

CTOC  
CÂMARA DOS TÉCNICOS OFICIAIS DE CONTASanálise da  
CTOC

ELISABETE CARDOSO

CONSULTORA DA CÂMARA DOS TÉCNICOS OFICIAIS DE CONTAS



## Partes comuns de um edifício

As partes comuns de um edifício em regime de propriedade horizontal designam-se, genericamente, como condomínio e cada condómino é comproprietário dessas partes comuns. Desta forma um condomínio é um património colectivo, administrado pela assembleia de condóminos e por um administrador.

Em matéria de legislação, o Código Civil contém, nos seus artigos 1414.º a 1438.º-A, diversas normas relativas ao regime de propriedade horizontal, desde a forma como se constitui esse regime aos direitos e encargos dos condóminos e, bem assim, ao modo de administração das partes comuns dos edifícios. Segundo o Código Civil, cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício. As partes comuns do edifício podem ser:

- O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;

- O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção;

- As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;

- As instalações gerais de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes.

Presumem-se ainda comuns:

- Os pátios e jardins anexos ao edifício;

- Os ascensores;

- As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro;

- As garagens e outros lugares de estacionamento;

- Em geral, as coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um dos condóminos.

No Código Civil é ainda referido que o título constitutivo pode afectar ao uso exclusivo de um condómino certas zonas das partes comuns.

No caso, por exemplo do parqueamento ser comum, mesmo que a fruição se dê apenas relativamente a alguns dos condóminos, os encargos de conservação e fruição deverão ser imputados apenas aos condóminos que usufruem dessas partes comuns.

As despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções, salvo disposição em contrário.

Porém, as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum podem, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada sem oposição por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, ficar a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à respectiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificadas os critérios que determinam a sua imputação.

As despesas relativas aos diversos lanços de escadas ou às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente alguns dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem.

Nas despesas dos ascensores só participamos condóminos cujas fracções por eles possam ser servidas.

O condomínio pode ser composto por um administrador encarregado de fazer cumprir as deliberações tomadas em assembleia de condóminos, sem qualquer limite de tempo para o exercício do cargo.

No que diz respeito à tributação do rendimento, sendo o condomínio constituído pelo conjunto de partes comuns do prédio, isso signi-

fica que, existindo rendimentos, estes são considerados obtidos em regime de contitularidade, ficando dessa forma sujeitos a IRS, nos termos do disposto no artigo 19.º do Código do IRS, ou seja, os rendimentos são imputados a cada um dos titulares (condóminos) na proporção da respectiva permilagem.

A administração do condomínio, na sua própria titularidade, não possui direitos sobre as importâncias relativas à cedência do uso de partes comuns de prédios em regime de propriedade horizontal, cabendo estas a cada um dos condóminos. O mesmo tratamento é dado às despesas de manutenção e conservação efectuadas com as referidas partes comuns. Estas deduções específicas ao rendimento devem ser imputadas a cada condómino na proporção dos rendimentos.

Quando eventuais rendas recebidas pelo aluguer de partes comuns tenham sido objecto de retenção na fonte (por exemplo, cedência de espaço para uma antena de telecomunicações) deverá a retenção na fonte considerar-se imputável a cada condómino, e assim mencionada nas respectivas declarações de rendimentos, a quota parte nas retenções efectuadas, determinada de acordo com a permilagem.

É da competência do administrador do prédio entregar a cada condómino um documento que indique a quota parte do rendimento e imposto retido na fonte que lhes são imputáveis, bem como das despesas de manutenção e conservação efectuadas com a parte cedida susceptíveis de dedução ao rendimento, para que cada um possa mencionar esses valores aquando do preenchimento do anexo F da declaração de rendimentos modelo 3.

Recentemente, a Direcção de Serviços do IVA publicou o Ofício nº 30111, de 28 de Maio de 2009, tendo

### A gestão das partes comuns de um edifício em regime de propriedade horizontal pode não ser uma tarefa muito simples e requer que o administrador do prédio esteja atento aos pormenores fiscais.

em vista o esclarecimento de dúvidas existentes relativamente ao enquadramento dos condomínios em sede de IVA, fazendo uma clara distinção entre a figura de condomínio e administrador do condomínio. Este Ofício-Circulado vem revogar os entendimentos anteriormente divulgados sobre esta matéria.

Definindo condomínio como um "grupo autónomo de pessoas", que toma as decisões em "assembleia de condóminos" tendo em vista o cumprimento das disposições do regulamento e do bom funcionamento e boa gestão das partes comuns do imóvel, podendo beneficiar ou não das isenções previstas no Código do IVA consoante o condomínio exerça, ou não, uma actividade isenta. O administrador do condomínio é definido como sendo aquele que exerce um cargo que tem por função dar cumprimento às decisões tomadas na "assembleia de condóminos".

Assim, se o administrador for um condómino, a sua actuação não assume qualquer carácter profissional, pelo que não tem a obrigação de se registar para efeitos de IVA. Se a administração for exercida por uma entidade de "gestão de condomínios" esta actua na qualidade de sujeito passivo, como tal sujeita às regras gerais do CIVA.

Em matéria de enquadramento em sede de IVA os condomínios dividem-se em quatro tipos:

1. Condomínios de imóveis para a habitação;
2. Condomínios de imóveis para a habitação em que existem fracções autónomas onde são exercidas actividades económicas sujeitas a IVA.
3. Condomínios de imóveis para a habitação que não exercem actividades económicas sujeitas a IVA.
4. Imóveis ocupados por escritórios e centros comerciais.

Conforme se pode depreender, a gestão das partes comuns de um edifício pode não ser uma tarefa muito simples e requer que o administrador do prédio esteja atento aos pormenores fiscais. Por exemplo, num condomínio de imóveis que se destinam exclusivamente à habitação e que age no âmbito da sua esfera privada, sendo a simples administração das partes comuns feita por um dos condóminos não existe, neste caso, nenhuma sujeição às regras gerais do IVA. Contudo, se for feita a cedência de um espaço comum para a instalação de uma antena de telecomunicações, o condomínio adquire a qualidade de sujeito passivo e deverá registar-se para efeitos de IVA.

Actualmente, a gestão de edifícios e de espaços comuns é usualmente realizada por empresas especializadas nessa área, pelo que a respectiva actividade se encontra abrangida pelas regras gerais do IVA.