestação de serviços de alojamento aos turistas, sendo a intermediação da Requerente necessária em virtude de uma obrigação legal prevista no regime jurídico em causa, pelo que estes rendimentos devem ser sujeitos, e não isentos, de IVA, sendo faturados pelos proprietários à Requerente à taxa reduzida de 6%."

"Este entendimento () não deve ser prejudicado por causa de (i) numa fase inicial, o rendimento auferido pelos proprietários ser um montante fixo e (ii) os custos operacionais acima referidos não serem (re)faturados aos proprietários, mas antes deduzidos ao rendimento que os mesmos obtêm pela atribuição do direito à exploração da fração à Requerente".

49. Cumpre antes de mais referir que, nas faturas que serão emitidas pelos proprietários, não podem ser deduzidos valores correspondentes a itens cuja obrigação de faturação cabe à Requerente, por corresponderem a prestações de serviços da própria.

50. Isto nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 29.º do CIVA, que determina que os sujeitos passivos devem:

"Emitir obrigatoriamente uma fatura por cada transmissão de bens ou prestação de serviços, tal como vêm definidas nos artigos 3.º e 4.º, independentemente da qualidade do adquirente dos bens ou destinatário dos serviços, ainda que estes

não a solicitem".

51. Com efeito, estando toda a exploração do empreendimento turístico em causa a cargo da Requerente (cf. estabelece o n.º 1 do artigo 44.º do Regime), e uma vez que "as unidades de alojamento estão permanentemente em regime de exploração turística, devendo a entidade exploradora assumir a exploração continuada da totalidade das mesmas, ainda que ocupadas pelos respetivos proprietários (cf. artigo 45.º do Regime), então os "custos operacionais suportados pela Requerente", bem como a "comissão de incentivo à boa gestão", devem ser faturados por esta aos proprietários (à semelhança do que a Requerente pretende fazer com os custos a serem faturados aos proprietários por via da "prestação periódica").

52. Relativamente à taxa de imposto aplicável na faturação emitida pelos proprietários, correspondente à contrapartida da atribuição do direito à exploração das frações (equipadas e mobiladas) à Requerente, é aplicável a taxa normal de IVA (23%), nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA, uma vez que a operação não é suscetível de enquadramento na verba 2.17 da Lista I, nem em qualquer outra verba das listas anexas ao CIVA.

53. Na realidade, os serviços de alojamento têm como destinatários os turistas e são prestados pela entidade exploradora, a Requerente.

54. Quanto à comparação da presente situação com o caso tratado aquando da análise do processo de informação vinculativa n.º 20855, o regime jurídico da Informação Vinculativa, constante do artigo 68.º da LGT, prevê que esta seja elaborada relativamente à situação tributária do sujeito passivo, assentando na descrição dos factos material, subjetiva e concretamente delimitados no âmbito de determinadas previsões normativas cuja qualificação jurídico-tributária se pretenda.

55. O que significa que a situação tributária do sujeito passivo a qualificar deve ser apurada com base nos factos efetivamente apresentados e não em termos de comparação com uma Informação Vinculativa porventura baseada em factos diferentes.

III.4. "(iii) da faturação pela Requerente aos proprietários dos montantes respeitantes ao Fundo de reserva obrigatório e ao Fundo F"[...]"

56. Em relação ao Fundo de reserva obrigatório, a Requerente refere que, nos termos do n.º 9 do artigo 56.º do Regime, "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".

57. Tendo por base o teor da Informação Vinculativa do Pedido n.º 12518, a saber:
"De acordo com () n.º 2, do 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 () exclusivamente destinado () 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 () operação

tributada à taxa normal, nos termos () alínea c), n.º 1, artigo 18.º, do Código do IVA", a ora Requerente "entende que o fundo de reserva obrigatório deve ser faturado à taxa normal de 23%".

58. Em relação ao Fundo F"[...]", este é semelhante ao fundo de reserva obrigatório, distinguindo-se apenas no respetivo objetivo, porque os montantes pagos se destinam a fazer face a futuras despesas (de manutenção, reparações, alterações, melhoramentos, substituições, renovações e adições) das próprias frações dos proprietários.

59. Pelo que "a Requerente entende que o Fundo F"[...]" deve ser sujeito a IVA, à taxa normal", à semelhança do enquadramento proposto para o Fundo de reserva obrigatório.

60. Face à descrição apresentada pela Requerente, é de concluir que os montantes pagos pelos proprietários a esta, a título de "Fundo de reserva obrigatório" e de "Fundo F"[...]", encontram-se sujeitos a IVA, configurando-se como uma operação tributada à taxa normal, nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA, por falta de enquadramento em qualquer das verbas das Listas I e II anexas ao referido Código.