

**CAAD: Arbitragem Tributária**

**Processo n.º: 419/2025-T**

**Tema: IVA – Taxa reduzida em operações de reabilitação urbana – mandato sem representação – direito à dedução de IVA**

## **SUMÁRIO**

- I. Os serviços de reabilitação urbana prestados à Requerente por empresas de construção civil, ao enquadrarem-se na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, devem ser facturados à taxa reduzida prevista no artigo 18.º, n.º 1, alínea a), deste Código;*
- II. Quando um sujeito passivo actue em nome próprio por conta de outrem na prestação de serviços de reabilitação urbana, este é, sucessivamente, adquirente e prestador do mesmo serviço, sendo aplicável o mesmo regime de IVA, nos termos do disposto no artigo 4.º, n.º 4, do Código do IVA;*
- III. A taxa reduzida de IVA aplicável aos serviços de reabilitação adquiridos pela Requerente é igualmente aplicável aos serviços “prestados” pela Requerente (enquanto mandatária sem representação) aos respectivos mandantes;*
- IV. O direito à dedução do IVA nos gastos incorridos por um sujeito passivo depende da existência de umnexo directo e imediato com a actividade económica exercida por esse sujeito passivo;*
- V. Esse direito à dedução do IVA não depende do volume de negócios, do montante de facturação ou de uma margem positiva gerada por um sujeito passivo no decurso da sua actividade económica, uma vez que este imposto não visa tributar o lucro ou o resultado dessa actividade económica.*

---

## DECISÃO ARBITRAL

Os árbitros Carla Castelo Trindade (Presidente e relatora), Clotilde Celorico Palma e Jorge Carita (Árbitros Adjuntos), designados pelo Conselho Deontológico do Centro de Arbitragem Administrativa (“CAAD”) para formarem o Tribunal Arbitral, acordam no seguinte:

### I. RELATÓRIO

1. **A...**, **S.A.**, pessoa colectiva n.º..., com sede na Rua ..., n.º..., no ... (“Requerente”), apresentou pedido de constituição de Tribunal Arbitral e pedido de pronúncia arbitral, ao abrigo do disposto nos artigos 2.º, n.º 1, alínea a), 5.º, n.º 3, e 10.º e seguintes, todos do Regime Jurídico da Arbitragem em Matéria Tributária (“RJAT”), com vista à declaração de ilegalidade e consequente anulação dos actos de liquidação de Imposto sobre o Valor Acrescentado (“IVA”) n.ºs 2024..., 2024..., 2024..., 2024..., 2024..., 2024..., 2024..., e dos actos de liquidação de juros compensatórios n.ºs 2024..., 2024..., 2024..., 2024..., 2024..., 2024..., 2024..., referentes aos períodos de tributação de 2020 e 2021, no montante total de € 6.236.349,30, emitidos pela Autoridade Tributária e Aduaneira (“Requerida”), bem como das decisões de indeferimento exposto das reclamações gratuitas apresentadas pela Requerente contra aqueles actos e que correram termos sob os n.ºs ...2024... e ...2024... .
2. O pedido de constituição do Tribunal Arbitral deu entrada no dia 27.04.2025, foi aceite pelo Exmo. Presidente do CAAD e automaticamente notificado à Requerida em 29.04.2025.
3. No pedido de pronúncia arbitral, em conformidade com o previsto nos artigos 5.º, n.º 3, alínea b), 6.º, n.º 2, alínea b), 10.º, n.º 2, alínea g) e 11.º, n.º 2, todos do RJAT, a

Requerente designou como árbitro Clotilde Celorico Palma. Nos termos do n.º 3 do artigo 11.º do RJAT, a Requerida indicou como árbitro Jorge Carita. A solicitação dos árbitros designados pelas partes, ao abrigo do disposto no artigo 6.º, n.º 2, alínea b), do RJAT, o Senhor Presidente do Conselho Deontológico do CAAD designou Carla Castelo Trindade como Árbitro-Presidente.

