

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.41º - Deduções
- Assunto: Rendimentos prediais - Contribuição para fundo comum de reserva
- Processo: 27168, com despacho de 2024-12-10, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre a seguinte situação:
- É senhoria de um apartamento sobre o qual foi celebrado um Contrato de Arrendamento, atualmente em vigor;
 - No ano de 2024 o Condomínio do prédio requereu um pagamento adicional para eventuais obras no prédio, comum a todos os condóminos;
 - Assim, questiona se pode incluir este encargo na Declaração Modelo 3 referente a 2024, nomeadamente, no Quadro 4.1 da Categoria F na coluna "CONDOMÍNIO", juntamente com o montante anual tabelado pago habitualmente ao Condomínio. Ou, se este pagamento adicional não pode ser declarado, devendo inscrever apenas o valor anual tabelado do Condomínio.

INFORMAÇÃO

1. Tratando-se de rendimentos prediais enquadrados na Categoria F, estabelece o artigo 41.º, números 1 a 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. Assim, tem a requerente direito a que essas despesas sejam deduzidas, nos termos do artigo 41.º, números 1 a 8 do Código do IRS, na proporção/permilagem do prédio arrendado, não sendo abrangido, no entanto, o valor que eventualmente corresponder a outras frações que a requerente possua no mesmo edifício e que não se encontrem arrendadas.
5. E as despesas com obras devem ser declaradas em campo próprio, com o título "conservação e manutenção", distinto do campo "condomínio".
6. Já quanto ao ano fiscal em que as despesas devem ser imputadas, atendendo a que

os valores pagos por cada condómino para o fundo comum de reserva só poderão ser utilizados aquando da realização das 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, cuja despesa, essa sim, é 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.

7. Assim, se o ano do pagamento adicional pela requerente/condómina não coincidir com o ano do pagamento das obras pelo condomínio, os encargos que vierem a ser efetivamente suportados e financiados relevam apenas no ano em que as verbas são utilizadas pelo condomínio, para efeitos do disposto no artigo 41.º do Código do IRS, e desde que devidamente documentadas.