

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS
Artigo: 41.º
Assunto: Condomínio - Verbas entregues para o Fundo Comum de Reserva
Processo: 1788/18, com despacho concordante da Subdiretora-Geral do IR, de 2018-12-28

Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre se as verbas para o Fundo de Reserva, pagas à administração do condomínio, constituem encargos dedutíveis nos termos do artigo 41.º do Código do IRS.

1. Tratando-se de rendimentos prediais enquadrados na Categoria F, estabelece o artigo 41.º, números 1 e 8 do Código do IRS, que aos rendimentos brutos dessa categoria se deduzem, desde que documentalmente comprovados, e relativamente a cada prédio ou parte de prédio, todos os gastos efetivamente suportados e pagos pelo sujeito passivo para obter ou garantir tais rendimentos, com exceção dos gastos de natureza financeira, dos relativos a depreciações e dos relativos a mobiliário, eletrodomésticos e artigos de conforto ou decoração.
2. Ainda, no caso de fração autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal, são dedutíveis, relativamente a cada fração ou parte de fração, outros encargos que, nos termos da lei, o condómino deva obrigatoriamente suportar e que sejam efetivamente pagos pelo sujeito passivo.
3. Estabelece o artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25/10, que é obrigatória a constituição de um fundo comum de reserva para custear as despesas de conservação do edifício ou conjunto de edifícios, devendo ser depositado em instituição bancária e administrado pela assembleia de condóminos.
4. Ora, atendendo a que os valores pagos por cada condómino para o fundo comum de reserva só poderão ser utilizados aquando da realização de obras de conservação e de beneficiação das partes comuns do prédio e que, posteriormente à execução das mesmas, se encontra o administrador do condomínio obrigado à emissão de um

documento/recibo de quitação a cada um dos condóminos, de acordo com a sua pernilagem e referente à obra em causa, essa sim aceite para efeitos do disposto do artigo 41.º do Código do IRS, não poderá o valor previamente entregue para o Fundo Comum de Reserva ser considerado para efeitos do artigo 41.º do Código do IRS.

5. Com efeito, as despesas que vierem a ser efetivamente suportadas e financiadas pelo fundo, relevam, nessa altura, para efeitos do disposto no artigo 41.º do Código do IRS, desde que devidamente documentadas.