4. As partes foram notificadas dessa designação em 01.09.2025, não tendo manifestado vontade de a recusar, nos termos conjugados do artigo 11.º, n.º 1, alínea b), do RJAT, e dos artigos 6.º e 7.º, do Código Deontológico do CAAD.
5. Em conformidade com o disposto no artigo 11.º, n.º 1, alínea c), do RJAT, o Tribunal Arbitral foi constituído em 19.09.2025.
6. Por despacho datado de 19.09.2025, foi a Requerida notificada para apresentar a sua resposta e remeter cópia do processo administrativo e, querendo, solicitar a prova de produção adicional.
7. Em 23.10.2025, a Requerida apresentou resposta e juntou aos autos cópia do processo administrativo, tendo-se defendido por impugnação e pugnado pela sua absolvição do pedido.
8. Por despacho de 28.10.2025, o Tribunal Arbitral dispensou a realização da reunião a que alude o artigo 18.º, do RJAT, ao abrigo dos princípios da autonomia do Tribunal Arbitral na condução do processo, da celeridade, simplificação e informalidade processuais, previstos nos artigos 16.º, alínea c), 19.º e 29.º, n.º 2, todos do RJAT, já que não haveria necessidade de produção de prova testemunhal.

9. Nesse mesmo despacho, foi concedida às partes a possibilidade de, querendo, apresentarem alegações escritas facultativas, em prazo simultâneo de 15 (quinze) dias a contar da respectiva notificação. Foi igualmente comunicado que a decisão final seria proferida até ao dia 19.03.2026.
10. Em 17.11.2025, a Requerente e a Requerida apresentaram, respectivamente, as suas alegações escritas.

## **II. POSIÇÃO DAS PARTES**

### **§1 Posição da Requerente**

11. A Requerente sustenta o pedido que formula, alegando, em síntese, o seguinte:
- As liquidações adicionais impugnadas resultam de correcções aritméticas em sede de IVA associadas a diversos projectos imobiliários desenvolvidos pela Requerente, designadamente os Projectos ..., ..., ... e ...;
  - Essas correcções respeitam a uma *“alegada liquidação de IVA a taxa inferior à devida, por pretensa aplicação incorreta da taxa reduzida (6%) de IVA prevista no artigo 18.º, n.º 1, alínea a) do Código do IVA (CIVA) e na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA na faturação de obras de reabilitação urbana pela Requerente”* e a uma *“alegada dedução indevida de IVA”* relativamente aos Projectos ... e ...;
  - Estas liquidações adicionais padecem de erro sobre os pressupostos de Facto e de Direito, patentes nos Relatórios de Inspeção Tributária (“RIT”) de 2020 e 2021 e nas decisões administrativas subsequentes;
  - A Requerida realizou uma deficiente análise fáctica e jurídica da substância económica das operações e da configuração jurídica dos negócios celebrados pela

- Requerente, o que conduziu a uma incorrecta valoração e qualificação em sede de IVA da factualidade fiscalmente relevante em apreço;
- e. No que respeita à “*liquidação de IVA a taxa inferior à devida*”, os serviços que a Requerente factura aos investidores estrangeiros não residentes (“Investidores”) respeitam à realização de obras de reabilitação urbana em bens imóveis adquiridos por estes em regime de compropriedade;
  - f. Quando os Investidores adquirem uma quota-parte nos bens imóveis, os mesmos suportam igualmente os custos com as obras de reabilitação urbana desses bens;
  - g. Estas obras de reabilitação urbana remetem para os contratos de empreitada de reabilitação urbana em que a Requerente actua como dono da obra em nome próprio, mas por conta dos Investidores, e, nesse sentido, aquela actua como mandatária sem representação;
  - h. A Requerente emite aos Investidores facturas com o descritivo “*Construction Rehabilitation Services*” ou “*Adiantamento para Obras de Reabilitação Urbana*”, correspondentes a empreitadas de obras de reabilitação urbana realizadas em bens imóveis situados em Área de Reabilitação Urbana (“ARU”), sujeitas à taxa reduzida de IVA de 6%, em resultado do disposto no artigo 18.º, n.º 1, alínea a), do Código do IVA, e na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA;
  - i. Em sentido diverso, a Requerida entende que os serviços prestados pela Requerente aos Investidores consistem na “*obtenção de financiamento*”, qualificando-os como uma “*prestação de serviços segundo o conceito residual previsto no n.º 1 do artigo 4.º do CIVA, pelo que deverá ser tributada à taxa normal*”;
  - j. A Requerida reconhece que os “*quatro projetos imobiliários ..., ..., ... e ... para instalação de unidades hoteleiras são objeto de empreitada de reabilitação urbana, tal como prevista pela verba 2.23 da lista I anexa ao CIVA*”;
  - k. A taxa reduzida de IVA resultante da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA tem igual aplicação às operações realizadas entre a Requerente e os Investidores,

no âmbito das operações de reabilitação urbana desenvolvidas nos prédios objecto dos Projectos..., ..., ... e ...;

