

CAAD: Arbitragem Tributária

Processo n.º: 220/2025-T

Tema: IVA – Operações de reabilitação urbana – refaturação – taxa reduzida – artigo 4.º, n.º 4 do CIVA.

SUMÁRIO,

I. Quando um sujeito passivo atua em nome próprio, mas no interesse de outrem (proprietários do prédio), na aquisição de serviços de reabilitação urbana, é, sucessivamente, adquirente e prestador do [mesmo] serviço, sendo aplicável o mesmo regime de IVA, nos termos do artigo 4.º, n.º 4, do Código do IVA.

II. Sendo os serviços de reabilitação urbana prestados à Requerente pelas empresas de construção contratadas enquadráveis na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, beneficiam da taxa reduzida, nos termos do artigo 18.º, n.º I, alínea a), quer na faturação inicial dos empreiteiros aos sujeitos passivos, quer na faturação, por estes, aos *investidores*, proprietários dos imóveis

DECISÃO ARBITRAL

A..., S.A., NIPC..., com sede na Rua ..., n.º ..., ...-... Porto, veio, nos termos legais, requerer pronúncia arbitral.

É Requerida a Autoridade Tributária Aduaneira.

I – RELATÓRIO

a) O pedido

A Requerente peticiona a anulação das liquidações adicionais de IVA e das respetivas liquidações de juros compensatórios e correspondentes demonstrações de acerto de contas, relativas aos períodos dos anos de 2019, 2020 e 2021¹, no montante total de €1.871.881,93,

¹ Que a seguir de discriminam:

correspondendo €121.125,89 ao ano de 2019, €517.871,60 ao ano de 2020 e €1.232.884,44 ao ano de 2021.

Consequentemente, peticiona a anulação das decisões de indeferimento das reclamações gratuitas apresentadas, relativas às liquidações que ora impugna.

Pede ainda a condenação da Requerida no pagamento de juros indemnizatórios².

b) O Litígio

A Requerente invoca, por exceção, a caducidade das liquidações relativas ao ano de 2019.

2019

Liquidações de IVA n.º 2024 ... (201909T), com indicação de valor a pagar de €26.077,62, e n.º 2024 ... (201912T), com indicação de valor a pagar de €78.232,86; Liquidações de Juros de IVA n.º 2024 ... (201909T), com indicação de valor a pagar de €4.401,04, e n.º 2024 ... (201912T), com indicação de valor a pagar de €12.414,37; Demonstrações de Acerto de Contas n.ºs 2024 ..., 2024 ..., 2024 ... e 2024..., com indicação dos valores a pagar, respetivamente, de €26.077,62, €4.401,04, €78.232,86 e €12.414,37.

2020

Liquidações de IVA n.º 2024... (202003T), com indicação de valor a pagar de €78.232,86, n.º 2024 ... (202006T), com indicação de valor a pagar de €39.116,43, n.º 2024 ... (202009T), com indicação de valor a pagar de €83.448,38, e n.º 2024... (202012T), com indicação de valor a pagar de €258.168,39; Liquidações de Juros de IVA n.º 2024 ... (202003T), com indicação de valor a pagar de €10.262,43, n.º 2024 ... (202006T), com indicação de valor a pagar de €5.637,05, n.º 2024 ... (202009T), com indicação de valor a pagar de €11.120,35, n.º 2024 ... (202012T), com indicação de valor a pagar de €31.885,71; Demonstrações de Acerto de Contas n.º 2024 ... (202003T), com indicação de valor a pagar de €78.232,86, n.º 2024 ... (202003T), com indicação de valor a pagar de 3 €10.262,43, n.º 2024 ... (202006T), com indicação de valor a pagar de €39.116,43 n.º 2024 ... (202006T), com indicação de valor a pagar de €5.637,05, n.º 2024 ... (202009T), com indicação de valor a pagar de €83.448,38, n.º 2024 ... (202009T), com indicação de valor a pagar de €11.120,35, n.º 2024 ... (202012T), com indicação de valor a pagar de €258.168,39 e n.º 2024 ... (202012T), com indicação de valor a pagar de €31.885,71

2021

Liquidações de IVA n.º 2024 ... (202103T), com indicação de valor a pagar de €419.849,59, e n.º 2024 ... (202106T), com indicação de valor a pagar de €693.664,54; Liquidações de juros de IVA n.º 2024 ... (202103T), com indicação de valor a pagar de €47.989,38 e n.º 2024..., com indicação de valor a pagar de €71.380,93; Demonstrações de Acerto de Contas n.º 2024 ..., com indicação de valor a pagar de €419.849,59, n.º 2024..., com indicação de valor a pagar de €47.989,38, n.º 2024..., com indicação de valor a pagar de €693.664,54, n.º 2024..., com indicação de valor a pagar de €71.380,93.

² A Requerente pede, também, para *serem julgadas ilegais as correções aritméticas a IVA em falta assentes na alegada aplicação incorreta da taxa reduzida prevista no artigo 18.º, n.º 1, alínea a) do CIVA e na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA efetuadas em relação aos anos de 2019, 2020 e 2021 da Requerente*

Está em causa não um pedido autónomo, mas como que a identificação da “causa de pedir” da anulação das liquidações impugnadas. Razão pela qual este “pedido” não será considerado autonomamente.

Relativamente à impugnação, a questão que cumpre decidir é a da pretensa aplicação incorreta, pela Requerente, da taxa reduzida (6%) de IVA, prevista no artigo 18.º, n.º 1, alínea a) do Código do IVA³ e na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, na faturação emitida aos designados *Investidores*, nas circunstâncias que adiante se darão por provadas.

Os Serviços de Inspeção Tributária entenderam que, na faturação em causa, a Requerente estava obrigada a liquidar IVA à taxa normal (23%). Para a AT, a taxa reduzida apenas seria aplicável, tal como foi feito, na faturação feita pelos empreiteiros à Requerente, pois só entre estes existe um contrato de empreitada enquadrado no regime previsto no Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, que aprova o RJRU (o que não aconteceria nas relações que deram origem à faturação emitida pela Requerente aos *Investidores*).

Ainda na perspetiva da Requerida, estaríamos perante operações que consistem na obtenção de financiamento pelas Requerentes junto de investidores, em correlação direta com a atribuição a estes últimos de um “visto gold” (e não com serviços de reabilitação urbana), pelo que tais operações devem ser tributadas à taxa normal de IVA.

Refere ainda a AT que as faturas contêm um descritivo genérico “Adiantamento para obras de reabilitação urbana”, sem qualquer discriminação, o que afasta a aplicação da taxa reduzida na faturação das obras aos *Investidores*.

A Requerente sustenta a aplicabilidade da taxa reduzida de IVA à faturação por ela feita aos *Investidores*.

A Requerente invoca, ainda, vícios na fundamentação que sustenta as liquidações adicionais impugnadas e violação do princípio do inquisitório. Idênticos vícios (falta de fundamentação e omissão de pronúncia) são apontados relativamente às decisões de indeferimento das reclamações gratuitas e de falta de fundamentação relativamente às decisões de indeferimento das reclamações gratuitas.

c) Tramitação processual

O pedido foi aceite em 10/03/2025.

³ O qual reza;

As taxas do imposto são as seguintes:

a) Para as importações, transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista I anexa a este diploma, a taxa de 6%;

(...)

A Requerente exerceu a opção de designar árbitro, indicando a Sr^a Prof. Doutora Clotilde Celorico Palma. Por seu lado, a Requerida indicou a Sr^a Dr^a Sofia Ricardo Borges. O presidente foi designado pelo Conselho Deontológico do CAAD.

O tribunal arbitral ficou constituído em 30/05/2025.

A Requerida apresentou resposta e juntou o PA.

Em 07/01/2026, teve lugar a audição da testemunha, conforme consta da respetiva ata, depois da sua ausência, justificada, na primeira data agendada, o que já havia obrigado à prorrogação do prazo para ser proferida a decisão arbitral.

As partes apresentaram alegações escritas, nas quais, no essencial, reiteraram as posições expressas nos articulados.

d) Saneamento

O processo não enferma de nulidades ou irregularidades.

A seguir se apreciará a alegada exceção de caducidade do direito da Requerida em proceder às liquidações adicionais relativas a 2019.

Não existem outras questões que devam obstar ao conhecimento do mérito.

d.1) Da alegada caducidade (parcial) do direito à liquidação

Alega a Requerente que se encontrava caducado o direito da Requerida praticar os atos de liquidação adicional relativos a 2019, acima identificados, uma vez que os mesmos lhe foram notificadas em 06/03/2024 e o prazo de 4 anos de caducidade havia terminado em 31/12/2023.

Não questionando tais factos, a AT invoca a tempestividade de tais liquidações com base no disposto no art. 46^o, n^o 1, da LGT⁴.

