

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIVA

Artigo: 9º e 18º.

Assunto: Enquadramento - Condomínios de imóveis para habitação em que existem fracções autónomas onde são exercidas actividades económicas sujeitas a IVA

Processo: nº 1755, despacho do SDG dos Impostos, substituto legal do Director - Geral, em 2011-04-05.

Conteúdo: Tendo por referência o pedido de informação vinculativa solicitada, ao abrigo do artº 68º da Lei Geral Tributária (LGT), por « ....**A**...», presta-se a seguinte informação.

**1.** O conjunto urbano denominado xxxxx, localizado em Lisboa, integra xxxxm<sup>2</sup> que incluem uma área residencial, uma componente de escritórios e uma zona comercial e de serviços, com oferta de bancos, restauração, cafetaria e outro tipo de retalho, bem como um parque de estacionamento público.

**2.** Este empreendimento contempla um total de xxx fracções autónomas, detidas por xx proprietários, sendo a sua zona residencial composta de 3 edifícios de apartamentos e um edifício de moradias num total de xx unidade habitacionais autónomas detidas quer por particulares, quer por empresas, e tendo ainda o empreendimento um edifício de escritórios e uma área comercial e de serviços com oferta de bancos, restauração, cafetaria e outros tipos de retalho, assim como um parque de estacionamento público.

**3.** Todos os condóminos são responsáveis pelo pagamento de 12 quotizações anuais, cobradas mensalmente, calculadas com base no orçamento de despesas comuns e no Fundo de Reserva Legal (10% do orçamentado, IVA excluído) e associadas a uma matriz de imputação de custos definida por edifício.

**4.** Constituem outras receitas ainda, as rendas pelo aluguer de espaços para esplanadas e rendas de arrecadações comuns, caso se mostrem disponíveis para efeitos de locação.

**5.** A exponente considera, em face das tipologias previstas no ofício-circulado nº 30111, de 28.05.2009, estarmos perante um condomínio misto, de "imóveis para habitação", "imóveis ocupados por escritórios" e "centros comerciais".

**6.** Pretende que a parte habitacional do condomínio se deve considerar com "não sujeita a IVA" por estarmos perante a ausência de uma actividade económica, circunscrevendo a sua actividade à simples administração das partes comuns dos imóveis habitacionais do conjunto urbano em apreço.

**7.** No tocante aos edifícios ocupados por escritórios e centro comercial, que consiste em imóveis destinados à actividade comercial e/ou serviços, entende que se deve aplicar a doutrina prevista a esse tipo de condomínios prevista no acima referido ofício-circulado nº 30111, de 28.05.2009.

**8.** O ofício circulado nº 30111, de 28.05.2009 ajuda a esclarecer o enquadramento dos condomínios para efeitos de IVA. No seu Ponto III,

estabelece a divisão dos condomínios em diversos tipos: Os chamados "condomínios de imóveis para habitação", os "condomínios de imóveis para habitação em que existem fracções autónomas onde são exercidas actividades económicas sujeitas a IVA", os "condomínios de imóveis para habitação que exercem uma actividade económica" e, finalmente os "Imóveis ocupados por escritórios e centros comerciais".

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

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

**11.** Resulta do exposto que os condomínios de edifícios de habitação, nos débitos dos encargos das despesas comuns que efectuam aos seus condóminos, incluindo os montantes a título de FCR, estão fora do âmbito de incidência do IVA, uma vez que não agem no exercício de uma actividade empresarial.

**12.** Situação diversa verifica-se nos condomínios de imóveis para habitação que, embora tenham essa natureza, exercem actividades económicas sujeitas a IVA.

**13.** É o caso em que um condomínio cede a terceiros o direito de utilização dos espaços comuns, como por exemplo esplanadas, espaços para a colocação de antenas de telecomunicações ou para a afixação de publicidade, tendo como contrapartida uma determinada importância acordada em assembleia de condóminos.

**14.** O condomínio, em resultado do exercício dessa actividade, adquire a qualidade de sujeito passivo, devendo registar-se para o efeito. As suas prestações de serviços poderão estar isentas ou não consoante o respectivo enquadramento no CIVA.

**15.** Por sua vez, aos condomínios de edifícios de escritórios ou centros comerciais, são aplicáveis, por norma, as regras gerais do Código do IVA, não se lhes aplicando as isenções previstas nos n.ºs 21 e 22 do art.º 9.º do Código do IVA.

**16.** Relativamente ao entendimento do requerente importa referir que estamos perante um condomínio que consubstancia uma única entidade dotada de personalidade jurídica e tributária, pelo que o seu enquadramento não varia, pelo facto do débito das despesas comuns abranger vários tipos de imóveis.

**17.** Efectivamente, o condomínio em apreço parece enquadrar-se, para efeitos do disposto no ofício circulado n.º 30111, de 28.05.2009, no conceito de "condomínio de imóveis para habitação que exercem uma actividade económica", uma vez que no mesmo condomínio coexistem condóminos "habitacionais" e condóminos "empresariais" (escritórios e centro comercial), sendo que os primeiros têm também rendimentos derivados da actividade do condomínio.

**18.** O condomínio requerente, por esse facto, está obrigado a proceder à entrega da respectiva declaração de início de actividade nos termos definidos na alínea a) do n.º 1 do art.º 29.º do CIVA.

**19.** O facto de existir no condomínio um edifício de escritórios e centro comercial tem como consequência a não aplicabilidade das isenções previstas nos n.ºs 21 e 22 do art.º 9.º do Código do IVA.

**20.** Neste caso em apreço, o condomínio requerente, sendo um condomínio onde coexistem edifícios de habitação, de escritórios e centro comercial, adquire, em seu nome bens e serviços necessários à gestão e administração das partes comuns do edifício, sendo o respectivo IVA dedutível.

**21.** Nos termos do n.º 2 do art.º 8.º do Código do IVA, o imposto é exigível relativamente aos pagamentos que precedam o momento da realização das operações tributáveis pelo que, o condomínio, quando recebe dos condóminos uma comparticipação para fazer face às referidas despesas com base no respectivo orçamento anual, deve emitir facturas/recibos a cada um dos condóminos relativos à importâncias recebidas e, sobre esse montante, liquidar IVA à taxa normal, uma vez que não existe especificação de bens/serviços prestados.

**22.** No caso da comparticipação anual dos condóminos ser superior aos (re)débitos efectuados relativamente à imputação das despesas comuns, dando lugar a uma correcção dos montantes pagos anteriormente, o condomínio deve emitir notas de crédito, nas quais deve corrigir o IVA incidente sobre os montantes creditados.

**23.** Relativamente às comparticipações para o fundo comum de reserva (despesas de conservação e manutenção do edifício), também o condomínio deve emitir facturas/recibos a cada um dos condóminos respeitantes às importâncias recebidas e proceder à liquidação de IVA à taxa normal em virtude de não existir especificação dos bens e serviços, tal como sucede em relação às comparticipações para despesas de gestão e administração das partes comuns.

**24.** Também neste caso, o condomínio, na qualidade de sujeito passivo, agindo como tal, tem o direito a deduzir integralmente o IVA incluído na aquisição de bens ou serviços indispensáveis à conservação e manutenção do edifício, nomeadamente quando da realização de obras no mesmo.