- l. A Requerida alheou-se dos factos e documentos contratuais apresentados nos procedimentos inspectivos, optando antes por suposições, juízos meramente conclusivos ou mesmo processos de intenções perfeitamente desconformes com a realidade das operações em apreço e sem qualquer suporte probatório;
- m. Não é legítimo proceder à qualificação fiscal de operações económicas e promover correcções ariméticas em sede de IVA sem bases fácticas e probatórias e sem valoração ponderada dos instrumentos contratuais e das regulações legais na sua base;
- n. Os acordos e contratos celebrados entre a Requerente e os Investidores, incluindo a facturação emitida em relação às obras de reabilitação urbana, constituem o cumprimento das disposições legais em que se regulam os pressupostos e incentivos para efeitos de “*autorização de residência para atividade de investimento*”, na modalidade de “*atividade de investimento para reabilitação urbana*”;
- o. As obras de reabilitação urbana facturadas aos Investidores pela Requerente respeitam a empreitadas de reabilitação urbana relativamente às quais a própria Requerida, na fundamentação dos actos em causa, considera aplicável a taxa reduzida de IVA de 6% prevista no artigo 18.º, n.º 1, alínea a), do Código do IVA, e na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA;
- p. Estas empreitadas de reabilitação urbana desencadeiam os seus efeitos também em relação aos Investidores que adquiriram em propriedade os prédios urbanos objecto de reabilitação urbana e cujos custos suportaram;
- q. A Requerente actuou em nome próprio, mas por conta dos Investidores, como mandatária sem representação destes, relativamente às empreitadas de reabilitação urbana em apreço;

- 
- r. Como tal, facturou-lhes os trabalhos de reabilitação urbana, com sujeição a IVA à taxa de 6%, em conformidade com o artigo 18.º, n.º 1, alínea a), do Código do IVA, e na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA;
  - s. Isto é assim por força do disposto no artigo 4.º, n.º 4, do Código do IVA, que obrigava a Requerente a proceder à facturação dos trabalhos de reabilitação urbana nos termos efectuados;
  - t. Se as operações em causa consistissem na “*obtenção de um financiamento*”, então a situação seria paradoxal já que as operações de concessão de crédito são isentas de IVA, pelo que a tese da Requerida – a ter acolhimento – conduziria a que tributação dessas operações fosse zero;
  - u. Quando um sujeito passivo intervém em nome próprio com mandato de terceiros, é considerado sucessivamente adquirente e prestador do mesmo serviço, em conformidade com o artigo 4.º, n.º 4, do Código do IVA;
  - v. Como tal, as prestações realizadas entre o terceiro (no caso, o empreiteiro) e o mandatário (no caso, a Requerente) e as prestações consideradas realizadas entre o mandatário (no caso, a Requerente) e os mandantes (os Investidores) conservam sempre a mesma natureza objectiva e o conseqüente tratamento tributário para efeitos de IVA;
  - w. Rege, aqui, o chamado princípio da equiparação entre as duas operações, a operação entre o fornecedor e o mandatário e a operação entre este e o mandante, que são consideradas idênticas, sujeitando-se ao mesmo regime de IVA, pelo que a taxa reduzida de IVA será de aplicar a ambas as operações;
  - x. Este entendimento encontra suporte em diversa jurisprudência, designadamente a proferida no processo arbitral n.º 539/2024-T;
  - y. Fica demonstrado que a Requerida procedeu ao erróneo enquadramento jurídico-tributário das operações realizadas, ignorando o disposto no artigo 4.º, n.º 4 do Código do IVA;