⁴ Art. 46.º, n.º 1, da LGT: *[o] prazo de caducidade suspende-se com a notificação ao contribuinte, nos termos legais, da ordem de serviço ou despacho no início da ação de inspeção externa, cessando, no entanto, esse efeito, contando-se o prazo desde o seu início, caso a duração da inspeção externa tenha ultrapassado o prazo de seis meses após a notificação, acrescido do período em que esteja suspenso o prazo para a conclusão do procedimento de inspeção.*

Contrapõe a Requerente, não aceita não acetando terem-se verificados os pressupostos factuais que determinam tal prorrogação. Afirmar que, não obstante a inspeção em causa ter sido qualificada pela AT como sendo externa, *todas as ações inspetivas foram desenvolvidas nas instalações da AT, através da análise dos documentos detidos ou obtidos no procedimento, estes últimos na sequência de pedidos de informação solicitados e respondidos por correio eletrónico.*

Independentemente da relevante questão da exigência de uma interpretação atualista do conceito de inspeção externa, atenta a progressiva desmaterialização dos documentos relevantes e a possibilidade da sua recolha por meios informáticos (o que aconteceu no presente caso), evitando-se assim deslocações desnecessárias dos inspetores tributários, o certo é ter ficado provado terem existido três contactos presenciais entre Inspetor Tributário e representantes da Requerente, na sede desta, nos quais foram debatidos quer a factualidade subjacente às liquidações aplicáveis, quer o direito (a taxa de IVA) aplicável a tais factos. O que, seguramente e sem mais, nos permite qualificar a inspeção em causa como tendo a natureza de externa.

Assim sendo, e atenta a prorrogação do prazo invocada pela AT, nos termos do 46º, nº 1, da LGT, há que concluir pela tempestividade das liquidações relativas a 2019.

II – PROVA

II.1 – Factos Provados

Consideram-se provados os seguintes factos:

- a) A Requerente, anteriormente designada B..., S.A., era, à data dos factos, sujeito passivo de IVA misto com dedução de imposto mediante o método de afetação real de todos os bens e serviços.
- b) A Requerente não exerce atividade de construção civil nem tem qualificação, licença ou alvará de empreiteiro.
- c) As atividades da Requerente são prosseguidas no âmbito de uma estratégia estabelecida pela sociedade 'C..., Lda, NIPC..., que encabeça um grupo económico denominado por GRUPO D..., que, tem como atividade principal, aportar soluções de

imigração/autorização de residência temporária para atividade de investimento, vulgo “Golden Visa” ou “vistos gold”, na modalidade de investimento na reabilitação urbana.

d) Estão em causa relações comerciais entre a Requerente e pessoas singulares de nacionalidade estrangeira não residentes (designadas por *investidores*), os quais procederam a investimentos imobiliários em conformidade com o previsto no artigo 3.º, n.º 1, alínea d), subalínea iv) da Lei n.º 5 23/2007, de 04/07, que aprova o regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional (o vulgarmente designado regime *golden visa*).

e) A Requerente contactou e angariou esses potenciais investidores em ordem a obter deles financiamentos para a reabilitação urbana de imóveis, nos quais, depois, desenvolve exploração de unidades hoteleiras.

f) As relações entre a Requerente e os Investidores consistem, essencialmente, em:

- aquisição pelos investidores de quotas ideais de prédios urbanos, até então propriedade da Requerente, localizados em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU);
- a Requerente assumiu a responsabilidade pela execução de obras de reabilitação dos prédios em causa.
- os investidores, enquanto comproprietários dos prédios em causa, assumiram parte das despesas implicadas pela sua reabilitação nos termos e montantes contratados com a Requerente.
- a Requerente podia (re) comprar a quota-parte do investidor no prédio, pelo valor por este despendido, findo o prazo da autorização de residência permanente do investidor e/ou da obtenção da nacionalidade portuguesa.
- os investidores não podiam vender a sua parte no imóvel a terceiros, exceto em caso de incumprimento pela Requerente da sua obrigação de recompra nos termos acordados;

g) A Requerente tinha o direito de usar, gratuitamente, os imóveis em causa durante um prazo de 10 anos, para exploração diretamente ou através de terceiros, de unidades hoteleiras a serem neles instalados.

h) A celebração de tais contratos e o investimento imobiliários que eles implicavam permitiram aos *investidores* preencher requisitos legais necessários a obtenção do *visto gold*.

i) Para lograr a reabilitação dos prédios em causa, a Requerente celebrou, em nome próprio, contratos de empreitada com empresas de construção civil.

- j) Na faturação emitida em nome da Requerente, os empreiteiros liquidaram Iva à taxa reduzida de 6% por aplicação do disposto na al. a), do n.º 1, do art.º 18.º do CIVA, (reabilitação de imóveis) reabilitação de um imóvel.
- k) Estão em causa dois projetos: (i) ..., em Amarante, financiado por 25 investidores, aberta ao público em 2021; (ii) ..., em Évora financiado por 75 investidores que, ao tempo, tinha abertura prevista para 2023.
- l) Relativamente ao projeto de Amarante, foi celebrada, em 22/07/2019, escritura pública pela qual cada um dos investidores adquiriu 1/25 avos do imóvel em causa pelo valor de 180.000 euros.
- m) Na mesma data, foram emitidas pela Requerente, em nome de cada um dos investidores, faturas no montante de 100.000 euros cada (IVA incluído à taxa de 6%) com a descrição de “Adiantamento para obras de reabilitação urbana”.
- n) Relativamente ao projeto de Évora, foi celebrada, em 06/04/2020, escritura pública pela qual cada um dos investidores adquiriu 1/75 avos do imóvel em causa pelo valor de 140.000 euros.
- o) Na mesma data foram emitidas pela Requerente, em nome de cada um dos investidores, faturas no montante de 140.000 euros cada (IVA incluído à taxa de 6%) com a descrição de “Adiantamento para obras de reabilitação urbana”.
- p) As correções na origem das liquidações em crise respeitam apenas às faturas com o descritivo “Adiantamento para obras...”;
- q) As faturas foram emitidas pela Requerente a pessoas individuais, não residentes (os “investidores”).
- r) Não há correspondência entre o valor faturado pela Requerente aos investidores sob o descritivo “Adiantamento para obras” e o valor que estimou para as obras e não teve lugar qualquer acerto de contas.
- s) As liquidações impugnadas resultaram de ação inspetiva promovida pela AT, por esta qualificadas como sendo externa.
- t) No quadro de tal inspeção tiveram lugar três contactos presenciais entre o Inspetor Tributário e representantes da Requerente, na sede desta, nos quais foram debatidos quer a factualidade subjacente às liquidações aplicáveis, quer o direito (a taxa de IVA) aplicável a tais factos.
- u) O procedimento inspetivo respeitante a 2019 teve início em 24/07/2023 e ficou concluído em 07/02/2024.

v) As liquidações de IVA e de juros compensatórios, foram notificadas por transmissão eletrónica Via CTT, tendo sido disponibilizados em 20/02/2024.

w) A fundamentação das liquidações é a mesma, como se segue, no essencial (transcrevemos do RIT relativo a 2019, ponto V.2, com a epígrafe “Correções em IVA, por aplicação incorreta da taxa reduzida”,):

“A aplicação da taxa de 6%, conforme a alínea a), do n.º 1, do art.º 18.º do CIVA, apenas é de aplicar na situação de reabilitação de um imóvel, se obedecer às condições previstas na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA. Dado que a prestação de serviços em análise não se inclui na respetiva empreitada, nem se vislumbrando enquadramento na Lista I anexa ao Código do IVA, deverá ser tributado à taxa normal, pelos motivos que sucintamente se apresentam:

- A aplicação da taxa reduzida, no caso em apreço, não é automática, nem imediata, depende da verificação cumulativa, de um vasto conjunto de requisitos e pressupostos;

- A condição de a taxa reduzida de IVA apenas se aplicar quando esteja em causa um contrato de empreitada celebrado entre o empreiteiro geral e o dono da obra; - Como decorre do “Investor’s Agreement”, os designados investidores são os proprietários jurídicos.

- Não são estes os donos de obra (que a legislação especial que enquadra os Contratos de Empreitada define como tal), nem contratam com o Empreiteiro.

- Quem contrata é a ‘B...’ que não deixa de ser a titular de direitos para reabilitar e ampliar o prédio, instalar e explorar a unidade hoteleira, nem deixou de controlar o ativo objeto da respetiva empreitada de reabilitação.

