

EM ANÁLISE

Condomínios são contribuintes: quais as obrigações e quem se responsabiliza

Os condomínios devem constituir-se em forma de associação privada e obter um NIF. Tendo em conta o número de condomínios existentes que não estão constituídos em forma de associação e a (expectável) burocracia inerente ao processo de constituição de uma associação privada, o prazo (45 dias) estabelecido para a regularização poderá revelar-se desafiante ou mesmo insuficiente.

**LÍLIA TOMÉ
DE AZEVEDO**



Sócia da Miranda & Associados, membro da Miranda Alliance

VIRGÍNIA CHIMUCO



Associada da Fátima Freitas & Associados, membro da Miranda Alliance



As Associações de Condomínios devem cumprir as obrigações tributárias que lhe sejam aplicáveis

ga da declaração Modelo 1 de Imposto Industrial, iii) a retenção na fonte e entrega de Imposto sobre os Rendimentos do Trabalho (IRT), caso existam trabalhadores; iv) a entrega da Modelo 2 de IRT, e v) a retenção na fonte em sede de Imposto Industrial. Estes exemplos poderão, contudo, variar atendendo ao caso em concreto e as actividades que sejam efectivamente exercidas.

A título de exemplo, no caso de uma associação de condomínio que apenas cobre aos condóminos taxas e demais contribuições exclusivamente destinadas à manutenção e conservação das partes comuns, deverá ser emitida uma factura que cumpra os requisitos legais, mas não terá de ser efetuada qualquer retenção na fonte nem liquidado IVA. O mesmo não será o caso de uma associação de condomínio que, para além de cobrar as taxas e demais contribuições, tenha funcionários, desenvolva actividades conexas e cobre pela realização de eventos, utilização de espaços, serviços de *catering* ou bar, entre outros. Neste caso, trata-se de uma associação de condomínio que exerce uma actividade comercial e que gera receitas sujeitas a Imposto Industrial, devendo ainda ser tido em conta o regime de IVA que seja aplicável tendo em conta o montante de facturação anual. Tendo funcionários ou administradores remunerados, a associação de condomínio deverá ainda proceder à retenção na fonte e entrega do IRT calculado sobre as respectivas remunerações.

O cumprimento de todas as obrigações acima descritas irá certamente implicar um esforço de reorganização administrativa e financeira dos condóminos, num cenário em que ainda é comum alguma informalidade. Este será o segundo e mais importante desafio, no caso, partilhado pela AGT e pelos próprios condóminos. Veremos se a capacidade de implementação de mudanças dos vários intervenientes continua (ou não) a surpreender.

Quando em 2011 a reforma da tributação em Angola dava os primeiros passos com a introdução de alterações à tributação do património havia um certo cepticismo (dir-se-á) generalizado. Décadas de um sistema fiscal desadequado à realidade em que o incumprimento era a regra, prometiam um terreno difícil para uma mudança tão significativa como a que resultava da introdução de obrigações de retenção na fonte nos pagamentos de rendas e de novas regras em matéria de avaliação de imóveis. Porém, mais de uma década volvida, a reforma da tributação do património revela-se um verdadeiro exemplo de boas práticas e de mudança radical de paradigma.

De acordo com os valores apurados pelo Fundo Monetário Internacional¹, as receitas resultantes do Imposto Predial Urbano passaram de 5.044 (milhões Kz) em 2011 para 15.159 (milhões Kz) em 2012, atingindo 25.283 (milhões Kz) em 2014. Os números falam por si. Durante a última década, abandonou-se um cenário em que o pagamento generalizado de imposto pelos proprietários de imóveis era quase uma miragem, em prol de

um cenário em que a retenção na fonte aquando do pagamento de rendas é a regra, sendo muitos os inquilinos que exigem aos senhorios facturas-recibo em modelos certificados pela AGT.

Mais recentemente, em 2020, no culminar desta reforma legislativa, surge o novo Código de Imposto Predial, o qual, não trazendo grandes mudanças para o contribuinte, moderniza e simplifica a linguagem e concentra num único diploma as regras da tributação imobiliária.

Alterada a lei e concluída a reforma, cumpre agora continuar o caminho, aperfeiçoando aquilo a que os ingleses chamam de

enforcement. É agora a vez dos condomínios.

No início do corrente ano, a Administração Geral Tributária (AGT) anunciou que, durante um prazo de 45 dias, todos os condomínios não constituídos em forma de associação seriam notificados para regularizar a sua situação e obter um Número de Identificação Fiscal (NIF). Recebida a notificação sem que a situação tenha sido regularizada, o condomínio terá o seu NIF suspenso e, posteriormente - após um prazo de 180 dias - definitivamente cancelado. Ora, na ausência de uma Associação de Condóminos (com NIF válido), serão os administradores os responsáveis pelas respectivas obrigações tributárias. Será assim do interesse de todos os proprietários, condóminos e, em especial, administradores, verificar qual a situação do seu condomínio e conhecer quais são as obrigações tributárias aplicáveis.

Em primeiro lugar, os condóminos devem constituir-se em forma de associação privada e obter um NIF. Tendo em conta o

número de condomínios existentes que não estão constituídos em forma de associação e a (expectável) burocracia inerente ao processo de constituição de uma associação privada, o prazo (45 dias) estabelecido para a regularização poderá revelar-se desafiante ou mesmo insuficiente. Este será o primeiro desafio. Será que a AGT irá flexibilizar os procedimentos nesta primeira fase de regularização e, por exemplo, permitir o registo de condomínios cujo processo de constituição de associação esteja ainda a decorrer?

A AGT vem ainda esclarecer, através do Instrutivo n.º 01/DSF/GJ/AGT/2023, de 19 de Janeiro, que as Associações de Condomínios devem cumprir as obrigações tributárias que lhe sejam aplicáveis relativas ao Imposto Industrial, Imposto sobre o Rendimento do Trabalho, e Imposto sobre o Valor Acrescentado. Estas obrigações incluem, designadamente: i) a emissão de facturas nos termos do Regime Jurídico das Facturas e Documentos Equivalentes; ii) a entre-

Na ausência de uma Associação de Condóminos (com NIF válido), serão os administradores os responsáveis