- z. No que respeita à alegada dedução indevida de IVA, as correcções efectuadas pela Requerida incidem sobre despesas relacionadas com os Projectos ... e ..., tendo sido limitada ou afastada por aquela o direito da Requerente em deduzir o IVA por si suportado;
- aa. Em relação aos *inputs* associados às operações de reabilitação urbana, a Requerente deduziu em 40% o IVA suportado com a remuneração dos serviços prestados pela sociedade B... Ltd. (“B... Ltd.”) e deduziu a 100% o IVA suportados com os demais *inputs*;
- bb. Estas correcções contêm manifestos erros sobre os pressupostos de Facto e de Direito, uma vez que o único fundamento legal que a Requerida apresentou para as realizar é a de que o IVA suportado pela Requerente com a reabilitação do edificado só poderia ser deduzido até à concorrência da facturação das obras de reabilitação que lhe está inerente;
- cc. A Requerida procede a uma inaceitável confusão entre a disposição do artigo 20.º, do Código do IVA, e a regulação da dedução relativa a bens de utilização mista a que se reporta o artigo 23.º, deste Código;
- dd. O artigo 20.º, do Código do IVA, não possibilita, em momento algum, uma limitação do IVA suportado nos *inputs* incorridos com base no valor da facturação atinente às operações activas desenvolvidas pelo sujeito passivo;
- ee. O direito à dedução do IVA suportado com a aquisição de bens ou serviços a montante pressupõe que essas despesas possuem umnexo directo e imediato com as operações sujeitas a IVA e dele não isentas ou que façam parte dos elementos constitutivos do preço das operações tributadas a jusante com direito à dedução;
- ff. É, pois, manifesta a ilegalidade destas correcções atinentes à pretensa dedução indevida de IVA no Projecto...;
- gg. Os custos com as obras de reabilitação e o IVA suportado pela Requerente, decorrente das mesmas, acabaram por ser superiores, em exercícios subsequentes,

- ao inicialmente estimado, por motivos normais decorrentes da execução do projecto de reabilitação;
- hh. Porém, esse facto em momento algum legitima que se limite arbitrariamente o direito à dedução do IVA suportado com todos os inputs incorridos pela Requerente e está igualmente fora de questão configurar uma qualquer atribuição gratuita ou uma liberalidade realizada pela Requerente aos Investidores, como considerou a Requerida;
  - ii. A actividade económica final desenvolvida pela Requerente é a exploração da actividade hoteleira nos imóveis sujeitos à intervenção de reabilitação urbana, pelo que aquela é um sujeito passivo de IVA que exerce como actividade tributada a actividade hoteleira;
  - jj. Todos os *inputs* incorridos pela Requerente com o Projecto ..., para além dos *outputs* verificados em relação à facturação das obras de reabilitação, respeitam a serviços que lhe foram prestados para efeitos de trabalhos de investimento destinados a serem utilizados no âmbito de operações tributadas, estando preenchidos os requisitos previstos nos artigos 19.º e seguintes, do Código do IVA;
  - kk. As operações a jusante que se encontram em causa prendem-se com o desenvolvimento de actividade tributada;
  - ll. Não têm sustentação fáctica ou legal as correcções ao IVA deduzido no âmbito do Projecto ..., resultando estas apenas da inadmissível inviabilização do princípio da neutralidade do IVA quanto à carga fiscal da Requerente;
  - mm. Este entendimento encontra-se suportado em jurisprudência arbitral, designadamente a proferida nos processos n.ºs 381/2021-T e 585/2021-T;
  - nn. No âmbito do Projecto ..., o alegado erro na aplicação do rácio de dedução não se pode manter porquanto devem considerar-se integralmente dedutíveis as remunerações pelos serviços prestados pela B... Ltd., dado o seunexo objectivo de inerência com o desenvolvimento da actividade hoteleira por parte da Requerente;

- oo. O IVA suportado com as remunerações destes serviços é computado enquanto aquisição de serviços afectos, como actos preparatórios, à exploração da unidade hoteleira pela Requerente;
- pp. O IVA que foi (auto)liquidado deve ser integralmente dedutível por ser imputável à actividade sujeita a IVA e não isenta de exploração hoteleira;
- qq. Não há que considerar qualquer lapso na aplicação de percentagem específica de dedução que a Requerente aplicou, mas sim reconhecer que o IVA deduzido com tais serviços associados ao Projecto ... é integralmente dedutível;
- rr. Também em relação a esta correcção, devem as liquidações impugnadas ser consideradas ilegais;
- ss. Com a anulação das liquidações sindicadas, deve igualmente ser condenada a Requerida na restituição dos montantes indevidos de IVA e de juros pagos pela Requerente, na quantia global de € 6.236.349,30, acrescidos dos competentes juros indemnizatórios à taxa legal em vigor contados desde a data dos pagamentos indevidos até integral reembolso.