- O propósito óbvio e claro que orientou a emissão das faturas, foi a de cumprir os requisitos para obtenção dos “Golden Visa” por parte dos investidores. Para estes, as obras de reabilitação não constituem intenção, objetivo ou um fim real, antes a realização da potencial obtenção de um “Golden Visa”;

- É a ‘B...’, dono de obra que fatura aos investidores nas condições e fins descritos quantias por conta das obras de reabilitação, não o empreiteiro geral;

- ‘B...’ não tem a qualificação, as licenças nem alvarás de empreiteiro geral, nem os investidores dos “vistos gold” são sequer donos da obra no momento em que tais serviços são faturados;

- De acordo com o Contrato de Empreitada e licenças camarárias é a ‘B...’ (ao dono de obra) a quem o município de Amarante emite a correspondente declaração oficial (elementos comprovativos do enquadramento no âmbito do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana) para efeito da aplicação da taxa reduzida de IVA aplicável à reabilitação urbana. –

- Porque entre o Empreiteiro ‘E..., SA’ e os investidores em “vistos gold” não existe qualquer contrato de empreitada e estes não intervêm numa relação empresarial, mas como “clientes finais”;

A aplicação da taxa reduzida de IVA à reabilitação urbana de imóveis situados numa zona ARU, depende assim, da aplicação múltipla de vários critérios simultâneos e da verificação de vários pressupostos que, no momento em que é faturado o adiantamento, e em que se verifica a exigibilidade do IVA (art.º 8.º e 18.º, n.º 9, ambos do CIVA), não se encontram verificados.

Por todo o exposto, somos a concluir: - pela aplicação incorreta da taxa de IVA de 6% a estas transações descritas como “Adiantamento por conta das obras de reabilitação urbana (.../25) a realizar no empreendimento ‘Hotel ...’, referentes a trabalhos de reabilitação urbana faturados por A...’; - que nos termos do disposto no artigo 18.º, n.º 1, al. c) do CIVA é devido imposto à taxa de 23%, relativamente a estas operações (...) nos períodos de imposto de 2019”.

Ainda no mesmo RIT, em IV.3.3.2 – Taxa de IVA (...) consta, entre o mais:

É assim de considerar que o “adiantamento” por conta de uma despesa incluída na alegada empreitada de reabilitação urbana, deverá ser tributado à taxa normal, pelos seguintes motivos:

- pela existência de um conjunto de despesas (arquitetura, fiscalização e segurança de obra, etc) não englobadas na referida empreitada (...);
- pela aplicação da taxa reduzida, apenas, na relação jurídico-tributária estabelecida entre a “B...” e o empreiteiro geral (...);
- porque entre o Empreiteiro “E..., AS” e os investidores em “vistos gold” não existe qualquer contrato de empreitada e estes não intervêm numa relação empresarial. Mas como “clientes finais”;
- porque a “B...” não tem a qualificação, as licenças nem alvarás de empreiteiro geral, nem os investidores dos “vistos gold” são sequer donos da obra (...);
- a fatura está especificamente relacionada com um débito para cumprir em exclusivo, um requisito formal do processo de candidatura ARI, em que não estão verificados nem cumpridos, condições e requisitos cumulativos para a aplicação da taxa reduzida (...);

Por outro lado, a descrição da fatura como “Adiantamento...”, deveria consubstanciar uma estreita relação com a evolução das obras (...) ou por acertos finais. (...)”

- x) A Requerente reclamou graciosamente das liquidações que ora impugna, reclamações, as quais foram expressamente indeferidas, todas com a mesma fundamentação.
- y) A Requerente procedeu ao pagamento dos montantes de IVA e juros liquidados, o que se verificou em 20/03/2024 relativamente às liquidações do ano de 2019 e em 29/05/2024 relativamente às liquidações dos anos de 2020 e de 2021.

III O DIREITO

III.1 – Considerações iniciais

III.1.1 – As liquidações impugnadas assentam num entendimento da AT subjacente à sua fundamentação, que foi clarificado nas decisões de indeferimento das reclamações graciosas:

No caso concreto, a reclamante emite faturação com a descrição “Adiantamento para obras de reabilitação”, porém, verifica-se que a operação em causa consiste na obtenção de financiamento por parte de investidores diretamente relacionado com a atribuição de um “Visto Gold”, temos que esta operação se pode qualificar, numa prestação de serviços segundo o conceito residual previsto no n.º 1 do artigo 4.º do 8 CIVA, pelo que deverá ser tributada à taxa normal, cf. al. c) do n.º 1 do artigo 18.º do mesmo diploma legal, conforme indicado no RIT, para onde se remete e concorda”. Acresce, na perspetiva da Requerida, estarmos perante operações que consistem na obtenção de financiamento pelas Requerentes junto de investidores, em correlação direta com a atribuição a estes últimos de um “visto gold”, e não com serviços de reabilitação urbana, pelo que devem ser tributadas à taxa normal.

Ora, resulta da factualidade provada que a Requerente não prestou (não foi prestadora) de quaisquer serviços aos *investidores*⁵. A Requerente estabeleceu contactos com esses investidores em razão de um interesse próprio: obter financiamentos - em condições objetivamente excecionais – para reabilitação de imóveis que pretendia explorar como unidades hoteleiras.

⁵ Não foi sequer alegado que a Requerente tenha prestado quaisquer serviços, relativos, nomeadamente, aos trâmites necessários à obtenção dos *vistas golds*. Mais, a testemunha, inspetor tributário, referiu que tais tipos de serviços seriam, eventualmente, prestados por outras sociedades do grupo

Os *investidores* surgem, atento o conjunto dos contratos celebrados com a Requerente, como aportadores de capital, meramente passivos, para os projetos imobiliários daquela.

Financiamentos de capital feitos sem contrapartida direta, uma vez que os contratos celebrados não previam o pagamento de quaisquer juros ou compensação semelhante, inclusive a título de renda a ser paga pelo Requerente (ficou convencionado que o Requerente poderia explorar os imóveis a título gratuito durante dez anos). Os investidores apenas recuperariam o investimento, através da recompra das suas quotas nos imóveis, no momento e nas condições contratualmente previstas.

A vantagem dos *investidores* é indireta: com a concretização dos investimentos propostos pelo Requerente (aquisição de uma quota ideal num imóvel + financiamento parcial da sua recuperação) passam a preencher requisitos necessários à obtenção do *visto gold*.

Mas a obtenção de uma tal “vantagem” não constitui, só por si, uma operação económica, suscetível de desencadear a tributação em IVA.

As únicas operações económicas, em sede de IVA, relevantes para os presentes autos são os serviços de construção civil prestados pelos empreiteiros. A emissão de uma fatura pelo Requerente em nome de cada um dos *investidores*, em montante igual ao que este se havia comprometido a financiar as obras, mais não foi que um instrumento visando a faturação aos beneficiários (donos dos imóveis) do custo da recuperação desses edifícios, dentro dos limites quantitativos contratados.

Tal qual se concluiu no acórdão arbitral proferido no processo o n.º 539/2024-T: “A refaturação ou “redébito” das operações pelo intermediário ao mandante/comitente segue o mesmo regime de IVA da operação inicial, nomeadamente no tocante à sua qualificação e regime (v.g. incidência e taxa aplicável), devendo a fatura conter a discriminação das operações, nos termos do disposto no artigo 36.º, n.º 5 do Código do imposto”.

Por aqui nos poderíamos bastar!

Porem há que dar conta que situações do tipo da dos autos estão expressamente previstas no CIVA.

Transcrevemos, com a devida vénia aos árbitros subscritores⁶, do acórdão que pôs termo ao proc. arbitral 150/2025-T, o qual, no entender deste tribunal, analisou a situação

⁶ Alexandra Coelho Martins (relatora), Clotilde Celorico Palma e Fernando Marques Simões.

(materialmente a mesma, ainda que por referência a outras liquidações) de forma que corresponde ao que dimana da lei:

O sistema comum do IVA contém uma disciplina específica para as operações realizadas pelos sujeitos passivos em nome próprio, por conta de outrem, regime que abrange, quer as transmissões de bens, quer as prestações de serviços.

Esta regulação acompanha, de igual modo, as prestações de serviços, nos termos do artigo 28.º da Diretiva IVA: “[q]uando um sujeito passivo participe numa prestação de serviços agindo em seu nome mas por conta de outrem, considera-se que recebeu e forneceu pessoalmente os serviços em questão”, que o Código do IVA transpõe no seu artigo 4.º, n.º 4 (“[q]uando a prestação de serviços for efetuada por intervenção de um mandatário agindo em nome próprio, este é, sucessivamente, adquirente e prestador do serviço”).

Ben Terra e Julie Kajus⁷ explicam que sem estas normas um intermediário sem poderes de representação [undisclosed agent ou intermediário opaco] teria sempre de revelar o nome do mandante para a adoção de procedimentos de faturação conformes ao sistema comum do IVA. Para ultrapassar essa limitação, a Diretiva introduziu a “ficção” de uma operação para e a partir do undisclosed agent (mandatário ou comissário). É a este (na qualidade de destinatário) que as faturas têm de ser emitidas pelos fornecedores dos bens transmitidos ou prestadores dos serviços realizados⁸ e também o mandatário (comissário) que deve emitir as faturas (de “refaturação) dos bens ou serviços em causa ao mandante (comitente), quando o primeiro, atuando em nome próprio, intervém numa operação relevante para efeitos de IVA.

