



RESPONSABILIDADE FISCAL

CONDOMÍNIO X ISSQN

Eder Guilherme



LEGISLAÇÃO DO ISSQN

Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza

- ✓ **Constituição Federal**
ISS é um imposto municipal
- ✓ **Código Tributário Nacional**
Normas gerais em matéria tributária
- ✓ **Lei Complementar nº 116/2003**
Normas gerais do ISSQN



CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Lei 4.591/1964

Disposições gerais no Código Civil (art. 1.331)

✓ **Definição dada por Carlos Roberto Gonçalves:**

“Caracteriza-se pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privada. Cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma e titular de partes ideais da áreas comuns.”



CONDOMÍNIO X LOTEAMENTO FECHADO

Diferenças:

✓ Regras de constituição:

Lei 4.591/64 e lei 10.406/02 p/ condomínio edilício.
Lei 6.766/79 p/ loteamento (fechado e convencional).

✓ Existência de área pública:

Existe somente nos loteamentos.

✓ Administração:

No condomínio é do síndico.

No loteamento fechado é da associação de moradores.



GRUPO DESPERSONALIZADO

Condomínio Edilício

✓ Não possui personalidade jurídica

O CCivil não traz a definição de PJ, só elenca quem são elas.

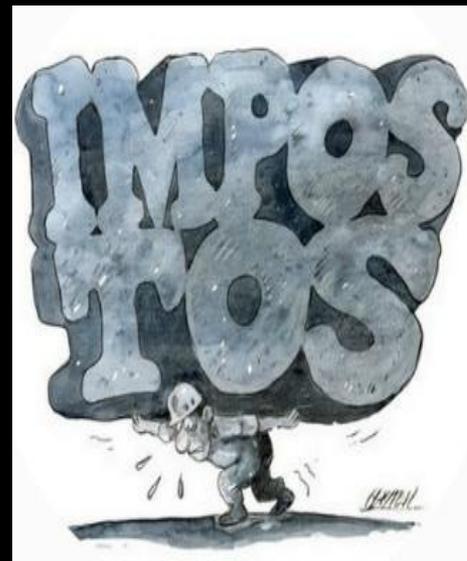
✓ Possui capacidade processual

Capacidade de ir a juízo sem necessidade de representação ou assistência.



RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA

É possível um condomínio ser obrigado a pagar o ISS?





RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA

Sujeito Passivo

- ✓ **Contribuinte**

Relação pessoal e direta com o fato gerador.

- ✓ **Responsável**

Pessoa que não seja contribuinte e possua vínculo com o fato gerador.



TOMADOR DE SERVIÇO

O condomínio é um típico tomador de serviço de:



Quando esses serviços forem contratados, a obrigação de pagar o ISS é do condomínio. Art. 6º da LC nº 116/2003.



RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA

Substituto Tributária

✓ Possuir vínculo com o fato gerador

Tomador de serviço.

✓ Expresso em lei

Município pode criar outros responsáveis.

✓ Artigo 6º da LC 116

Alguns casos definidos de substituição tributária.



SUBSTITUIÇÃO TRIBUTÁRIA

Vários Municípios adotaram expressamente em sua legislação tributária a responsabilidade dos condomínios pelo pagamento do ISSQN:

- ✓ **São Paulo**
- ✓ **Belo Horizonte**
- ✓ **Porto Alegre**
- ✓ **Campinas**
- ✓ **São José do Rio Preto**



DICA

Síndicos e Administradores de Condomínio...

Ao contratar os serviços tributáveis pelo ISS, verifique se o imposto é de responsabilidade do tomador de serviço para não ter surpresas com o Fisco Municipal !!!



Obrigado !!!

www.usocomum.com.br  [/usocomum.condominios](https://www.facebook.com/usocomum.condominios)

*"O site para quem administra ou vive
em condomínio."*