



análise da CTOC

**CATARINA ESGAIO**

CONSULTORA DA CÂMARA DOS TÉCNICOS OFICIAIS DE CONTAS



O problema do IVA nos condomínios

Com o recorrente aparecimento de questões relativas ao enquadramento dos condomínios em termos de IVA, a Direcção dos Serviços do IVA, através do Ofício-Circulado n.º 30 111, de 28 de Maio, veio esclarecer as principais dúvidas, relevando a distinção entre condomínio e administrador e os diversos tipos de condomínios existentes.

O Código Civil, nas secções "Direitos e encargos dos condóminos" e "Administração das partes comuns do edifício", dispõe de várias noções importantes: "Cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício."; "A administração das partes comuns do edifício compete à assembleia dos condóminos e a um administrador."; "O cargo de administrador é remunerável e tanto pode ser desempenhado por um dos condóminos como por terceiro."; "São funções do administrador, além de outras que lhe sejam atribuídas, cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns e exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas."

Um condomínio, como grupo autónomo de pessoas, deve registar-se no Registo Nacional de Pessoas Colectivas e obter um número de identificação de pessoa colectiva (NIPC), número este com o qual se irá identificar perante a administração fiscal, fornecedores, prestadores de serviços e ainda instituições bancárias, dado que os condomínios deverão deter contas bancárias.

Por outro lado, devem os condomínios constituir e manter em seu nome fundos comuns de reserva que devem corresponder a, pelo menos, 10% do valor das quotas parte que anualmente é aprovado

em assembleia de condóminos.

Quando à distinção entre condomínio e administrador de um condomínio, importa relevar o seguinte:

- O condomínio, enquanto grupo autónomo de pessoas, toma decisões em assembleia de condóminos com vista ao bom funcionamento e boa gestão das partes comuns do imóvel, podendo beneficiar, ou não, da isenção prevista nos números 21 e 22 do artigo 9.º do Código do IVA, consoante o condomínio exerça, ou não, uma actividade económica isenta.

- O administrador do condomínio exerce um cargo que tem como função dar cumprimento às decisões tomadas na assembleia de condóminos. Caso o administrador seja um condómino, a sua função não tem carácter profissional, logo, não existe obrigação de se registar para efeitos de IVA. Se, por outro lado, a administração do condomínio for exercida por uma entidade de gestão de condomínios, esta tem a qualidade de sujeito passivo, logo, sujeita às regras gerais do Código do IVA.

Relativamente aos vários tipos de condomínios, em termos de enquadramento em sede de IVA, estes podem ser:

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

Condomínios de imóveis para habitação

Actuando o condomínio perante os condóminos no âmbito de uma actividade empresarial, é obrigado a ter NIPC para efeitos fiscais e pode mesmo ser considerado sujeito passivo de IVA.

Caso contrário, quando o condomínio não age no exercício de uma actividade empresarial, mas sim no âmbito da sua esfera privada, não é de qualificar como económica a actividade deste tipo de condomínio, que procede à simples administração das partes comuns de um imóvel.

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

Quando existem fracções autónomas onde são exercidas actividades sujeitas a IVA num condomínio de um imóvel para habitação, importa saber se, por esse facto, o condomínio passa a ser considerado como em exercício de uma actividade económica ou se mantém o estatuto de simples gestor do património comum dos condóminos.

O facto de existirem condóminos a exercerem actividades sujeitas a IVA não altera a relação do condomínio com os condóminos, visto que o condomínio não passa a usufruir rendimentos que possam ser considerados como contrapartida do exercício de uma actividade económica.

Por outro lado, não sendo o condomínio sujeito passivo de IVA, os condóminos que exercem actividades sujeitas a IVA e dele não isentas, não podem deduzir o imposto suportado nas despesas comuns do imóvel.

Condomínios de imóveis para habitação que exercem

Um condomínio, como grupo autónomo de pessoas, deve registar-se no Registo Nacional de Pessoas Colectivas.

Quando existem fracções autónomas onde são exercidas actividades sujeitas a IVA num condomínio de um imóvel para habitação (...), deve registar-se em sede de IVA.

actividades económicas sujeitas a IVA

Neste tipo de condomínios importa referir que, em situações em que há cedência a terceiros do direito de utilização dos espaços comuns (por exemplo, instalação de uma antena de telecomunicações ou afixação de publicidade), havendo uma contrapartida monetária acordada em assembleia de condóminos, o condomínio, em resultado dessa cedência, deve registar-se em sede de IVA, visto estar a exercer uma actividade económica. Estas prestações de serviços podem ou não estar isentas de imposto (isenções do artigo 9.º do Código do IVA ou isenção do artigo 53.º).

Imóveis ocupados por escritórios e centros comerciais

Nestas situações, não estamos ante um condomínio de acordo com o disposto no Código Civil, anterior referido, pois essas normas são referentes a imóveis para habitação.

Neste tipo de imóveis existem, normalmente, despesas além das ditas "normais" em imóveis de habitação, tais como despesas de segurança, recepção de clientes, lavabos, decoração de partes comuns e a própria gestão do espaço que são suportadas por todos os sujeitos passivos que delas beneficiam. Desta forma, não serão aplicáveis as isenções dos números 21 e 22 do artigo 9.º do Código do IVA, sendo a gestão destes edifícios efectuada por empresas especializadas nesta área, pelo que a sua actividade se encontra enquadrada nas regras gerais do Código do IVA.

Deverão, deste modo, os intervenientes neste tipo de operações estar atentos às disposições enumeradas, para um correcto enquadramento e tratamento em sede de IVA.