Segundo Xavier de Basto, esta solução é imposta pela natureza técnica do IVA, cujo correto funcionamento exige a inexistência de cortes ou interrupções na cadeia de deduções⁹: “há que impedir, através de uma ficção, a interrupção da cadeia de deduções. A ficção será agora a de que o mandatário “recebeu e forneceu pessoalmente os serviços em questão”,

⁷ V. Ben Terra, Julie Kajus, *Commentary – A Guide to the Recast VAT Directive*, 2017, IBFD (comentário ao artigo 14(2)(c) da Diretiva IVA e também ao artigo 28 na versão eletrónica acedida a 14 de novembro de 2017) pp. 664-665 e 838-843.

⁸ “Without these provisions an agent should always be required to reveal the name of his principal, which would have been necessary for correct invoicing procedures. The Directive therefore introduces the fiction of a supply to and by the undisclosed agent, to whom and by whom proper invoices must be issued, i.e. mentioning the full price of the goods or services supplied rather than a separate invoice for the commission.”

⁹ V. Xavier de Basto, *A Tributação do Consumo e a sua Coordenação Internacional*, CTF 164, Centro de Estudos Fiscais, Lisboa 1991, p. 176.

conseguindo-se assim que o mandatário possa deduzir o imposto que lhe foi debitado quando os adquiriu. De outra forma, apenas o imposto que onerasse as despesas do mandatário poderia ser por ele deduzido”¹⁰

A faturação das operações pelo intermediário ao mandante/comitente segue o mesmo regime de IVA da operação inicial, nomeadamente no tocante à sua qualificação e regime (v.g. incidência e taxa aplicável), devendo a fatura conter a discriminação das operações, nos termos do disposto no artigo 36.º, n.º 5 do Código do imposto.

O Tribunal de Justiça também já se pronunciou sobre o tratamento em IVA das operações – sejam de bens ou de serviços – efetuadas em nome próprio por intermediários.

Para aquele Tribunal europeu, a atuação em nome próprio significa que o vínculo jurídico não nasce diretamente entre o prestador (ou adquirente, consoante os casos) e a entidade por conta de quem o intermediário age, mas entre esse prestador e o intermediário, por um lado, e entre o intermediário e o seu mandante, por outro – v. ponto 33 do acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça no processo C-464/10, Henfling, em 14 de julho de 2011.

Nestes termos, “o artigo 28.º da Diretiva IVA cria a ficção jurídica de duas prestações de serviços idênticas fornecidas consecutivamente, considerando-se que o operador, que intervém na prestação de serviços e que é o comissário, recebeu, num primeiro momento, os serviços em causa de prestadores especializados antes de fornecer, num segundo momento, esses serviços ao operador por conta do qual atua (Acórdão de 4 de maio de 2017, Comissão/Luxemburgo, C-274/15, EU:C:2017:333, n.º 86)” – ponto 37 do acórdão proferido no processo C-707/18, Amărăști Land Investment, de 19 de dezembro de 2019.

Por outro lado, o Tribunal de Justiça refere expressamente que o artigo 6.º, n.º 4 da Sexta Diretiva (correspondente ao atual artigo 28.º da Diretiva IVA) está “redigido em termos gerais, sem conter restrições quanto ao seu âmbito de aplicação ou ao seu alcance” e que “a ficção criada por esta disposição diz também respeito à aplicação das isenções do IVA previstas na Sexta Directiva. Daí resulta que, se a prestação de serviços em que o comissário intervém está isenta de IVA, essa isenção também é aplicável à relação jurídica entre o comitente e o comissário” – ponto 36 do acórdão C-464/10, Henfling. Rematando que a tal conclusão não se opõe o princípio da neutralidade fiscal.

A argumentação do Tribunal de Justiça sobre a aplicação do regime de isenção de IVA em operações sucessivas com intervenção de comitente/comissário é totalmente transponível para as taxas de IVA. Uma vez que se verifica a equiparação do serviço prestado (ou bem transmitido)¹¹ ao serviço (re)faturado (e adquirido em última instância pelo mandante ou comitente) a ambos caberá a mesma taxa de IVA.

O Tribunal de Justiça considera, além do mais, que a aplicação do regime específico de tributação das operações efetuadas com intervenção de intermediários que agem em nome próprio, mas por conta de outrem, é independente do valor “(re)faturado” pelo intermediário. Neste âmbito declara que, “tendo em conta que a redação do artigo 28.º da Diretiva IVA não prevê nenhuma condição relativa ao carácter oneroso da participação na prestação de serviços, é irrelevante, para efeitos da aplicação deste artigo, o facto de os custos associados à primeira inscrição do imóvel em causa no Registo Predial não terem sido de novo faturados pelo adquirente ao vendedor, de modo que o contravalor das operações cadastrais não foi incluído no preço de venda desse imóvel” – ponto 42 do acórdão C-707/18, Amărăști Land Investment.

Desta forma, o facto de a faturação do mandatário/comissário ser efetuada por um valor que não corresponda exatamente ao montante faturado pelo prestador de serviços (aqui o empreiteiro, na quota parte proporcional), refletindo uma margem positiva ou negativa, não constitui circunstância que, segundo o Tribunal de Justiça, e também a nosso ver¹², tenha qualquer relevância. Pelo que não se podem extrair consequências do valor do contributo dos investidores para as obras de reabilitação ter sido inferior ao custo das obras. A norma do artigo 4.º, n.º 4 do Código do IVA e a sua fonte, o artigo 28.º da Diretiva IVA, não contêm tal exigência, como o Tribunal de Justiça já se pronunciou sobre a questão concluindo isso mesmo (ponto 42 do acórdão C-707/18, Amărăști Land Investment), pelo que o argumento é, sem mais, improcedente.

Os requisitos legais de enquadramento no artigo 28.º da Diretiva IVA e no artigo 4.º, n.º 4 do Código do IVA são apenas dois:

(a) A atuação pelo mandatário/comissário em seu próprio nome, por conta do comitente. Neste âmbito, a legislação do IVA não prevê sob que forma, escrita ou oral, o mandato em

¹¹ Uma laranja (re)vendida múltiplas vezes não deixa de ser uma laranja ...

¹² No mesmo sentido, v. a decisão arbitral n.º 806/2022-T.

questão deve ter sido conferido. No entanto, o artigo 28.º da Diretiva IVA requer que o sujeito passivo tenha agido “por conta de outrem”, pelo que o Tribunal de Justiça conclui que deve existir, entre o comissário e o comitente, um acordo que tenha por objeto a atribuição do mandato em causa.

(b) A identidade das prestações de serviços fornecidas sucessivamente, ou seja, dos serviços adquiridos pelo comissário e das prestações de serviços vendidas ou cedidas ao comitente, – v. pontos 51 e 52 do acórdão proferido no processo C-734/19, ITH Comercial, em 12 de novembro de 2020.

Sobre a questão de saber se o intermediário agiu em nome próprio, o Tribunal de Justiça remete o seu conhecimento e verificação concreta para o Tribunal nacional – pontos 40 e 42 do acórdão C-464/10, Henfling.

Recentemente o Tribunal de Justiça voltou a apreciar um caso de atuação de intermediários em nome próprio, relativo ao fornecimento de eletricidade, no qual reitera os princípios atrás enunciados e esclarece que “a tomada em consideração da realidade económica, que é, em princípio, refletida nos acordos contratuais, constitui um critério fundamental para a aplicação do sistema comum do IVA (v., neste sentido, Acórdãos de 20 de fevereiro de 1997, DFDS, C 260/95, EU:C:1997:77, n.º 23, e de 28 de fevereiro de 2023, Fenix International, C 695/20, EU:C:2023:127, n.º 72 e jurisprudência referida)” – v. pontos 30 a 37 do acórdão C-60/23, Digital Charging Solutions, de 17 de outubro de 2024.

2.3. Análise concreta

Resulta da factualidade provada nos autos que as Requerentes celebraram acordos com os investidores/comproprietários dos imóveis, no âmbito dos quais se prevê a realização de obras de reabilitação, restauro e reconfiguração para a criação de dois hotéis, tendo em vista a sua exploração [pelas Requerentes], o que implicou a celebração de contratos de empreitada, bem como a requisição e obtenção das indispensáveis licenças das autoridades.

Os contratos de empreitada de obras de reabilitação urbana foram celebrados entre as empresas de construção e as Requerentes em nome próprio, enquanto “entidade[s] promotora[s] e responsável[eis] pelo projeto turístico”. Assim, os direitos e obrigações derivados desses contratos de empreitada produziram os seus efeitos na esfera das

Requerentes e não na dos investidores, que não são sujeitos das relação jurídicas deles emergentes, por não serem Contraentes ou Partes dos mesmos.