## **§2 Posição da Requerida**

- 12. Em síntese, a Requerida alega o seguinte, na sua resposta:
  - a. Sobre o IVA em falta, respeitante à correcção da taxa aplicável à facturação do adiantamento para obras de reabilitação urbana, a questão central é a determinação da taxa de IVA aplicável, em face da eventual aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA;

- b. O regime do artigo 18.º, n.º 1, do Código do IVA, prevê que apenas as transmissões de bens e prestações de serviços expressamente previstas na Lista I beneficiem da taxa reduzida de 6 %, sendo as restantes operações tributadas à taxa normal de 23%;
- c. A aplicação da taxa reduzida constitui excepção ao regime geral, impondo-se, por conseguinte, uma interpretação estrita, cabendo à Requerente, nos termos do artigo 74.º, n.º 1 da Lei Geral Tributária (“LGT”), demonstrar a verificação dos pressupostos que permitiriam enquadrar as operações na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA;
- d. No caso vertente, não se discute a qualificação dos contratos de empreitada à luz do disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, dando-se por provado que se trata de empreitadas de reabilitação urbana, tal como definidas em diploma específico;
- e. A questão decidenda respeita ao enquadramento das operações tituladas pelas facturas, emitidas pela Requerente aos Investidores, que se referem a “[a]diantamento para obras de reabilitação urbana”, com liquidação de IVA à taxa reduzida de 6%;
- f. Quando um sujeito passivo, agindo em nome próprio, mas por conta de outrem, é intermediário numa prestação de serviços, considera-se, em conformidade com o artigo 28.º, da Directiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de Novembro de 2006 (“Directiva IVA”), que recebeu e prestou pessoalmente os serviços em questão;
- g. Não resulta demonstrado que as facturas se refiram apenas aos serviços abrangidos pelos contratos de empreitada de reabilitação para que se possa dar como comprovada a aplicabilidade da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA;
- h. A Requerente emite facturação com a descrição “*Adiantamento para obras de reabilitação*”, porém, a operação em causa consiste na obtenção de financiamento por parte dos Investidores directamente relacionado com a atribuição de um “*visto gold*”;

- i. Esta operação deve qualificar-se como prestação de serviços, dado o conceito residual previsto no n.º 1 do artigo 4.º do Código do IVA, sendo tributada à taxa normal, em conformidade com a alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do mesmo diploma legal;
- j. O “*adiantamento*” facturado pela Requerente encontra-se sujeito a IVA, à taxa normal, não se enquadrando na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, nem em qualquer outra;
- k. O descritivo “[a]*diantamento para obras de reabilitação urbana*” é muito vago, não descrevendo a extensão e natureza dos serviços prestados, nem remetendo para um concreto contrato ou documento que os contenha;
- l. Uma única prestação que engloba diversos serviços de terceiros, efectuada por um preço único, em que a intervenção do sujeito passivo excede a mera intermediação, não pode ser considerada para efeitos do n.º 4 do artigo 4.º do Código do IVA;
- m. O facto de os contratos de empreitada para a realização das obras de reabilitação urbana explicitarem que o dono da obra é a Requerente enquanto “*entidade promotora e proprietária do projeto Turístico*”, alienado em regime de compropriedade aos Investidores, e de estes pretenderem preencher os requisitos legais para requerer uma autorização de residência para actividade de investimento não altera as conclusões da Requerida;
- n. Não se afigura aplicável a isenção prevista na alínea 27 do artigo 9.º do Código do IVA, por não se tratar da concessão de crédito, nem de qualquer outra operação aí prevista;
- o. Não é possível restituir os 6% de IVA liquidado pela Requerente aos Investidores, sob pena de enriquecimento sem causa e infracção ao disposto no n.º 3 do artigo 97.º do Código do IVA, conjugado com o n.º 1 do artigo 37.º do mesmo Código;
- p. Dificilmente se concebe a actuação da Requerente como de mera intermediação, a que alude o disposto no artigo 4.º, n.º 4, do Código do IVA;

