

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: [Código do IRC |
Artigo: [2.º |
Assunto: [Obrigações Fiscais, em sede de IRC, de um Condomínio |
Processo: [2022 005458, sancionado por Despacho de 21 de novembro de 2022, da Diretora de Serviços do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas PIV n.º 23955 |

Conteúdo: [A questão em apreço consiste em saber quais as obrigações fiscais de um condomínio de lojas de um mercado abastecedor, em que foi celebrado pelo condomínio um contrato de cessão de exploração de um estabelecimento comercial que integra uma parte comum do edifício, no âmbito qual o condomínio auferir uma renda mensal.

1. A propriedade horizontal configura um tipo de direito real que pressupõe um edifício de estrutura unitária, composto por frações independentes, suscetíveis de pertencer a proprietários diversos (art.ºs 1414.º e 1415.º do Código Civil (CC)).

Cada condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e, simultaneamente, comproprietário das partes comuns do edifício (art.º 1420.º do CC).

2. Nos termos do disposto pelo n.º 1 do art.º 1424.º do CC, relativo aos encargos de conservação e fruição, "Salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e relativas ao pagamento de serviços de interesse comum são da responsabilidade dos condóminos proprietários das frações no momento das respetivas deliberações, sendo por estes pagas em proporção do valor das suas frações."

3. Ainda em conformidade com o disposto no art.º 1430.º do CC (Órgãos administrativos), a administração das partes comuns do edifício compete à assembleia dos condóminos e a um administrador, tendo cada condómino na assembleia tantos votos quantas as unidades inteiras que couberem na percentagem ou permissão da respetiva fração de que é proprietário.

O condomínio tem, assim, 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.

4. In casu, tratando-se de um mercado em que todas as frações autónomas se destinam a comércio, para além dos comerciantes aí instalados, o mesmo é frequentado por consumidores, pelo que têm que ser cumpridos os requisitos para que esse espaço comercial possa ser aberto ao público e funcionar. Assim, a par das despesas comuns com a água, eletricidade, limpeza, são imputadas, também, a cada um dos sujeitos passivos que usufruem de uma parte do edifício e dos espaços comuns onde desenvolvem a respetiva atividade, outro conjunto de despesas como a segurança ou publicidade.

5. No exercício dessa atividade de gestão das partes comuns da propriedade dos condóminos, o condomínio, enquanto grupo autónomo de pessoas, é equiparado a pessoa coletiva para efeitos de inscrição no Registo Nacional de Pessoas Coletivas (RNPC).

6. Para efeitos de IRC, em termos de incidência pessoal ou subjetiva, em conformidade com o disposto na alínea a) e b), do n.º 1 do art.º 2.º do Código do IRC, consideram-se sujeitos passivos de IRC as sociedades comerciais e civis sob a forma comercial, as cooperativas, as empresas públicas e as demais pessoas coletivas de direito público ou privado, com sede ou direção efetiva em território português, bem como as entidades desprovidas de personalidade jurídica, com sede ou direção efetiva em território português, cujos rendimentos não sejam tributáveis em imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS) ou em IRC diretamente na titularidade de pessoas singulares ou coletivas.

7. Ora, nos termos do n.º 1 do art.º 1405.º do CC, os comproprietários exercem, em conjunto, todos os direitos que pertencem ao proprietário singular; separadamente, participam nas vantagens e encargos da coisa, em proporção das suas quotas.

Subentende-se, assim, do direito da compropriedade (art.ºs 1403.º a 1405.º do CC) sobre as partes comuns do imóvel, que não existe qualquer património coletivo ou entidade passível de constituir um sujeito passivo autónomo.

Assim sendo, caso as partes comuns do edifício gerem rendimentos, a tributação é feita unicamente na esfera dos condóminos - em IRS ou IRC consoante se trate, respetivamente, de uma pessoa singular ou coletiva - sendo os rendimentos apurados pelo condomínio a eles imputados na proporção do valor relativo às respetivas frações autónomas (em percentagem ou permilagem), nos termos do art.º 19.º do Código do IRS.

8. Em conclusão, atento o exposto quanto à natureza dos condomínios, estas entidades não são suscetíveis de serem qualificadas como sujeitos passivos de IRC, nem se encontram obrigadas a entregar declaração periódica de rendimentos Modelo 22 (alínea b) do n.º 1 do art.º 117.º e art.º 120.º, ambos do Código do IRC).

Sendo os rendimentos provenientes de renda das partes comuns do edifício sujeitos a tributação, exclusivamente, na esfera dos condóminos - em IRS ou IRC, consoante se trate, respetivamente, de uma pessoa singular ou coletiva - na proporção do valor relativo às respetivas frações autónomas (em percentagem ou permilagem), nos termos do art.º 19.º do Código do IRS.