

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.41º - Deduções
- Assunto: Categoria F - Despesas de conservação de imóveis arrendados
- Processo: 26547, com despacho de 2024-11-19, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente obter informação vinculativa relativamente às despesas que vai incorrer com obras de conservação num prédio (reparação do telhado) de sua propriedade, para que as mesmas possam ser deduzidas aos valores das rendas que irá receber relativamente a essas mesmas frações.
Assim, pretende saber se "A(s) fatura(s) emitidas pelo empreiteiro têm que ter no "cliente" o meu nome e a minha morada do Brasil e o meu NIF em Portugal, e no descritivo da fatura tem de identificar a morada completa do local da obra e as respetivas frações."

INFORMAÇÃO

1. O contribuinte consta atualmente como não residente fiscal em território Português, com domicílio fiscal no Brasil;
2. Apesar de não identificar claramente os imóveis em questão, verifica-se que no ano de 2023 declarou rendas de várias frações de prédio no regime de propriedade horizontal de que é proprietário na União das Freguesias de xxxx, no concelho e distrito de xxxx, designadamente do artigo xxxx fração xxxx e artigo xxxx frações x, y e z;
3. Relativamente ao prédio inscrito na matriz predial urbana da União das Freguesias de xxxx sob o artigo xxxx apenas não é proprietário de duas frações;
4. Tratando-se de rendimentos prediais enquadrados na Categoria F do Código do IRS, estabelece o artigo 41.º, números 1 e 9, do Código do IRS, que a tais rendimentos brutos 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;
5. 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;
6. Cada condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e, em simultâneo, comproprietário das partes comuns do edifício, conforme prevê o artigo 1420.º do Código Civil (CC);
7. As obras de reparação e de conservação das partes comuns competem ao condomínio, enquanto conjunto composto por todos os condóminos e enquanto contitulares dos direitos relativos a essas partes comuns;

8. Já quanto ao suporte das despesas comuns, dispõe o n.º 1 do artigo 1424.º do CC, "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";

9. Acrescenta o n.º 2 do mesmo artigo que "as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum podem, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada, sem oposição, por maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio, ficar a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à respetiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificados os critérios que determinam a sua imputação";

10. As despesas de reparação ou conservação das partes comuns do edifício são, assim, despesas indissociáveis da qualidade de condómino, sendo este responsável pelo pagamento das mesmas, em regra na proporção da sua fração;

11. Tratando-se de obras efetuadas em partes comuns de prédio sujeito ao regime de propriedade horizontal, como no caso de reparação do telhado, a fatura a emitir pelas entidades contratadas, pode ter como cliente o condomínio, com o respetivo NIF, descrição completa dos serviços efetuados, com a morada da localização do respetivo imóvel, ficando o condomínio na posse do documento original justificativo da despesa;

12. Posteriormente à execução das obras, ficará o administrador do condomínio obrigado à emissão de um documento/recibo de quitação a cada um dos condóminos, de acordo com a sua partilha e referente à obra em causa, essa sim aceite, para efeitos do disposto do artigo 41.º do CIRS;

13. Em alternativa, pode também ser emitida uma fatura a cada condómino, com o respetivo nome, NIF e morada, pelo valor que lhe é imputável, contendo descrição completa dos serviços efetuados e com a morada da localização do respetivo imóvel objeto da obra.

14. Caso estivéssemos perante uma situação em o mesmo contribuinte era o único proprietário de todas as frações de prédio em propriedade horizontal, poderia o mesmo solicitar a emissão de fatura em seu nome, com o seu número de contribuinte, o seu domicílio e a descrição completa das obras efetuadas bem como o local de execução das mesmas, sendo posteriormente dividido o custo das obras pelas várias frações em função da partilha de cada uma.

Face ao exposto, e no caso concreto em que não é proprietário da totalidade do imóvel, pode ser adotado um dos seguintes procedimentos:

- A fatura pode ser processada em nome do condomínio, ficando o administrador do condomínio obrigado à emissão de um documento/recibo de quitação a cada um dos condóminos e respetivas frações, para efeitos do disposto do artigo 41.º do CIRS, que lhes permita deduzir, aos rendimentos brutos de categoria F, os gastos efetivamente suportados e pagos relativos às frações que é proprietário, ou;

- Pode ser emitida uma fatura para cada condómino, com o respetivo nome, número de contribuinte e morada, conforme a responsabilidade de cada um no pagamento, fazendo referência na mesma à morada de execução da obra e ao contrato subjacente.