Nestes termos, atendendo à definição do contrato de mandato constante do artigo 1157.º do Código Civil e ao facto de as Requerentes agirem em seu próprio nome, há que concluir que estamos perante um mandato sem representação, nos moldes recortados no artigo 1180.º do Código Civil, o que não é prejudicado pelo facto de os terceiros (nomeadamente, as empresas de construção) terem conhecimento do mesmo (como tiveram): “O mandatário, se agir em nome próprio, adquire os direitos e assume as obrigações decorrentes dos atos que celebra, embora o mandato seja conhecido dos terceiros que participem nos atos ou sejam destinatários destes.”

Tais circunstâncias têm enquadramento no disposto no artigo 4.º, n.º 4 do Código do IVA, uma vez que as Requerentes intervieram na contratação e realização das empreitadas de reabilitação de edifícios em nome próprio, com mandato de terceiros, os investidores/comproprietários dos edifícios. Encontra-se, assim, preenchida a primeira condição de aplicação deste regime, pois estamos perante uma prestação de serviços efetuada por intervenção de mandatários [as Requerentes] agindo em nome próprio.

A segunda e última condição prende-se com a necessidade de se tratar da mesma prestação de serviços, i.e., de se constatar a identidade dos serviços adquiridos pelo mandatário e daqueles por este prestados (dada a ficção) ao mandante. Também neste ponto é afirmativa a resposta: os serviços em causa nos autos – obras de reabilitação urbana em edifícios degradados adquiridos pelas Requerentes – são exatamente aqueles que as Requerentes faturaram aos investidores. Estão em causa as mesmas obras realizadas nos mesmos edifícios de que os investidores são proprietários.

A circunstância de os investidores pagarem esses serviços de forma antecipada, no momento da escritura de aquisição da quota-parte do imóvel que passam a deter em propriedade com os demais investidores, a título de “Adiantamento para Obras de Reabilitação Urbana”, não tem qualquer impacto na caracterização e natureza dos serviços, somente em relação à temporalidade do imposto. O momento do pagamento releva para efeitos de exigibilidade do IVA, quando efetuado em momento prévio ao da emissão da fatura

e da realização das operações (v. artigo 8.º, n.º 1, alínea c) do Código do IVA), sem, contudo, ter influência sobre a qualificação das operações de que constituem a contraprestação.

A aplicabilidade do disposto no artigo 4.º, n.º 4 do Código do IVA à situação vertente implica a manutenção do tratamento em IVA conferido às prestações de serviços adquiridas e “vendidas” pelas Requerentes (na qualidade de mandatárias/comissárias), materializadas nas obras de reabilitação dos edifícios com vista à sua recuperação, modernização e utilização como unidades hoteleiras.

Como atrás assinalado, ambas as Partes consideram que os serviços de reabilitação urbana realizados nos imóveis pelas empresas de construção / empreiteiros-gerais no âmbito dos contratos celebrados com as Requerentes são enquadráveis na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, pelo que beneficiam da taxa reduzida, nos termos do artigo 18.º, n.º 1, alínea a) do mesmo compêndio fiscal.

Partindo desta premissa, que é consensual, e uma vez demonstrados os requisitos legais mencionados de atuação em nome próprio por conta de outrem e de fornecimento dos mesmos serviços, tal como resulta da factualidade processual, a estatuição normativa revela que os mandatários – as aqui Requerentes – são sucessivamente adquirentes e prestadores do [mesmo] serviço, sendo, portanto, aplicável idêntico regime de IVA, quer na fase de aquisição a terceiros, quer na da sua transferência (faturação) para o mandante/comitente.

À face do exposto, conclui-se, em linha com as Requerentes, que as prestações de serviços de reabilitação de edifícios faturadas aos investidores/comproprietários é tributável à taxa reduzida de 6%, tal como esses serviços foram faturados às Requerentes pelos empreiteiros¹³.

A Autoridade Tributária levanta diversas objeções a esta solução, contudo, sem razão.

¹³ De notar que a manutenção da taxa reduzida ao abrigo da citada verba 2.23 nem sequer depende de condições subjetivas especiais, sendo os respetivos pressupostos totalmente objetivos: os serviços têm de respeitar a empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais.

(...)

Outro motivo de discordância da Requerida refere-se a não ter sido celebrado um contrato de empreitada com os investidores/comproprietários, pois só concebe a aplicação da taxa reduzida na relação jurídica direta entre o empreiteiro geral e o dono da obra, e ao facto de as Requerentes não prestarem serviços de “obras”, o que tornaria inviável o enquadramento da operação na verba 2.23.

Todavia, analisando o teor da verba, não se desprende que tenha de existir um contrato de empreitada direto. Com efeito, o enunciado legal prevê de forma singela “empreitadas de reabilitação urbana”, sem sequer fazer referência a um contrato. Da mesma forma, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (“RJRU”), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, não prevê ou exige um contrato de empreitada, centrando-se na definição e delimitação das ações de reabilitação abrangidas, no âmbito das quais, sem dúvida, se inserem as obras de reabilitação efetuadas nos imóveis em causa nestes autos, pelo que a Requerida não tem razão.

Nem resulta do Código do IVA que a verba 2.23 reclame a existência de uma relação direta entre o prestador de serviços e os investidores, pelo que esta configura uma condição desprovida de suporte legal. Acresce que um tal entendimento corresponderia, sem mais, à derrogação do regime do mandato previsto na Diretiva IVA e no artigo 4.º, n.º 4 do Código do IVA¹⁴, disciplina que pressupõe, precisamente, que não exista relação direta entre o prestador original e o mandante.

Pela mesma razão, as licenças e as declarações camarárias não têm de ser passadas/emitidas em nome dos investidores, atendendo a que as Requerentes mandatárias agiram em nome próprio.

Não se alcança a relevância destes argumentos no âmbito da aplicação do regime do mandato sem representação previsto na citada norma [n.º 4 do artigo 4.º do Código do IVA], que postula precisamente que as operações sejam, em primeira linha e perante terceiros,

¹⁴ Na prática, a derrogação de uma norma legal por via administrativa

realizadas em nome do mandatário (com ou sem “disclosure” dos mandantes/investidores), pelo que também nesta matéria não assiste razão à Requerida.

A Requerida afirma, por outro lado, que, do ponto de vista dos investidores, o objetivo das operações foi unicamente, o de realizarem um investimento transitório com a finalidade de acederem a uma autorização de residência para atividade de investimento (“ARI”), ou a residência permanente e/ou a nacionalidade portuguesa. De tal ordem que, findo o período de 6 anos¹⁵, necessário para efeitos de cumprimento dos requisitos legais previstos na Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, que aprovou o regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional (na versão à data dos factos, reportados a 2019), deve ocorrer o desinvestimento, com a previsão de recompra pelas Requerentes das quotas-partes adquiridas pelos investidores e a consolidação, na esfera daquelas, da titularidade dos imóveis. Conclui daqui a AT que “o investidor estrangeiro ‘não possui’ um interesse direto ou indireto na reabilitação do imóvel, mas sim na obtenção de um documento comprovativo de obras de reabilitação”.

Conforme assumido pelas próprias Requerentes, os acordos celebrados com os investidores tinham por finalidade permitir-lhes aceder aos vistos gold, ou seja, o investimento realizado (concretizado na aquisição de quotas-partes de imóveis e na sua reabilitação) constituía um meio de alcançar a residência em Portugal. Porém, daqui não se retira que possam ser desconsideradas ou requalificadas, para efeitos de IVA, as operações realizadas, ou a conclusão de que os investidores não têm interesse direto na reabilitação da quota-parte adquirida do imóvel, operação [a de reabilitação] da qual resulta, desde logo, a valorização dos ativos adquiridos, de que são comproprietários.

Essas operações de compra e venda de quotas-partes de imóveis e de reabilitação dos mesmos tiveram lugar e são efetivas.

A circunstância de terem uma motivação específica e servirem determinados propósitos – para os investidores e, de igual modo, para as Requerentes que, assim, obtiveram ativos para exploração hoteleira – não permite que se proceda à sua requalificação, conquanto as operações sejam reais e se tenham concretizado, como sucede na situação em análise. Uma

¹⁵ De acordo com o artigo 3.º, n.º 1, alínea d), subalínea iv) da Lei n.º 23/2007, a atividade de investimento tinha de ser exercida pelo período mínimo de 5 anos.

operação de reabilitação urbana de um edifício não deixa de o ser porque é financiada de determinada forma, ou porque tem por finalidade concretizar um investimento elegível para um dado benefício, ou porque é destinada à instalação de uma unidade hoteleira. Assim como os investidores não deixam de ser proprietários dos imóveis adquiridos por contratos de compra e venda pelo simples facto de com esse investimento pretenderem um dado resultado, no caso a obtenção do visto gold.

A Requerida não tem suporte legal, nem o invocou, para requalificar as operações realizadas, nomeadamente como operações de financiamento. Porém, se essa requalificação fosse de admitir, que não é, o efeito da mesma não seria de modo algum a sua tributação à taxa de 23% aplicada pela AT, pois de acordo com o disposto no artigo 9.º, 27), alínea a) do Código do IVA, as operações de concessão de crédito são isentas de IVA. E, fosse esse o caso, o sentido das operações seria dos investidores para as Requerentes (quem seriam operações passivas) e não das Requerentes para os investidores.

