

APECA

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA
DAS EMPRESAS
DE CONTABILIDADE
E ADMINISTRAÇÃO

Condomínios – enquadramento e obrigações fiscais

O enquadramento fiscal dos condomínios e respetivas obrigações fiscais é um tema que levanta sempre dúvidas.

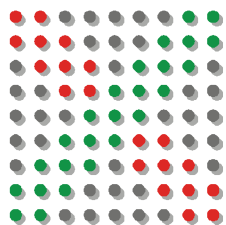
No presente artigo vamos abordar os principais aspetos relacionados com este tema no intuito de procurar esclarecer as eventuais dúvidas.

Introdução

De acordo com o disposto nos artigos 1420.º e seguintes do Código Civil, (direitos e encargos dos condóminos) cada condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício. A administração das partes comuns compete à assembleia dos condóminos e a um administrador. Este cargo é remunerado e tanto pode ser desempenhado por um condómino como por terceiro e, entre outras funções, compete ao administrador cobrar as receitas e efetuar as despesas comuns bem como exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas.

O condomínio tem, por consequência, 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. Para esse efeito, o condomínio incorre em despesas que serão repartidas pelos condóminos de acordo com a respetiva quota-parte, aprovada em assembleia de condóminos.

No exercício dessa atividade de gestão das partes comuns da propriedade dos condóminos, o condomínio, enquanto grupo autónomo de pessoas, deve proceder ao seu registo no Registo Nacional de Pessoas Coletivas e obter um número de identificação de pessoa coletiva (NIF) com o qual se identifica perante a Administração



APECA

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA
DAS EMPRESAS
DE CONTABILIDADE
E ADMINISTRAÇÃO

Fiscal e todas as entidades com quem estabelece contactos, nomeadamente fornecedores de bens e serviços para o condomínio.

O NIF serve também para identificar o condomínio perante as instituições bancárias, uma vez que, de acordo com a legislação relativa ao regime da propriedade horizontal, o condomínio deve dispor de contas bancárias e constituir e manter em seu nome um “fundo comum de reserva” correspondente a, pelo menos, 10% do valor das quotas que anualmente são aprovadas em assembleia de condóminos.

Enquadramento dos condomínios em sede de IRC

É entendimento da Autoridade Tributária, já expresso em diversas informações e instruções administrativas, que os condomínios não são sujeitos passivos de IRC.

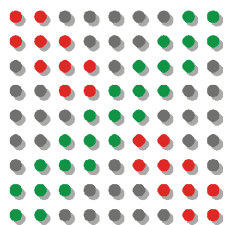
Isto significa que estas entidades não têm qualquer obrigação declarativa no âmbito deste imposto.

Assim, nas situações em que o condomínio aufera rendimentos (por exemplo de arrendamentos ou cedências de espaços para colocação antenas ou publicidade) são os mesmos obtidos numa situação de contitularidade, devendo por isso ser tributados na esfera individual de cada um dos proprietários, em conformidade com o disposto no artigo 19.º do Código do IRS.

Contudo, o facto de um condomínio não ser sujeito passivo de IRC não implica que não possa ser sujeito passivo de IVA, conforme veremos de seguida.

Enquadramento no âmbito do IVA

Os condomínios são sujeitos passivos de IVA, por força do disposto no artigo 2.º do Código do IVA, uma vez que este normativo define como tais as pessoas singulares ou coletivas que, de um modo independente e com carácter de habitualidade exerçam atividades de produção, comércio ou prestação de serviços.



APECA

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA
DAS EMPRESAS
DE CONTABILIDADE
E ADMINISTRAÇÃO

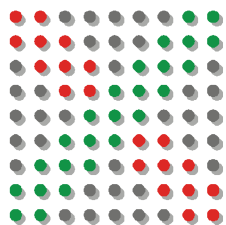
Porém, nos termos do n.º 21 do artigo 9.º do Código do IVA, estão isentas de imposto as prestações de serviços fornecidas aos seus membros por grupos autónomos de pessoas que exerçam uma atividade isenta, desde que tais serviços sejam diretamente necessários ao exercício da atividade e os grupos se limitem a exigir dos seus membros o reembolso exato da parte que lhes incumbe nas despesas comuns, desde que, porém, esta isenção não seja suscetível de provocar distorções de concorrência.

Estabelece ainda o n.º 22 do mesmo artigo que se considera que os membros do grupo autónomo ainda exercem uma atividade isenta, desde que a percentagem da dedução determinada nos termos do artigo 23.º do Código do IVA não seja superior a 10%.

Nestes termos, a isenção prevista nos nº 21 e 22 do artigo 9.º do Código do IVA opera, apenas, desde que verificados os respetivos requisitos, devendo um condomínio que os não preencha liquidar IVA nos débitos que efetua aos seus condóminos.

Em consequência, a análise do enquadramento dos condomínios em sede de IVA, obriga à sua divisão em quatro tipologias:

- a) Os condomínios de imóveis para habitação;
- b) Os condomínios de imóveis para habitação em que existem frações autónomas onde são exercidas atividades económicas sujeitas a IVA;
- c) Os condomínios de imóveis para habitação que exercem uma atividade económica e, ainda,
- d) Os Imóveis ocupados por escritórios e centros comerciais.



APECA

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA
DAS EMPRESAS
DE CONTABILIDADE
E ADMINISTRAÇÃO

Passamos a analisar cada uma destas tipologias:

a) Condomínios de imóveis para habitação

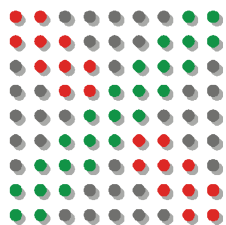
O condomínio de imóveis para habitação é um grupo autónomo de pessoas obrigado a ter um NIF para efeitos fiscais e pode mesmo ser considerado sujeito passivo de IVA. No entanto, para o ser, terá de atuar perante os condóminos no âmbito de uma atividade empresarial.

