

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
- Artigo/Verba: Art.9º - Isenções nas operações internas .
- Assunto: Contratos de cedência de espaço de áreas comuns - condomínio comercial
- Processo: 28271, com despacho de 2025-07-28, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação
- Conteúdo:
1. O Requerente está enquadrado, para efeitos de IVA, no regime normal de periodicidade mensal, desde 2018.01.01, tendo iniciado a sua atividade em 1995.06.01. Está, ainda, registado como prosseguindo, a título principal, a atividade de "Administração de Condomínios" - CAE 68322, sendo um sujeito passivo que pratica simultaneamente operações que conferem direito à dedução e operações que não conferem direito à dedução, utilizando como método de dedução a afetação real de todos os bens e serviços.
  2. A Requerente é um condomínio de um centro comercial, prédio em propriedade horizontal em regime de compropriedade por condóminos, sujeitos passivos de IRC e IRS, constituído por frações destinadas a comércio - lojas, bem como zonas de estacionamento e respetivas áreas comuns.
  3. A Administração é eleita em Assembleia Geral, sendo o próprio condomínio a fazer a gestão das áreas comuns, contando para o efeito a contratação de um colaborador com a categoria de Diretor de Serviços, dois colaboradores administrativos e de um técnico de manutenção geral.
  4. A Requerente subcontrata depois as várias empresas para fazer face à manutenção/conservação das várias áreas, tais como elevadores, escadas rolantes, limpeza, manutenção elétrica e de águas, vigilância e segurança, decoração, receção, etc.
  5. A Requerente, por celebrar contratos de cedência de espaço de áreas comuns, quer para uso de esplanadas da restauração, espaços para vitrines publicitárias, realização de eventos e exposições, bem como arrendamento de espaços comuns para arrumos, como também o débito dos consumos de água e de eletricidade, gestão e faturação dos estacionamento, entre outras, apresentou o início de atividade, com o CAE principal 68322 - Administração de Condomínios, ficando enquadrado no regime normal mensal, desde 2018.01.01, com operações no regime misto com afetação real e com contabilidade organizada.
  6. Emite as respetivas faturas aos condóminos dos "serviços extras", operações essas sujeitas a IVA, às taxas aplicáveis a cada situação (ex.: reembolso da água à taxa de 6% ou isenta, arrendamento isento artigo 9.º, restantes operações à taxa normal).
  7. A Requerente liquida o IVA nas faturas, emitidas em programa certificado, referente a estas operações, bem com as quotizações e fundo de reserva mensais, e deduz o respetivo imposto das faturas relacionadas com as operações de manutenção, conservação e serviços efetuados nas áreas comuns, apresentando a respetiva declaração periódica de IVA.
  8. Entretanto, as faturas com o débito das Quotizações e Fundo de Reserva, passaram

também a ter incidência de IVA, sendo cobrada aos respetivos condóminos.

9. Nestes termos, vem a Requerente solicitar esclarecimentos sobre se estará correta a incidência do imposto do IVA sobre as Quotizações Mensais e Fundo de Reserva e se, nas operações de IVA, não deviam apenas liquidar, quando aplicável, as taxas de IVA e deduzir também o imposto dos serviços contratados.

10. Questiona, finalmente, se, por ter faturação isenta ao abrigo do artigo 9.º do Código do IVA (CIVA), relativo ao arrendamento de uma arrecadação, não deveria aplicar o método do pro rata, conforme Ofício Circulado n.º 30103/2008.

Ponto Prévio

11. No que respeita às questões relacionadas com o IRC e os aspetos contabilísticos das operações, a Requerente deve questionar a Direção de Serviços do IRC, pelo que só será abordada a questão relacionada com o enquadramento em sede de IVA das operações em causa.

Enquadramento em sede de IVA:

12. Os condomínios são sujeitos passivos de imposto, nos termos estabelecidos no artigo 2.º do Código do IVA (CIVA), uma vez que este normativo define como tais "As pessoas singulares ou colectivas que, de um modo independente e com carácter de habitualidade exerçam actividades de produção, comércio ou prestação de serviços (...)".

13. Porém, nos termos 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".

14. Estabelece a alínea 22) do mesmo artigo que, "(...) considera-se que os membros do grupo autónomo ainda exercem uma actividade isenta, desde que a percentagem da dedução determinada nos termos do artigo 23º do CIVA não seja superior a 10%".

15. Decorre do atrás exposto, que a isenção prevista nas referidas alíneas opera, apenas, desde que verificados os respetivos requisitos, devendo um condomínio que os não preencha liquidar IVA nos débitos que efetua aos condóminos.