Das motivações subjetivas dos investidores (que têm interesse em realizar o investimento em reabilitação urbana, por forma a tornar-lhes acessível a candidatura ao golden visa) não emanam consequências no recorte objetivo e regime fiscal das operações de reabilitação urbana efetivamente realizadas. A única exceção seria a da convocação da cláusula geral anti-abuso, prevista no artigo 38.º, n.º 2 da LGT que, contudo, a AT não suscitou, pelo que não será objeto de análise. Em qualquer caso, obiter dictum, importa notar que a aplicação da norma anti-abuso reclama pressupostos que na situação vertente não se verificam, pois é patente que o fim visado pelos investidores não foi sequer fiscal (com finalidade principal de obtenção de uma vantagem fiscal), pelo que a existir contorno ou fraude à lei, não foi à lei fiscal, mas ao regime de entrada, permanência e saída de estrangeiros.

Em síntese, o investimento nos imóveis e na reabilitação destes foi material e efetivo e a circunstância de servir determinados objetivos ou finalidades, não permite a sua desconsideração ou recharacterização.

De sublinhar que é comum a realização de operações diversas com o objetivo de obtenção de financiamento, como sejam a locação financeira e o sale and lease back, sem que isso signifique que deixem de ser tributadas como aquilo que são efetivamente –

locação/aluguer ou venda com locação – apenas porque o seu objetivo final é a obtenção de meios financeiros.

O facto de os acordos celebrados entre as Requerentes e os investidores permitirem inferir que o objetivo destas era o de assegurar a exploração direta de empreendimentos hoteleiros nos prédios adquiridos pelos investidores e reabilitados não prejudica ou compromete a qualificação das operações intermédias que viabilizam esse resultado.

(...)

No entanto, não só o descritivo das faturas menciona de forma clara o serviço em questão “Adiantamento para Obras de Reabilitação Urbana”, que constitui a denominação usual dos serviços prestados, como preceituado no artigo 36.º, n.º 5, alínea b) do Código do IVA, como qualquer dúvida que se suscitasse poderia ser facilmente elucidada pela análise da documentação contratual (acordos pormenorizados com os investidores e contratos de empreitada) a que a Requerida teve acesso na fase do procedimento. Com efeito, esta documentação detalha as obras realizadas, a sua localização, os imóveis a que respeitam e demais detalhes pertinentes.

Logo, mesmo que se entendesse que o descritivo das faturas das Requerentes aos investidores não é suficientemente detalhado, o seu complemento pela prolixa documentação existente em relação a cada projeto permite dissipar quaisquer dúvidas quanto ao teor das operações, sua extensão, valor, destinatários e momento da sua realização.

Em síntese, a faturação, a título de adiantamentos para obras de reabilitação urbana, pelas Requerentes aos investidores decorre da atividade económica daquelas e respeita a prestações de serviços. Neste âmbito, para efeitos de IVA, o atributo do desenvolvimento de “atividade económica” não tem de presidir aos investidores que, como adquirentes, podem (ou não) agir como consumidores finais.

Tendo as Requerentes atuado (nas sobreditas operações) em nome próprio, mas por conta dos investidores (os proprietários dos imóveis reabilitados), é aplicável o disposto no artigo 4.º, n.º 4 do Código do IVA. Acresce que, sendo as obras de reabilitação urbana realizadas pelos empreiteiros enquadráveis na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA e,

portanto, na taxa reduzida prevista no artigo 18.º, n.º 1, alínea a) do mesmo diploma, ponto no qual confluem as posições de ambas as Partes, a sua (“re”)faturação, mesmo que apenas parcial, pelas Requerentes aos investidores, beneficia de idêntico tratamento e, portanto, da taxa reduzida.

Nestes termos, as liquidações adicionais emitidas pela AT enfermam de erro nos pressupostos e são anuláveis ao abrigo do disposto no artigo 163.º, n.º 1 do CPA, por violação do disposto no artigo 18.º, n.º 1, alínea a) do Código do IVA, conjugado com a verba 2.23 da Lista I a este anexa.

Fazemos nossas estas considerações.

4. Juros Indemnizatórios

O direito a juros indemnizatórios depende da ocorrência de *erro imputável aos serviços de que resulte pagamento da dívida tributária em montante superior ao legalmente devido* (artigo 43.º, n.º 1 da LGT).

Pressuposto que se tem por verificado, uma vez que estão em causa liquidações adicionais (da iniciativa dos serviços) que este tribunal considerou erróneas, por ilegais.

Pelo que procede o pedido do reconhecimento do direito a juros indemnizatórios, a cuja quantificação a Requerida deverá proceder, em execução de sentença.

5- Questões prejudicadas

Tendo o tribunal apreciado, em primeiro lugar, a causa de pedir cuja procedência garantiria de forma mais estável os interesses legítimos do Requerente – tal qual a lei processual determina - e tendo sido lograda tal procedência, resultam prejudicado o conhecimento das demais causas de pedir invocadas, nomeadamente as relativas às alegadas deficiências instrutórias e falta de fundamentação dos atos tributários e das decisões de indeferimento das reclamações gratuitas.

VI. DECISÃO

Atento o exposto, acordam os árbitros deste Tribunal Arbitral, maioritariamente, em julgar a ação arbitral procedente e, em consequência:

- a) Anular as liquidações adicionais impugnadas
- b) Condenar a AT ao pagamento de juros indemnizatórios, nos termos expostos.

VALOR: € 1.871.881,93.

CUSTAS arbitrais – já pagas – a cargo da Requerente, uma vez que exerceu a opção de nomear árbitro

24 de março de 2026

Rui Duarte Morais (relator)

Clotilde Celorico Palma

Sofia Ricardo Borges (Vencida, conforme declaração anexa)

Voto de vencida

Considero, salvo o devido respeito, que o Acórdão incorre em erro judiciário por errada interpretação e aplicação da lei.

O erro na génese do Acórdão consiste em fazer uma errada interpretação e aplicação do art.º 4.º, n.º 4 do Código do IVA (CIVA).

A norma resulta da transposição do Art.º 28.º da Directiva IVA (DIVA) (Art.º 6.º, n.º 4 da Sexta Directiva), que, no Capítulo 3, “Prestações de serviços”, dita assim:

“Artigo 28.º

Quando um sujeito passivo participe numa prestação de serviços agindo em seu nome mas por conta de outrem, considera-se que recebeu e forneceu pessoalmente os serviços em questão.” (sublinhados sempre nossos)

No CIVA, assim:

“Artigo 4.º - Conceito de prestação de serviços

1. São consideradas como prestações de serviços as operações efectuadas a título oneroso que não constituem transmissões, aquisições intracomunitárias ou importações de bens.

(...)

4. Quando a prestação de serviços for efectuada por intervenção de um mandatário agindo em nome próprio, este é, sucessivamente, adquirente e prestador do serviço.”

Perscrutando o sentido da norma, conclui-se a *ratio legis* ser a de **impedir a quebra da cadeia de deduções** (como, aliás, no próprio Acórdão se reconhece). Garantir o Princípio da neutralidade, nas situações em que um mandatário actue (preste serviços) em nome próprio. Assegurar, em tais situações, o funcionamento normal do sistema do crédito de imposto. Tributar o consumo de uma forma “neutra”, tributar em cada fase do circuito económico, fazendo repercutir o ónus do imposto no final da cadeia, sobre o consumidor final.

Só assim, com esta regra específica, se garante um tratamento fiscal a estas operações idêntico àquele que é dado às operações de prestações de serviços por mandatário em nome de outrem:

se o mandante incumbe o mandatário da prestação dos serviços e este os presta em nome próprio, os factura ele próprio aos Clientes, há, entre o primeiro e o segundo, um corte, uma interrupção, na cadeia de deduções.

Que é o que a norma visa evitar.

Como?

Criando uma ficção.

Ficciona-se, para efeitos de IVA (para efeitos de manter aquela sequência, de deduções, sem interrupções), que entre o primeiro (o mandante) e o segundo (o mandatário) também há uma prestação de serviços. Do primeiro para o segundo. Ficciona-se que o mandatário adquiriu, num primeiro momento, os serviços ao mandante, ficciona-se que este, primeiro, lhos prestou. E assim o mandante cobra ao mandatário o respectivo preço (a que acrescerá IVA). (Assim - só assim - o mandatário *paga* este IVA, a montante).

Prestação ficcionada que é seguida de uma outra prestação, esta sim real, a do mandatário.

Prestações semelhantes entre si.

Prestações consecutivas, sucessivas - mandatário “*sucessivamente, adquirente e prestador*”.

Adquirente ao mandante (a montante). Prestador ao que se lhe siga na cadeia (a jusante).

Dito isto.

O Acórdão aplicou a norma - erradamente - na relação com o consumidor final.