Quando o condomínio não age no exercício de uma atividade empresarial, mas sim no âmbito da sua esfera privada, não é de qualificar como atividade económica a atividade desenvolvida por um condomínio de um imóvel de habitação, que circunscreve o âmbito das suas operações à simples administração das partes comuns do imóvel.

b) Condomínios de imóveis para habitação em que existem frações autónomas onde são exercidas atividades económicas sujeitas a IVA

No caso de um condomínio de um imóvel para habitação em que existem frações autónomas onde são exercidas atividades sujeitas a IVA, coloca-se o problema de saber se, por esse facto, o condomínio passa a ser considerado como exercendo uma atividade económica ou se, pelo contrário, mantém o estatuto de simples gestor do património comum dos condóminos.

É entendimento da Autoridade Tributária que o facto de haver condóminos a exercer uma atividade sujeita a IVA em algumas das frações autónomas do edifício, não altera a relação do condomínio com os condóminos pois aquele nem sequer passa a usufruir de quaisquer outros rendimentos que possam ser considerados como contrapartida do exercício de uma atividade económica.



APECA

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA
DAS EMPRESAS
DE CONTABILIDADE
E ADMINISTRAÇÃO

Não sendo o condomínio sujeito passivo de IVA, os condóminos de frações onde se desenvolvem atividades sujeitas a imposto e dele não isentas, não podem deduzir o IVA incluído na parte que suportarem nas despesas comuns do imóvel.

c) Condomínios de imóveis para habitação que exercem atividades económicas sujeitas a IVA

No que se refere aos condomínios de imóveis para habitação que exercem uma atividade económica (isenta ou não isenta de IVA) importa analisar alguns aspetos.

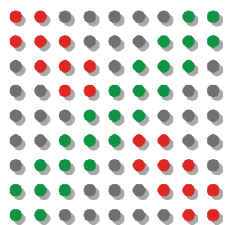
Assim, nas situações em que um condomínio cede a terceiros o direito de utilização dos espaços comuns, como por exemplo a instalação de uma antena de telecomunicações no imóvel ou a afixação de publicidade, tendo como contrapartida uma determinada importância acordada em assembleia de condóminos, o condomínio, em resultado do exercício dessa atividade, adquire a qualidade de sujeito passivo devendo registar-se para efeitos de IVA. As prestações de serviços podem estar isentas ou não de IVA, consoante o respetivo enquadramento no Código do IVA.

O condomínio pode beneficiar de alguma isenção objetiva prevista no artigo 9.º do Código do IVA ou ficar abrangido pela isenção prevista no artigo 53.º do mesmo Código se, entre outros requisitos, o volume de negócios anual for inferior ao limiar previsto naquela norma (10.000 euros). Neste caso, deve atender-se apenas aos resultados relativos à atividade tributável, nos termos do artigo 81.º do Código do IVA.

d) Imóveis ocupados por escritórios e centros comerciais

Estes imóveis configuram uma situação completamente distinta.

Com efeito, 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 atividade económica não se pode falar propriamente de um



APECA

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA
DAS EMPRESAS
DE CONTABILIDADE
E ADMINISTRAÇÃO

“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.

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 atividade, 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 nos n.º 21 e 22 do artigo 9.º do Código do IVA.

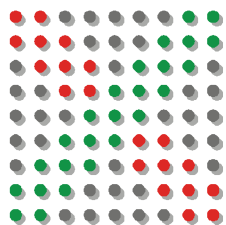
Este tipo de gestão de edifícios e de espaços comuns é usualmente realizada por empresas especializadas nessa área, pelo que a respetiva atividade está abrangida pelas regras gerais do Código do IVA.

Obrigações em sede de Imposto do Selo

Os condomínios estão obrigados como qualquer outro sujeito passivo, à comunicação dos contratos de arrendamento que efetuem, bem como à emissão dos recibos de renda eletrónicos.

Com a aprovação da lei do Orçamento do Estado para 2016, foi introduzida uma nova disposição no Código do Imposto do Selo (alínea b) do n.º 5 do artigo 2.º) que passou a estabelecer que, em caso de prédio de herança indivisa ou de parte comum de prédio constituído em propriedade horizontal, o sujeito passivo é a herança indivisa representada pelo cabeça de casal e o condomínio representado pelo administrador, respetivamente.

Esta norma, com natureza interpretativa, mostra-se em sintonia com as instruções da AT sobre a matéria.



APECA

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA
DAS EMPRESAS
DE CONTABILIDADE
E ADMINISTRAÇÃO

Assim, no caso de rendimentos prediais pertença de um condomínio, quem tem o dever de comunicação dos elementos do contrato e de emissão do recibo eletrónico é o administrador do condomínio. É também a este quem compete a emissão dos recibos. Para tal, deve dirigir-se a qualquer Serviço Local de Finanças acompanhado da acta em que foi nomeado e que lhe confere os poderes bastantes para que os Serviços verifiquem e registem a autorização em causa para efeitos do cumprimento da obrigação de entrega da declaração modelo 2 do Imposto do Selo e da emissão do recibo de renda eletrónico.

E quanto às obrigações de faturação?

Naturalmente que os condomínios que não sejam sujeitos passivos de IVA não têm obrigações de faturação, procedendo à emissão de simples recibos.

Os que são sujeitos passivos de IVA, estão adstritos à obrigação de emissão de fatura, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 29.º do Código do IVA. Recordamos que os sujeitos passivos de IVA enquadrados no regime de isenção do artigo 53.º do Código do IVA não estão dispensados da emissão de faturas.

Preparado em 2017-02-10 por Abílio Sousa para APECA