

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

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

Assunto: Quotas faturadas aos condóminos (proprietários residenciais e empresariais)

Processo: 27985, com despacho de 2025-05-30, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação

Conteúdo: I - QUESTÃO COLOCADA

1. "A entidade X, Lda., NIF xxxxxxxx" (adiante ADMINISTRADORA DO CONDOMÍNIO), "é a entidade nomeada como administradora do Condomínio, constituído pelo respetivo Título Constitutivo a 24-06-1992."

2. "O empreendimento turístico é constituído por 123 frações, sendo (...) 67 frações (...) propriedade da (...) administradora do Condomínio (unidades de alojamento turístico) e as restantes 56 frações são propriedade de pessoas singulares (condóminos)."

3. "Algumas (...) frações (...) propriedade de pessoas singulares encontram-se a ser exploradas pela entidade administradora do Condomínio."

4. A ADMINISTRADORA DO CONDOMÍNIO, "dispõe (...) de certos serviços como é exemplo, o restaurante (de sua propriedade)."

5. "Todos os anos é aprovado um orçamento constituído por rubricas de gastos e rendimentos."

6. "As rubricas de gastos englobam serviços com IVA a diferentes taxas."

7. "As rubricas de rendimentos são constituídas por rendas obtidas por contratos de arrendamento de local para colocação de antenas, cedência de espaço de uma sala e ainda pelas quotas do Condomínio faturadas aos proprietários das frações, incluindo à própria entidade gestora."

8. "A cedência de espaço é uma operação que tem sido sujeita a IVA."

9. "Contudo, com a rescisão do contrato de arrendamento por parte de uma das entidades proprietária das antenas, os rendimentos sujeitos a IVA, ficam abaixo do limite previsto no artigo 53º do CIVA."

10. Assim (...), "submete-se o presente Pedido de Informação Vinculativa, sobre o nosso entendimento relativamente às seguintes questões, relacionadas com o condomínio:

1. Tendo os rendimentos das antenas e da cedência de espaço ficado abaixo do limite previsto no artigo 53.º do CIVA, o Condomínio passa a estar enquadrado no regime especial de isenção;

2. Relativamente à faturação das quotas aos condóminos, entendemos que o seu enquadramento correto é a isenção nos termos do n.º 22, do artigo 9.º do CIVA."

II - ELEMENTOS FACTUAIS

11. O Requerente exerce a atividade correspondente ao Código de Atividade Económica (CAE) 68322 - "ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS" (Principal).

12. Em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), o Requerente encontra-se enquadrado no regime normal de periodicidade trimestral, registado como praticando operações que conferem o direito à dedução do IVA suportado nas suas aquisições, e operações que não conferem tal direito. Em concreto, trata-se de um sujeito passivo misto, com afetação real de parte dos bens, e com um "prorata" de 96,15%.

III - ANÁLISE DA QUESTÃO

Sobre a isenção prevista nas alíneas 21) e 22) do artigo 9.º do CIVA

13. Nos termos da alínea 21) do artigo 9.º do Código do IVA (CIVA), estão isentas de imposto:

"As prestações de serviços fornecidas aos seus membros por grupos autónomos de pessoas que exerçam uma atividade isenta, desde que tais serviços sejam diretamente necessários ao exercício da atividade e os grupos se limitem a exigir dos seus membros o reembolso exato da parte que lhes incumbe nas despesas comuns, desde que, porém, esta isenção não seja suscetível de provocar distorções de concorrência".

14. Por seu turno, a alínea 22) esclarece que:

"Para efeitos do disposto no número anterior os membros do grupo autónomo ainda exercem uma atividade isenta, desde que a percentagem de dedução determinada nos termos do artigo 23.º não seja superior a 10%"

15. Conclui-se que, para que opere esta isenção, deve verificar-se que:

- Os membros do agrupamento prossigam uma atividade isenta ou a sua percentagem de dedução, determinada nos termos do artigo 23.º do CIVA seja igual ou inferior a 10%;
- Os serviços devem ser diretamente necessários à atividade;
- A isenção não provoque distorções de concorrência;
- O agrupamento receba dos seus membros o reembolso exato da parte que lhes corresponde nas despesas comuns.

16. Como se depreende do atrás exposto, estas isenções pressupõem que todos os membros do grupo autónomo exerçam uma atividade isenta, caso da alínea 21) ou, na situação prevista na alínea 22), desde que a percentagem de dedução determinada nos termos do artigo 23.º do CIVA não seja superior a 10%, o que não se verifica no caso sub judice, pois existe um direito à dedução integral nas frações do condomínio afetas à exploração turística.

17. O Requerente configura, pois, um condomínio sujeito a imposto e dele não isento adquirindo, em seu nome os bens e serviços necessários à gestão e administração das partes comuns do edifício, sendo o respetivo IVA incorrido passível de direito à dedução.

18. Nos termos do n.º 2 do artigo 8.º do CIVA, o imposto é exigível relativamente aos pagamentos que precedam o momento da realização das operações tributáveis pelo que, o condomínio, quando recebe dos condóminos uma comparticipação para fazer face às despesas correntes, com base no respetivo orçamento anual, deve emitir faturas a cada um dos condóminos, "habitacionais" ou "empresariais", relativamente às

importâncias recebidas e, sobre esses pagamentos antecipados, caso não exista especificação da natureza dos bens ou serviços a prestar, deve liquidar IVA à taxa normal, prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA.

Sobre as questões concretas colocadas

19. Nos termos do n.º 1 do artigo 53.º do CIVA, só é aplicável o regime especial de isenção, previsto neste artigo, ao Requerente, caso este obtenha um volume de negócios anual (calculado nos termos do artigo 42.º do CIVA) inferior a 15.000 (sem prejuízo das demais condições deste regime especial).

20. Sendo que contribui para este volume de negócios, a totalidade das faturas emitidas pelo Requerente, aos condóminos "habitaçãois" / "empresariais", e aos clientes adquirentes das "cedências de espaço", porque todas estas operações, descritas no seu pedido de informação, estão sujeitas a imposto, e não são isentas nos termos das alíneas 21) e 22) do artigo 9.º do CIVA.