Aplicou a ficção na relação entre o operador económico (a Requerente) e o seu Cliente, prestação de serviços com o consumidor final, no final da cadeia.

Onde, pois, já não se está a tratar de uma cadeia de deduções...

Na relação com o Cliente cidadão estrangeiro que adquire a quota parte do imóvel e através disso obtém Autorização de Residência/*Visa gold*. O último na cadeia.

[v. também al.s d), f), 1.º e último *bullets*, e d), probatório]

Trata o consumidor final como se de um operador na cadeia económica se tratasse, como se fosse um operador económico, neutro do ponto de vista de IVA. Que não é.

Veja-se.

No caso (v. probatório):

Na sua actividade comercial, a Requerente, sujeito passivo de IVA, angaria Clientes pessoas singulares de nacionalidade estrangeira (no Acórdão, *investidores*) que lhe compram quotas ideais de prédios urbanos e por essa via obtêm ARI/ “Golden Visa”;

A Requerente é parte de um Grupo empresarial cuja atividade principal é oferecer soluções de imigração/autorização de residência temporária “Golden Visa”, na modalidade investimento na reabilitação urbana;

Estão em causa as relações comerciais entre a Requerente e os seus Clientes e, mais concretamente, as facturas que lhes emitiu no âmbito dessa relação, com o descritivo “Adiantamento para obras...”;

A Requerente não exerce construção civil, não tem qualificação/alvará de empreiteiro;

Não houve qualquer acerto de contas.

Fica claro (cfr probatório) que o Acórdão aplicou a ficção onde a norma não manda aplicar.

Nas relações comerciais com o consumidor final.

Aplicou-a, ademais, numa operação de prestação de serviços de *mandatário* a mandante.

E a ficção legal, vimos, é a de uma prestação de serviços do mandante ao mandatário.

*

Aqui chegados, sempre se dê nota: embora *próximas*, pela sua *ratio legis*, estas normas específicas previstas com o fito de evitar a quebra da cadeia de deduções em sede de prestações de serviços não se confundem com as (outras) previstas em sede de transmissão de bens (a saber, Art.º 14.º, n.º 2, al. c) da DIVA e art.º 3.º, n.º 3, al. c) do CIVA), onde, aí sim, caberá ficcionar que o comissário transmita para o comitente (num segundo momento) o bem que adquiriu a terceiro - quando de comissão de compra se trate. Transmissão de bens. Já numa operação de prestação de serviços (como trata o art.º 4.º, n.º 4 do CIVA e o Art.º 28.º da actual Directiva) é isso mesmo que se ficciona – uma prestação de serviços. Donde, o fim da norma,

que é obstar à quebra da cadeia de deduções, se alcança cuidando de operações num sentido único, do mandante para o mandatário (não *para trás*) e deste para o seu Cliente. Situando-se a ficção na primeira destas relações - mandante para o mandatário. (A única onde cabe falar de não interrupção de cadeia de dedução.)

*

A prestação de serviços da Requerente, a prestação de serviços levada a cabo pela Requerente **não recai no âmbito de aplicação do art.º 4.º, n.º 4 do CIVA** (desde logo, o cidadão estrangeiro - Cliente, não mandou a Requerente para esta prestar serviços a terceiro).

No Acórdão parte-se do pressuposto, errado, de que recai.

E, não recaindo, logo por aí falecia a tese da Requerente. A taxa reduzida a que se arroga ter direito - via art.º 4.º, n.º 4 - não tinha aplicação.

E que há uma prestação de serviços da Requerente aos seus Clientes é facto assente, que nem vem contraditado (v. probatório). Também aqui o Acórdão, no *iter decisório*, errou (v. pág. 11). A Requerente, sujeito passivo de IVA, angaria Clientes a quem factura no âmbito da sua actividade económica (v. Art.º 9.º, n.º 1, da DIVA). Operação que não configura uma transmissão de bens (v. art.º 3.º, n.º 1 do CIVA e Art.º 14.º, n.º 1, da DIVA; lembrando, independentemente de que sempre lhe corresponderia uma isenção, que não é a transmissão do imóvel a operação em questão nos autos – v., entre o mais, al. p) do probatório). A operação qualifica como de prestação de serviços para efeitos de IVA (*cf.* art.º 4.º, n.º 1 do CIVA, *supra*, e Art.º 24.º, n.º 1 da DIVA - “Entende-se por *prestação de serviços* qualquer operação que não constitua uma entrega de bens”; v. também Art.º 2.º, n.º 1, al. c) e Art.º 9.º, n.º 1 da DIVA). Operação tributável em IVA. Que, a não constar de Lista anexa ao CIVA *cf.* art.º 18.º, o será à taxa normal de 23%.

Em suma:

No Acórdão considerou-se aplicável a norma, nas circunstâncias em que o alegado mandante é o consumidor final. Entendeu-se aplicável a ficção legal à prestação da *mandatária* (a Requerente) ao consumidor final, ao *mandante*.

Validou-se a tese da Requerente de que era mandatária do cidadão estrangeiro seu Cliente nos moldes que vêm alegados, mandatária agindo em nome próprio e por conta daquele.

Quando, vimos, a ficção legal é de uma prestação de serviços do mandante ao mandatário. Entre operadores económicos. Aí onde está a cadeia de deduções de IVA.

Que consequência, pense-se, poderia afinal a aplicação da norma ter (se se aplicasse no caso, e seguindo-se a tese da Requerente)?

A de ficcionar uma prestação de serviços pelo consumidor final (ele o *mandante*, na tese) à Requerente.

No Acórdão aplicou-se a norma pressupondo erradamente que a situação ali se subsumia. E adulterando o contido no comando do legislador. Assim se considerando depois aplicável a taxa reduzida de IVA, prevista na verba 2.23 da Lista I, à prestação de serviços da Requerente.

O que teve por consequência uma perda indevida de IVA, violando os mais elementares princípios do Sistema Uniforme.

A aplicação da norma ao caso dos autos não se coaduna ao fim visado pelo legislador com a sua adopção, desde logo ao fim prosseguido pelo legislador Comunitário. Resultando numa vantagem fiscal dissonante dos fins das disposições pertinentes da DIVA.

*

O que vimos é também o que decorre seja da Jurisprudência do TJUE seja da Doutrina.

Na primeira pode ver-se, entre outros, o Ac. Proc. C-179/23, *Centrul Român* de 04.07.2024: “46. É verdade que, segundo o artigo 28.º da Diretiva IVA, quando um sujeito passivo participa numa prestação de serviços agindo em seu nome mas por conta de outrem, considera-se que recebeu e forneceu pessoalmente os serviços em questão. 47. Assim, esta disposição cria a ficção jurídica de duas prestações de serviços idênticas efetuadas consecutivamente. Por força

dessa ficção, considera-se que o operador, que participa na prestação de serviços e é o comissário, recebeu, num primeiro tempo, os serviços em causa do operador por conta do qual atua, que é o comitente, antes de, num segundo momento, prestar pessoalmente esses serviços ao cliente.”

Ou o Ac. C-464/10, *Henfling*, de 14.07.2011, v. Par. 33-34-35: “(...) que quando um sujeito passivo que actua em nome próprio, mas por conta de outrem, participa numa prestação de serviços, considera-se que recebeu e forneceu pessoalmente os serviços em questão. 35. Assim, esta disposição cria uma ficção jurídica de duas prestações de serviços idênticas fornecidas consecutivamente. Por força dessa ficção, considera-se que o operador, que intervém na prestação de serviços e é o comissário, recebeu, num primeiro tempo, os serviços em causa do operador por conta do qual actua, que é o comitente, antes de, num segundo momento, prestar pessoalmente esses serviços ao cliente. Daí resulta que, no tocante à relação jurídica entre o comitente e o comissário, os seus respectivos papéis de prestador de serviços e de pagador são ficticiamente invertidos para efeitos do IVA.”

Na Doutrina, entre outros, v. Ben Terra e Julie Kajus *in* “Introduction to European VAT”, consultado a 16 de Maio de 2019 na UvA, Faculteit der Rechtsgeleerdheid, p. 262

“10.4.5 Undisclosed agent [Article 28 of the VAT Directive] (...) Article 28 of the VAT Directive creates the legal fiction of two identical supplies of services provided consecutively. Under that fiction, the operator, who takes part in the supply of services and who constitutes the commission agent (the so-called undisclosed agent, better formulated as ‘agent of an undisclosed principal’), is considered to have, firstly, received the services in question from the operator on behalf of whom it acts, who constitutes the principal, before providing, secondly, those services to the client himself. It follows that, as regards the legal relationship between the principal and the commission agent, their respective roles of service provider and payer are notionally inversed for the purposes of VAT.”

– Ou seja, cria-se a ficção legal de que o prestador de serviços, aquele que efectivamente presta os serviços (prestação real), recebeu, num primeiro momento, esses serviços (prestação semelhante em momento anterior, ficcionada), do mandante (o *undisclosed principal*), e de que

só depois, num segundo momento, prestou ele próprio (o *agent of an undisclosed principal*) esses serviços ao Cliente.

