

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

Artigo/Verba: Art.9º - Isenções nas operações internas .

Assunto: Condomínio - gestão de partes comuns

Processo: 25884, com despacho de 2024-04-29, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação

Conteúdo: I - QUESTÃO COLOCADA

1. A Requerente, enquanto Entidade Exploradora do Aldeamento Turístico X, vem questionar a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), quanto ao enquadramento fiscal em sede Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), "da forma como a prestação periódica está construída", ou seja, se "as prestações realizadas" pela Requerente enquanto "Entidade Administradora das Partes Comuns do Aldeamento Turístico X estão sujeitas e não isentas" de IVA.

2. Indica a Requerente que, o Aldeamento Turístico é constituído por "X frações, descritas em Título Constitutivo, sendo X unidades de alojamento turístico", bem como que "existem proprietários que ali habitam todo o ano, usufruindo diretamente das partes comuns do aldeamento".

3. O referido aldeamento turístico, de acordo com as informações enunciadas pela Requerente, dispõe de restaurante, edifício da piscina central, "ondem existem serviços como uma cafetaria, uma lavandaria, um SPA e um cabeleireiro", mencionado que o acesso ao aldeamento é condicionado, dispondo de controlo de acessos.

4. Indica a Requerente que, "para além da exploração hoteleira do empreendimento", é igualmente responsável pela "administração e gestão das partes comuns do aldeamento turístico, efetuando para o efeito o débito das despesas aos proprietários de todas as unidades de alojamento e o pagamento aos prestadores de serviços".

5. O orçamento anual, é composto por rubricas que "enquadram faturas dos prestadores de serviços com diferentes taxas de IVA". Sendo os custos orçamentados, faturados aos proprietários, "na proporção da sua permissão no total Aldeamento, descrita em Título Constitutivo da propriedade plural".

6. Assim, "sobre o total das despesas orçamentadas existe uma percentagem aprovada em assembleia de proprietários de X% que constitui a remuneração da entidade exploradora". Sobre o total destes custos, "acresce os X% sobre o total das despesas que a assembleia determinou como fundo de reserva" e "sobre o total final acresce o IVA à taxa normal, precisamente porque o valor a faturar acaba por ser um artigo composto de vários serviços não sendo possível diferenciá-los".

### II - ELEMENTOS FACTUAIS

7. A Requerente exerce a atividade correspondente ao Código de Atividade Económica (CAE) "68321 - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS POR CONTA DE OUTREM", assim como, a correspondente ao CAE secundário "055123 - APARTAMENTOS TURÍSTICOS SEM RESTAURANTE". Em IVA, encontra-se enquadrada no regime normal de

periodicidade mensal por opção, registada como praticando operações que conferem o direito à dedução bem como, efetuando importações, aquisições e transmissões intracomunitárias de bens.

### III - ANÁLISE DA QUESTÃO

8. De acordo com o Ofício-circulado n.º 30111, de 28.05.2009, da Direção de Serviços do IVA, deve ser feita a distinção entre a atividade desenvolvida pelo condomínio e a atividade da pessoa ou entidade que desempenha o cargo de administrador do condomínio. Sendo a administração do condomínio exercida por uma entidade de «gestão de condomínios», como na situação em apreço, a Requerente, atua na qualidade de sujeito passivo, e como tal sujeita às regras gerais do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA).

9. No que respeita ao enquadramento das tipologias de condomínios, conforme esclarece o ponto III do referido Ofício-circulado, tratando-se de condomínios de imóveis para habitação, em que existem frações autónomas onde são exercidas atividades económicas 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».

10. Sendo que, no caso de condomínios de imóveis para habitação, que exercem atividades económicas sujeitas a 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".

11. Neste seguimento, o aldeamento turístico não se enquadra, para efeitos do disposto no Ofício-circulado, no conceito de "condomínio de imóveis para habitação que exercem uma actividade económica", nem no de "condomínio de um imóvel para habitação em que existem frações autónomas onde são exercidas actividades sujeitas a IVA", constituindo, antes, unidades de alojamento (X) onde se exerce uma atividade económica, no caso, de índole turística, sendo-lhe aplicável a última parte do referido Ofício-circulado.

12. De acordo com a alínea 21) do artigo 9.º do CIVA, estão isentas de imposto, "as prestações de serviços fornecidas aos seus membros por grupos autónomos de pessoas que exerçam uma actividade isenta, desde que tais serviços sejam

directamente necessários ao exercício da actividade e os grupos se limitem a exigir dos seus membros o reembolso exacto da parte que lhes incumbe nas despesas comuns, desde que, porém, esta isenção não seja susceptível de provocar distorções de concorrência". Esclarecendo a alínea 22) do artigo 9.º do CIVA, que "para efeitos do disposto no número anterior considera-se que os membros do grupo autónomo ainda exercem uma actividade isenta, desde que a percentagem de dedução determinada nos termos do artigo 23.º não seja superior a 10%".

13. O facto de o aldeamento ser constituído por unidades de alojamento tem como consequência a não aplicabilidade das isenções previstas nas alíneas 21) e 22) do artigo 9.º do CIVA.

14. A atividade de gestão exercida pela Requerente encontra-se sujeita a imposto nos termos gerais do CIVA.