

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: CIVA
- Artigo: art.º 36º.
- Assunto: Condomínios - Obras em imóveis e respectiva facturação emitida pelas entidades contratadas para a sua realização.
- Processo: nº 308, por despacho de 2010-02-12, do SDG do IVA, por delegação do Director Geral dos Impostos.
- Conteúdo: Tendo por referência o pedido de informação vinculativa solicitada, ao abrigo do artº 68º da Lei Geral Tributária (LGT), por « **Condomínio....**», presta-se a seguinte informação.
1. De acordo com o disposto no Código Civil, artigos 1420º e seguintes (Direitos e encargos dos condóminos) *“cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício”, “a administração das partes comuns compete à assembleia dos condóminos e a um administrador”, o cargo de administrador é remunerado e tanto pode ser desempenhado por um condómino como por terceiro” e, entre outras funções, “compete ao administrador cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns e exigir dos condóminos a sua quota parte nas despesas aprovadas.”*
 2. 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 as respectivas quotas-partes, aprovadas em assembleia de condómino.
 3. Em relação ao enquadramento dos condomínios em sede de IVA, são considerados vários tipos, especificamente):
 - i) Condomínios de imóveis para habitação;
 - ii) Condomínios de imóveis para habitação em que existem fracções autónomas onde são exercidas actividades económicas sujeitas a IVA;
 - iii) Condomínios de imóveis para habitação que exercem uma actividade económica e;
 - iv) Os imóveis ocupados por escritórios e centros comerciais.
 4. Face ao referido enquadramento, podemos estar perante condomínios que:
 - i) Não são sujeitos passivos de IVA;
 - ii) são sujeitos passivos, podendo beneficiar de alguma isenção do art.º 9º ou do art.º 53º do Código do IVA;
 - iii) ou são abrangidos pelas regras gerais do código do IVA.
 5. No que respeita a obras nos imóveis e à respectiva facturação emitida pelas entidades contratadas, a mesma pode ser emitida ao condomínio, ficando este na posse do documento original justificativo da despesa.

6. No entanto, sendo essas despesas divididas ou comparticipadas pelos condóminos, compete àquele titular "condomínio", debitar os condóminos, através de factura ou documento equivalente, com observância do disposto no art.º 36º do Código do IVA, pelo valor da comparticipação, sobre a qual incidirá o imposto que se mostrar devido, atendendo a que de acordo com o disposto no nº 2 do art. 19º do CIVA, só confere direito à dedução o imposto mencionado em facturas ou documentos equivalentes passados sob a forma legal e na posse do sujeito passivo.

7. Em alternativa pode ser emitida uma factura a cada condómino, pelo valor que lhe é imputável, com a liquidação do respectivo imposto.

8. Face ao exposto, e no caso concreto, pode ser adoptado um dos seguintes procedimentos:

- A factura pode ser processada em nome do condomínio ou;
- Pode ser emitida uma factura para cada condómino, conforme a responsabilidade de cada um no pagamento, fazendo referência na mesma ao contrato subjacente.