- Consequentemente na relação jurídica mandante - mandatário, os papéis de prestador de serviços e de pagador ficcionam-se invertidos para efeitos de IVA [*i.e.*, nota nossa: mandante prestador de serviços que mandata - mandatário pagador desses serviços].

Ou *v.* também DCGI Núcleo do IVA, “Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado - Notas Explicativas e Legislação Complementar”, INCM, 1986, p. 48 - “Artigo 4.º N.º 3: O n.º 3 é determinado por razões idênticas – impedir a quebra da cadeia de deduções – às que determinaram a presunção de uma transmissão entre comitente e comissário, no caso de contratos de compra e venda.”

E Xavier de Basto, *in* “A Tributação do Consumo e a sua Coordenação Internacional” *in* CTF N.º 362, CEF, 1991, p. 63 - “A assimilação assegura, por outro lado, um tratamento fiscal das operações idêntico ao que é dado às transmissões operadas por mandatários que actuem em nome de outrem, ou seja, que tenham a qualidade de representantes, hipótese em que, como óbvio, não há que ficcionar qualquer transmissão entre mandante e mandatário.”

*

Mais se dê nota.

Tudo sempre sem prejuízo do que se disse, e que determina a improcedência do PPA:

(i) A própria factura, cujo descritivo a Requerida põe em causa, evidencia um erro formal, desde logo porque só um empreiteiro pode emitir uma factura por prestação de serviços de empreitada. A Req.te não é empreiteiro/construtor. O descritivo não condiz com o emitente. A emissão de factura a título de empreitada por parte de intermediários é também, só por si, uma subversão do IVA, que viola os requisitos da tributação à taxa reduzida de 6%. Também por aí os requisitos de aplicação da taxa reduzida da verba 2.23 da Lista I não se preenchem. Se é um intermediário, é um prestador de serviços tributável em IVA à taxa geral. Como bem entendeu a Requerida. E mesmo se tendo um interesse legítimo na prossecução do negócio, tal também não obsta à tributação nos termos gerais. Acresce o descritivo das facturas ser genérico, “Adiantamento para obras de reabilitação urbana”, sem qualquer espécie de discriminação ou

especificação, sem qualquer margem para verificação da reunião dos requisitos cumulativos para aplicação da taxa reduzida da verba 2.23 da Lista I. Ou qualquer conciliação entre essas facturas e as facturas emitidas pelos empreiteiros à Requerente. Como salientado no RIT. Sabendo-se que a consagração pelo legislador da taxa reduzida teve uma razão de ser, que deve ser ponderada, e a norma, excepcional, além do mais, não abrange toda e qualquer intervenção relacionada com as obras. E a própria Requerente, aliás, no seu PPA se refere assim ao que facturou: “trabalhos de reabilitação”, “custos com as obras”, ...simplesmente, e sem qualquer tipo de identificação/discriminação. Quando apenas cabe na norma da Lista I Verba 2.23 a Empreitada de reabilitação, e ficando outros serviços/trabalhos, bem como bens/materiais, mesmo que relacionados/implicados pela obra, excluídos, sendo tributáveis à taxa geral (salvo se recaírem em outra Verba da Lista II ou II).

(ii) A pretendida convocação da figura do “Mandato sem representação” em qualquer caso não procederia. O Mandato sem representação implica uma dupla transferência - *v.* Fernando Pessoa Jorge, “Mandato sem representação”, Teses, Almedina, 1961, pp 20-24: “(...) [s]implesmente, porque praticou o acto para o mandante, ou seja, com intenção de transferir para ele os respectivos efeitos, está obrigado a projectá-los na esfera jurídica daquele...”. E, numa empreitada de construção, os serviços são por definição incorporados no próprio bem. O resultado da Empreitada incorpora-se no bem, de que o Cliente da Requerente já é proprietário. Não havia assim resultado a transferir pela Requerente para a esfera jurídica do *mandante*, como é próprio do Mandato sem representação (art.º 1181.º, n.º 1 do CC - “...obrigado a transferir para o mandante os direitos adquiridos em execução do mandato”). Para dizer que, mesmo em situações que fossem reconduzíveis à previsão do art.º 4.º, n.º 4 (como não é o caso) a norma não está pensada para toda e qualquer situação. (E sempre lembrando que a Requerente não é empreiteira/construtora.)

(iii) Não há “redébitos”, contrariamente ao que se lê na Decisão Arbitral a que o Acórdão adere. Aquilo de que se fala nos autos é de facturas com o descritivo “Adiantamentos ...”, pagamentos feitos à Requerente num momento anterior às faladas obras de empreitada de reabilitação urbana e facturas também logo então emitidas – *v.* probatório, al.s m) e o). Se a Requerente recebeu já as quantias, o que vai “redebitar”? (ou “redebita” antes de lhe ser debitado?!). Tão pouco houve acerto de contas (*v.* al. r) do probatório).

(iv) Errou em todo o caso também o Acórdão ao aparentemente reconduzir tudo nos autos a uma empreitada. O caso não é de empreitada. A própria Req.te reconhece que o objectivo final no âmbito da operação é a obtenção de Autorizações de Residência, como alega, cfr a própria causa de pedir - a Requerente, a promotora imobiliária, a “entidade promotora”, admite tratar-se de projectos no âmbito do *golden visa*.

*

Concluindo.

O Acórdão parte do pressuposto errado de que um não empreiteiro pode emitir uma factura de Empreitada para com isso alcançar o aproveitamento indevido de uma taxa reduzida em IVA por recurso à norma especial do art.º 4.º, n.º 4, do CIVA. E parte do pressuposto errado de que a situação recai no art.º 4.º, n.º 4 do CIVA.

Em matéria de prestação de serviços para efeitos de IVA, **o legislador ficcionou** uma operação entre o mandante e o mandatário, do mandante para o mandatário, pelo art.º 4.º, n.º 4 do CIVA. Para impedir a interrupção da cadeia de deduções nas operações de prestações de serviços por mandatários sem representação (que, ao facturarem eles ao Cliente, e não tendo adquirido os serviços ao seu mandante, não teriam IVA daí a deduzir nessas suas operações de prestação de serviços a jusante). Ficcionou, pois, **uma operação de prestação de serviços de montante para jusante entre operadores económicos agindo como tal**.

O Acórdão, aplicando, erradamente, a norma, ficcionou uma operação de prestação de serviços com o consumidor final.

Para decidir como decide o Acórdão fundamenta, num primeiro momento, não haver prestação de serviços da Requerente relevante para efeitos de IVA. O que não adere à realidade. Como vimos. E fundamenta-se, depois, na aplicação do art.º 4.º, n.º 4 do CIVA. Sem razão. Como também vimos. Fundamenta por adesão ao decidido em Acórdão Arbitral (refere um segundo Acórdão, que replica o primeiro, da mesma composição de Colectivo).

Violou-se o Princípio da Neutralidade. Desvirtuaram-se os fins com que as regras específicas do art.º 4.º, n.º 4 do CIVA e 28.º da DIVA foram previstos. E desvirtuaram-se os fins com que a taxa reduzida de 6% para Empreitadas de reabilitação urbana foi consagrada... sendo que, além do mais, a aplicação de taxas reduzidas exige respeitar o Princípio da Neutralidade.

Com isto há todo um prejuízo para o erário público e receitas *recursos próprios* da União, admitindo reduções de IVA em situações artificialmente criadas pela interposição de intermediários... a pretexto de emissão de *golden visa*, obras de vulto a IVA reduzido nas circunstâncias vistas, ademais em que não há, sequer, qualquer conciliação entre valores. Permitindo à Requerente reduzir substancialmente o valor de IVA que seria devido ao Estado. Quando deveria ter liquidado aos seus Clientes a 23% e entregue a diferença, entre os 6% que lhe foram liquidados pelos empreiteiros (*rectius*, que autoliquidou), e esses 23%, ao Estado.

Assistia razão à Requerida.

Qualificou a operação e aplicou a lei como devido. No acto (RIT) lê-se, entre o mais (v. probatório), “a prestação de serviços em análise (...) deverá ser tributad[a] à taxa normal, pelos motivos que sucintamente se apresentam: (...) estes não intervêm numa relação empresarial, mas como clientes finais.” Cfr indeferimento da RG: “(...) termos em que esta operação, se pode qualificar, numa prestação de serviços segundo o conceito residual previsto no n.º 1 do art.º 4.º do CIVA, pelo que deverá ser tributada à taxa normal, *cf.* al. c) do n.º 1 do artigo 18.º do mesmo diploma legal, conforme indicado no RIT.”

Não procedia o invocado vício de violação de lei (e nem procediam os vícios formais).

As Liquidações eram de manter na Ordem Jurídica, por legais.

Lisboa, 24 de Março de 2026

(Sofia Ricardo Borges)