- q. No que respeita ao IVA deduzido, decorre de jurisprudência do Tribunal de Justiça da União Europeia que o direito à dedução previsto no artigo 168.º, da Directiva IVA, faz parte integrante do mecanismo do IVA e não pode, em princípio, ser limitado;
- r. As derrogações só são autorizadas nos casos expressamente previstos na Directiva IVA, sendo de interpretação restrita as normas que prevêm tais derrogações;
- s. Para conferirem direito à dedução, os bens e serviços adquiridos a montante devem apresentar uma “*relação direta e imediata*” com as operações realizadas a jusante que estejam sujeitas a imposto;
- t. Com excepção dos casos legalmente previstos, quando um sujeito passivo presta serviços a outro sujeito passivo, que os utiliza para efectuar uma operação isenta, este último não tem o direito de deduzir o IVA pago a montante, mesmo quando o objectivo final da operação isenta é efectuar uma operação sujeita a imposto;
- u. O princípio da neutralidade fiscal, que é um princípio fundamental do sistema comum do IVA, opõe-se a que operadores económicos que efectuem as mesmas operações sejam tratados diferentemente em matéria de cobrança do IVA;
- v. Sendo a Requerente um sujeito passivo misto que utiliza o método da afectação real para todos os bens, está obrigada a efectuar a separação da actividade isenta da não isenta na contabilidade, sem prejuízo, quanto aos custos comuns, de usar uma chave de repartição na dedução do imposto, que poderá ser feita de acordo com a aplicação de uma percentagem calculada em função do respectivo destino;
- w. No caso vertente e com referência ao Projecto ..., a Requerida considerou que há a refacturação de parte dos “*inputs*”, com a consequente liquidação de IVA, relativamente à qual foi admitida a dedução de imposto, por força do n.º 1 do artigo 20.º do Código do IVA;
- x. Com referência ao Projecto ..., a Requerente aplicou o método de afectação real, apurando uma percentagem de dedução de 45%, metodologia e percentagem que

terão sido aceites pela Requerida, limitando-se as correcções às diferenças apuradas;

- y. Impõe-se concluir que, ainda que o objectivo final das operações isentas aqui em causa seja a realização de uma actividade tributada, como seja a actividade hoteleira, tais operações (isentas) têm necessariamente implicações no direito à dedução, por força do disposto no artigo 168.º, da Directiva IVA, e no n.º 1 do artigo 20.º do Código do IVA;
- z. Razão pela qual, se afigura serem de manter as correcções que aqui se discutem, devendo improceder o pedido de pronúncia arbitral também quanto a esta questão.

### **III. SANEAMENTO**

- 13. O presente pedido foi tempestivamente apresentado, nos termos do artigo 10.º, n.º 1, alínea a), do RJAT.
- 14. O Tribunal Arbitral colectivo foi regularmente constituído e é materialmente competente, nos termos dos artigos 2.º, n.º 1, alínea a), 5.º e 10.º, n.º 1, alínea a), todos do RJAT.
- 15. As partes gozam de personalidade e capacidade judiciárias e estão regularmente representadas, em conformidade com o disposto nos artigos 4.º e 10.º, n.º 2, ambos do RJAT, e nos artigos 1.º a 3.º, da Portaria n.º 112-A/2011, de 22 de Março.
- 16. Em tudo o que de mais possa relevar para a boa decisão da causa, o processo não enferma de nulidades, nem existem excepções ou questões prévias que cumpram conhecer e que obstem à apreciação do mérito da causa.

Cumpre apreciar e decidir.