16. Através do ofício-circulado n.º 30111/2009, de 28 de maio, da Direção de Serviços do IVA, foram emitidas instruções administrativas relativas ao enquadramento dos condomínios, o qual pode ser consultada no endereço <http://www.portaldasfinancas.gov.pt>.

17. Conforme se refere no ponto II do referido ofício, "O administrador do condomínio, exerce um cargo que tem por função dar cumprimento às decisões tomadas na «assembleia de condóminos». Assim, se o «administrador» for um condómino, a sua actuação não assume qualquer carácter profissional, pelo que não tem a obrigação de se registar para efeitos de IVA. Se a administração for exercida por uma entidade de «gestão de condomínios» esta actua na qualidade de sujeito passivo, como tal sujeita às regras gerais do CIVA".

18. No ponto III, relativamente ao enquadramento dos condomínios pode ler-se:

"Em relação ao enquadramento dos condomínios, em sede de IVA, pode proceder-se à sua divisão em diversos tipos: Os chamados "condomínios de imóveis para habitação", os "condomínios de imóveis para habitação em que existem fracções autónomas onde são exercidas actividades económicas sujeitas a IVA", os "condomínios de imóveis para habitação que exercem uma actividade económica" e, finalmente os "Imóveis ocupados por escritórios e centros comerciais".

19. No caso concreto, refere a Requerente que é um condomínio de um centro comercial, prédio em propriedade horizontal em regime de compropriedade por condóminos, sujeitos passivos de IRC e IRS, constituído por fracções destinadas a comércio - lojas, bem como zonas de estacionamento e respetivas áreas comuns.

20. No que diz respeito à gestão de imóveis ocupados por escritórios e centros comerciais ou qualquer imóvel ou parte autónoma de imóvel onde vários sujeitos passivos exercem a sua actividade económica, não se pode falar propriamente de um "condomínio" uma vez que as disposições constantes dos artigos 1420.º e seguintes do Código Civil apenas são aplicáveis, por norma, aos imóveis de habitação.

21. 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 actividade, 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 nas alíneas 21) e 22) do artigo 9.º do CIVA.

22. Este tipo de gestão de edifícios e de espaços comuns é usualmente realizada por empresas especializadas nessa área, pelo que a respetiva actividade se encontra abrangida pelas regras gerais do CIVA.

23. Assim, a Requerente liquida IVA (à taxa normal, conforme alínea c) do artigo 18.º do CIVA) ao condomínio pelos serviços de administração que presta, uma vez não estar abrangida por qualquer isenção, os quais, são debitados pelo condomínio aos condóminos em função da quota parte de cada um.

24. Nestes termos, o débito das Quotizações e Fundo de Reserva é sujeito e não isento de IVA.

25. No que respeita à necessidade de aplicação do método "prorata" por efetuar operações isentas, refira-se o seguinte:

26. O artigo 23.º do CIVA restringe-se à determinação do imposto dedutível relativo aos bens e/ou serviços de utilização mista, ou seja, aos bens e/ou serviços utilizados em actividades que conferem direito à dedução e em actividades que não conferem esse direito.

27. Dispõe a alínea b) do n.º 1 da referida norma que "(...) tratando-se de um bem ou serviço afecto à realização de operações decorrentes do exercício de uma actividade económica prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º, parte das quais não confira direito à dedução, o imposto é dedutível na percentagem correspondente ao montante anual das operações que dêem lugar a dedução".

28. Não obstante, dispõe o n.º 2 que "Não obstante o disposto da alínea b) do número anterior, pode o sujeito passivo efectuar a dedução segundo a afectação real de todos

ou parte dos bens e serviços utilizados, com base em critérios objectivos que permitam determinar o grau de utilização desses bens e serviços em operações que conferem direito a dedução e em operações que não conferem esse direito, sem prejuízo de a Direcção-Geral dos Impostos lhe vir a impor condições especiais ou a fazer cessar esse procedimento no caso de se verificar que provocam ou que podem provocar distorções significativas na tributação".

29. No caso concreto, conforme já referido, a Requerente é um sujeito passivo misto, que utiliza como método de dedução nos bens e serviços de utilização mista a afetação real de todos os bens e serviços.

30. Assim, já utilizando a afetação real como método de apuramento do imposto dedutível, não se vislumbra justificação para a aplicação do método "prorata", não havendo qualquer obrigação legal para a sua aplicação.

31. Todavia, uma vez que está na disponibilidade do sujeito passivo misto optar por qualquer um dos métodos, querendo aplicar o "prorata", deverá a Requerente submeter declaração de alterações nos termos do artigo 32.º do CIVA.