

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

Artigo/Verba: Art.29º - Obrigações em geral .

Assunto: Obrigação de emissão de faturas

Processo: 25300, com despacho de 2023-12-30, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação

Conteúdo: I. PEDIDO

1. O Requerente, no âmbito da sua atividade de "administração de condomínios" - CAE 68322, veio solicitar o esclarecimento sobre quais os destinatários das faturas relativas às despesas comuns do condomínio, nas situações em que os imóveis estão arrendados.

2. No caso concreto, o sujeito passivo (ora Requerente) refere que está enquadrado no regime normal, com periodicidade trimestral, sendo composto, quase na totalidade, por frações autónomas que são lugares de estacionamento. Os proprietários são, na sua maioria, sociedades que detêm os lugares de estacionamento para arrendamento e os seus inquilinos são também sociedades, que estão estabelecidas em escritórios nas Torres do complexo.

3. Os proprietários das frações têm solicitado ao Requerente que as faturas das despesas comuns sejam emitidas aos seus inquilinos ao abrigo do disposto no artigo 1078.º do Código Civil".

4. Nesta sequência, tendo surgido dúvidas sobre a emissão das faturas, o Requerente coloca a seguinte questão: "Pode o condomínio emitir faturas referentes às despesas comuns ao inquilino quando assim estiver estipulado no contrato de arrendamento ou noutro documento escrito, conforme dispõe o artigo 1078.º do Código Civil?".

II. ENQUADRAMENTO JURÍDICO-TRIBUTÁRIO FACE AO CÓDIGO DO IVA (CIVA)

5. O artigo 29.º, n.º 1, alínea b) do CIVA, estabelece que os sujeitos passivos devem "(E)mitir 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, bem como pelos pagamentos que lhes sejam efetuados antes da data da transmissão de bens ou da prestação de serviços."

6. O artigo 36.º, n.º 5 do CIVA elenca os elementos que devem constar na fatura. Entre outros elementos, a alínea a) exige que as faturas contenham os nomes, firmas ou denominações sociais e a sede ou domicílio do fornecedor de bens ou prestador de serviços, e do destinatário ou adquirente sujeito passivo do imposto, bem como os correspondentes números de identificação fiscal.

7. Os débitos das despesas comuns do condomínio configuram, face ao artigo 4.º do CIVA, prestações de serviços, pelo que por cada prestação de serviços efetuada deve ser emitida a correspondente fatura, devendo esta fatura conter, entre outros elementos, a identificação do prestador e do destinatário ou adquirente dos mesmos.

8. Na exposição, o Requerente não juntou os contratos de arrendamento, nem qualquer outro elemento que permita apurar as obrigações decorrentes dos mesmos, no entanto tal desconhecimento não inviabiliza a presente informação, na medida em que a conclusão não é afetada por tal falta.

9. Efetivamente, o artigo 1078.º do Código Civil (CC), relativo aos encargos e despesas

relacionados com o arrendamento de prédios urbanos, prevê a possibilidade de as partes estipularem, por escrito, o regime dos encargos e despesas, aplicando-se, na falta de estipulação em contrário, o disposto nos restantes números do mesmo artigo.

10. Nas situações em que as partes nada estipularam no contrato, de acordo com o n.º 3 do artigo 1078.º do CC, estando em causa o arrendamento de frações autónomas, os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição das partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, correm por conta do senhorio.

11. O n.º 4 da mesma norma refere que os encargos e despesas devem ser contratados em nome de quem for responsável pelo seu pagamento.

12. Assim, tendo presente as normas enunciadas, isto é, conjugando a obrigação de emitir fatura pela prestação de serviços realizada, com a faculdade conferida, pela lei civil, às partes para decidir a quem incube a responsabilidade pelo pagamento dos encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição de partes comuns do edifício, pode concluir-se que, face à legislação fiscal, nada obsta a que a fatura correspondente seja emitida em nome do inquilino, desde que a obrigação de pagamento destas despesas corra por sua conta, nos termos do contrato de arrendamento celebrado.