

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
- Artigo/Verba: Art.9º - Isenções nas operações internas .
- Assunto: Condomínio - Existência de consequências fiscais para o condomínio ou condóminos pelo início de atividade do condomínio.
- Processo: 27370, com despacho de 2025-01-31, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação
- Conteúdo: I - PEDIDO
1. A Requerente exerce a atividade a título principal de Administração de Condomínios, CAE 68322, tendo como clientes condomínios habitacionais, condomínios mistos e condomínios empresariais.
 2. Disponibiliza para cada condomínio um programa de faturação certificado de nível empresarial, para melhor controlo e fiabilidade na cobrança de quotas aos condóminos, não emitindo simples recibos.
 3. Acrescenta que as quotas dos condomínios habitacionais e mistos são faturadas aos condóminos com isenção de IVA ao abrigo do nº 21 do art.º 9º do CIVA. Com a obrigação, a partir de janeiro de 2023, de comunicação à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) das séries de faturação decorrente do estipulado no Decreto-Lei n.º 28/2019, de 15 de fevereiro, os seus clientes condomínios habitacionais e mistos viram-se obrigados a iniciar a atividade com o CAE principal 68322 - Administração de condomínios, para poder proceder à comunicação das séries de faturação à AT e obter o ATCUD.
 4. Considerando que alguns condóminos receiam estar sujeitos a alguma incidência fiscal, a Requerente questiona, relativamente ao enquadramento em IVA:
 - a. Se o início de atividade do condomínio, que foi necessária para comunicar as séries de faturação e obter o ATCUD, origina consequências fiscais com prejuízo para o condomínio ou para cada um dos seus condóminos;
 - b. Se pelo facto de o condomínio emitir as faturas das quotas aos condóminos em programa informático de faturação certificado, comunicando o respetivo SAF-T (PT) ao e-fatura, em vez de emitir simples recibos para cobrança das quotas de condomínio, existem consequências fiscais com prejuízo para o condomínio ou para cada um dos seus condóminos.
- II- ENQUADRAMENTO E ANÁLISE DAS OPERAÇÕES FACE AO CÓDIGO DO IVA
5. Consultado o Sistema de Gestão de Registo de Contribuintes, verifica-se que a Requerente exerce atividade principal com o CAE 68322 "Administração de Condomínios". Exerce também atividade com o CAE secundário 068321 - "Administração de Imóveis por Conta de Outrem".
 6. A Requerente está enquadrada, em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), no regime normal de periodicidade trimestral desde 2013-01-01.
 7. De acordo com o disposto no Código Civil, no Capítulo referente à propriedade horizontal, nos Artigos 1420º e seguintes (Direitos e encargos dos condóminos) "cada condómino é proprietário exclusivo da fração 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 efetuar as despesas comuns e exigir dos condóminos a sua quota parte nas despesas aprovadas".
 8. 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.

9. 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 Coletivas e obter um número de identificação de pessoa coletiva (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.

10. A Requerente, na sua atividade de administradora de condomínios, configura um 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 efetua 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.

11. 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:

- a. Os "condomínios de imóveis para habitação";
- b. Os "condomínios de imóveis para habitação em que existem frações autónomas onde são exercidas atividades económicas sujeitas a IVA";
- c. os "condomínios de imóveis para habitação que exercem uma atividade económica";
- d. Os "Imóveis ocupados por escritórios e centros comerciais".

12. 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 atuar perante os condóminos no âmbito de uma atividade empresarial."

13. "Quando o condomínio não age no exercício de uma atividade empresarial, mas sim no âmbito da sua esfera privada, não é de qualificar como atividade económica a atividade desenvolvida por um "condomínio de um imóvel de habitação", que circunscreve o âmbito das suas operações à "simples administração das partes comuns do imóvel".

14. "No caso de um «condomínio de um imóvel para habitação» em que existem frações autónomas onde são exercidas atividades sujeitas a IVA, coloca-se o problema de saber se, por esse facto, o «condomínio» passa a ser considerado como exercendo uma atividade económica ou se, pelo contrário, mantém o estatuto de simples «gestor do património comum dos condóminos».

15. "O facto de haver condóminos a exercer uma atividade sujeita a IVA em algumas das frações 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 atividade económica".

16. "Não sendo o Condomínio sujeito passivo de IVA, os condóminos de frações onde se desenvolvem atividades sujeitas a imposto e dele não isentas, não podem deduzir o IVA incluído na parte que suportarem nas despesas comuns do imóvel".

17. 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 fundo comum de reserva (FCR), estão fora do âmbito de incidência do IVA, uma vez que não agem no exercício de uma atividade empresarial.

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

19. É o caso de um condomínio que cede a terceiros o direito de utilização dos espaços comuns, como por exemplo para instalação de uma antena de

telecomunicações ou para afixação de publicidade, tendo como contrapartida uma determinada importância acordada em assembleia de condóminos.

20. 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.

21. Embora o Requerente se refira apenas a condomínios habitacionais e mistos sempre se dirá que 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.

22. 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.

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

24. Assim sendo, apesar de existirem despesas comuns de diversa natureza nomeadamente água, eletricidade, 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 respetiva atividade, existe, normalmente, também outro conjunto de despesas relativas a segurança, receção 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.

25. Considerando as questões colocadas, deve referir-se que no caso de se tratar de imóveis apenas para habitação em que os condóminos gerem na sua esfera particular as despesas comuns, não se verificando uma obrigatoriedade de registo para efeitos de IVA, nos débitos relativos às quotas-partes das despesas e encargos comuns imputáveis aos condóminos, não será legalmente exigível uma fatura.

26. Contudo, nada obsta a que possa emitir faturas, nomeadamente através de um programa informático certificado, embora a tal, por lei, não seja obrigado.

27. No entanto, se para além das operações referidas no ponto anterior o condomínio efetuar também outras sujeitas a imposto, mas dele isentas nos termos do artigo 9º do CIVA, nomeadamente por enquadramento nas alíneas 20) e 21), encontra-se adstrito às obrigações de registo e de emissão de fatura, esta nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 29.º do Código do IVA, entre outras.

28. Já se estivermos perante imóveis que não configurem edifícios para habitação, as operações efetuadas pelos respetivos condomínios são sujeitas a imposto e dele não isentas. Estes sujeitos passivos ficam sujeitos às obrigações previstas no Código do IVA e legislação complementar, nomeadamente, declarativas, de faturação, liquidação e pagamento.

29. Relativamente à questão de saber se existem quaisquer consequências fiscais com prejuízo para o condomínio ou para cada um dos condóminos, pelo facto de o condomínio emitir as faturas das quotas aos condóminos em programa informático de faturação certificado, comunicando o respetivo SAF-T (PT) ao e-fatura, em vez de emitir simples recibos para cobrança das quotas de condomínio, tratando-se de uma questão, num caso, sobre meras situações hipotéticas e, noutro, de uma questão que respeita a terceiros que não o requerente, é matéria que, não se encontrando no escopo do Instituto de informação vinculativa, não pode ser apreciada.