

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: CIVA
- Artigo: verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA
- Assunto: Taxas – Condomínios - Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afectos à habitação (....)
- Processo: nº 3327, despacho do SDG dos Impostos, substituto legal do Director - Geral, em 2012-06-19.
- 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 requerente, na qualidade de administrador do Condomínio do prédio sito no Parque Residencial XXXXX, vem expor o seguinte:

1.1 Surgindo a necessidade de serem efetuadas obras de requalificação naquele imóvel, ao nível dos patamares, foi apresentado pelo sujeito passivo YYY, Lda., na qualidade de empreiteiro, um orçamento com o valor total de00 euros.

1.2 Aquelas obras foram entretanto realizadas, tendo o referido empreiteiro liquidado o IVA sobre o valor indicado, à taxa de 20% (taxa em vigor em 2008).

2. Tendo sido questionado por alguns condóminos se o empreiteiro procedeu corretamente ao liquidar o imposto, designadamente ao aplicar a taxa do imposto ao valor de00 euros, uma vez que o orçamento apresentado fazia supor que o imposto já estaria incluído no valor total, dado não haver naquele qualquer referência ao IVA, vem o requerente solicitar informação vinculativa, no sentido de ser aferida a legitimidade daquela liquidação, e, também, se a taxa a aplicar seria a taxa normal ou a taxa reduzida.

3. O Código do IVA (CIVA) determina no artigo 36º que as faturas ou documentos equivalentes devem conter, entre outros dados, as taxas aplicáveis e o montante do imposto devido, referindo o artigo 37º que a importância do imposto liquidado deve ser adicionada ao valor da fatura ou documento equivalente, para efeitos da sua exigência aos adquirentes das mercadorias ou aos utilizadores dos serviços.

4. Não existe no CIVA qualquer norma que determine qual a descrição e valores que devem constar num orçamento. Apenas tem sido entendimento destes Serviços que, quando o preço é anunciado sem fazer referência que o mesmo "*não inclui IVA*" ou que ao mesmo "*acresce o IVA*", se deve considerar que o mesmo já o inclui. Trata-se, no entanto, de uma questão que está fora do âmbito da informação vinculativa, dado não estar relacionada com a legislação contida no CIVA e legislação complementar.

5. Quanto à taxa de IVA que deve ser aplicada a esta operação, deve salientar-se que, para não ser aplicada a taxa normal mas sim a taxa reduzida, a empreitada em questão deve estar abrangida por uma verba constante da Lista I anexa ao CIVA, conforme dispõe a alínea a) do nº 1 do

artigo 18º do CIVA.

6. A verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA contempla as *"empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afectos à habitação, com excepção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respectivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços."*

7. Podem considerar-se "beneficiários" da aplicação da taxa reduzida de IVA, ao abrigo da mencionada verba (na qualidade de donos da obra), o proprietário, o locatário ou o condomínio abrangido pela isenção do nº 21 do artigo 9º do CIVA, conforme esclarece o Ofício-Circulado nº 30.025, de 2000-08-07, desta Direção de Serviços.

8. Os condomínios de imóveis para habitação que, apesar de obrigados a ter um NIPC para contacto com a Administração Fiscal e todas as entidades com quem estabelecem contactos, nomeadamente fornecedores de bens e serviços para o condomínio e instituições bancárias, não agem no exercício de uma atividade empresarial, mas sim no âmbito da sua esfera privada, não são qualificados como sujeitos passivos de IVA, porque não estão a exercer uma atividade económica. Trata-se, portanto, de uma atividade não sujeita, fora do campo de incidência do IVA, pelo que aqueles condomínios não necessitam de estarem inscritos nos registos informáticos da AT, conforme refere o Ofício-Circulado nº 30.111, de 2009-05-28.

9. A obrigação dos condomínios estarem registados no sistema informático da AT com o enquadramento no regime de isenção (praticando operações que não conferem direito à dedução), a que se refere o artigo 9º do CIVA, só se verifica para aqueles que exercem uma atividade económica sujeita a IVA, como, por exemplo, a cedência de direitos a terceiros, atividade essa que pode estar isenta ou não de IVA, consoante o respetivo enquadramento no CIVA.

10. Ora é precisamente este o caso em apreço, uma vez que o condomínio do imóvel está a agir no exercício de uma atividade empresarial. Através de consulta às declarações anuais modelo 10 (anexo J), constata-se que no ano de 2011 um sujeito passivo pagou ao condomínio o rendimento de 9....,84 euros, enquanto outro sujeito passivo pagou o rendimento de 9....,28 euros. Nos anos de 2010, 2009 e 2008 também existem rendimentos pagos deste tipo, variando as importâncias e alguns dos sujeitos passivos que pagam aqueles rendimentos.

11. De acordo com o Ofício-Circulado nº 30.002, de 1999-04-15, desta Direção de Serviços: *"A locação de áreas (espaço nu) integrantes de imóveis, para instalação de antenas e respectivo equipamento operativo destinadas ao transporte de sinal rádio de telecomunicações, não se encontra abrangida por qualquer das excepções à isenção do n.º 30 do artigo 9.º do CIVA. Tais operações sendo sujeitas a imposto, beneficiam da isenção do n.º 30 do artigo 9.º do CIVA."*

12. Importa referir que o nº 30 do artigo 9º do CIVA referido naquele Ofício-Circulado corresponde, atualmente, ao nº 29 do mesmo artigo, depois da

renumeração efetuada pelo Decreto-Lei n.º 102/2008, de 20 de junho.

13. Pelo anteriormente referido se conclui que os rendimentos indicados, respeitantes a rendas auferidas pela locação do espaço onde se encontram instalados equipamentos de telecomunicações são isentos nos termos do n.º 29 do artigo 9.º do CIVA, face à interpretação acolhida no dito Ofício-Circulado 30.002, devendo, por este facto, o condomínio registar-se em IVA, com enquadramento no regime de isenção do artigo 9.º.

14. Após terem sido devidamente regularizadas estas situações, o referido condomínio está em condições, no que respeita à qualidade de dono da obra, de poder beneficiar da taxa reduzida de IVA ao abrigo da verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA, desde que se verifiquem as restantes condições impostas pela mesma.

15. Quanto à empreitada em questão, e uma vez que o empreiteiro já faturou e recebeu o valor da empreitada, só através da regularização do imposto, prevista no artigo 78.º do CIVA, se poderia alterar a taxa de liquidação de IVA aplicada nesta empreitada, desde que se verificassem as condições exigidas naquele artigo.

16. Uma dessas condições, prevista no n.º 3 daquele artigo, impõe que o prazo para ser efetuada esta regularização é de dois anos, prazo este que se mostra ter sido já ultrapassado, pelo que o sujeito passivo (empreiteiro) que efetuou a liquidação do IVA à taxa normal está, neste momento, impossibilitado de proceder à sua regularização.