#### IV. MATÉRIA DE FACTO

##### §1 Fundamentação da fixação da matéria de facto

17. Ao Tribunal Arbitral incumbe o dever de seleccionar os factos que interessam à decisão e discriminar a matéria que julga provada e declarar a que considera não provada, não tendo de se pronunciar sobre todos os elementos da matéria de facto alegados pelas partes, tal como decorre dos termos conjugados do artigo 123.º, n.º 2, do Código de Procedimento e de Processo Tributário (“CPPT”), e do artigo 607.º, n.º 3, do Código de Processo Civil (“CPC”), aplicáveis *ex vi* artigo 29.º, n.º 1, alíneas a) e e), do RJAT.
18. Os factos pertinentes para o julgamento da causa foram seleccionados e conformados em função da sua relevância jurídica, a qual é definida tendo em conta as várias soluções plausíveis das questões de Direito para o objecto do litígio, conforme decorre do artigo 596.º, n.º 1, do CPC, aplicável *ex vi* artigo 29.º, n.º 1, alínea e), do RJAT.
19. Os factos dados como provados e não provados resultaram da análise da prova produzida no presente processo, designadamente a prova documental junta aos autos pela Requerente e à copia do processo administrativo junto aos autos pela Requerida, tendo os mesmos sido apreciados pelo Tribunal Arbitral, de acordo com o princípio da livre apreciação dos factos, conforme decorre do artigo 16.º, alínea e), do RJAT, e do artigo 607.º, n.ºs 4 e 5, do CPC, aplicável *ex vi* artigo 29.º, n.º 1, alínea e), do RJAT.
20. Não se deram como provadas nem como não provadas alegações feitas pelas partes, e apresentadas como factos, consistentes em afirmações estritamente conclusivas, insusceptíveis de prova e cuja veracidade se terá de aferir em relação à concreta matéria de facto consolidada.

## §2 Factos provados

21. Com relevo para a apreciação e decisão das questões suscitadas quanto ao mérito, dão-se como assentes e provados os seguintes factos:
- a. A Requerente integra um grupo empresarial canadiano formado por um conjunto de empresas com projectos imobiliários no sector da hotelaria, em Portugal;
  - b. Em 30 de Novembro de 2016, a Requerente declarou o início da sua actividade, registando-se para a compra e venda de bens imóveis (CAE 68100) e arrendamento de bens imobiliários (CAE 68200);
  - c. Em Abril de 2019, a Requerente acrescentou as actividades de promoção imobiliária (CAE 41100) e outras actividades de consultadoria (CAEs 69200 e 70220);
  - d. Em Outubro de 2019, a Requerente acrescentou a actividade de hotéis com restaurante (CAE 55111);
  - e. Em Junho de 2023, a Requerente fez alterações quanto às actividades principal e secundárias por si desenvolvidas: como actividade principal passou a figurar hotéis com restaurante (CAE 55111) em substituição da anterior compra e venda de bens imóveis (CAE 68100); como actividades secundárias passaram a figurar promoção imobiliária (CAE 41100) actividades de contabilidade e auditoria; consultoria fiscal (CAE 69200) e outras actividades consultadoria p/o negócio e gestão (CAE 70220);
  - f. Em sede de IVA, a Requerente é um sujeito passivo misto, com dedução de imposto mediante afectação real de todos os bens e serviços e sujeito ao regime normal trimestral;

- g. As actividades económicas a que a Requerente se dedica centram-se:
- i. por um lado, na compra de bens imóveis, localizados em ARU, os quais serão objecto de operações de reabilitação urbana para os transformar em unidades hoteleiras e permitir-lhe o desenvolvimento da actividade de gestão e exploração hoteleira e turística;
  - ii. por outro lado, presta serviços de apoio e soluções de investimento aos Investidores para a realização da actividade de investimento para reabilitação urbana que confirmam a estes a autorização de residência permanente, comumente designada por “Golden Visa” ou “Visto Gold”;
- h. A Requerente descreve o modelo de negócio por si desenvolvido nos seguintes termos:
- a) *Promoção internacional da modalidade portuguesa de obtenção de autorização de residência permanente e/ou de nacionalidade portuguesa - dar a conhecer a modalidade portuguesa para a obtenção de autorização de residência permanente e, eventualmente, de nacionalidade portuguesa. (tipicamente efetuado através da participação em feiras, organização de eventos de divulgação, reuniões de promoção e publicitação).*
  - b) *Gestão e expansão de rede de agentes internacionais - construção de uma rede internacional de agentes e subagentes, com áreas geográficas de atuação específicas a cada um, que permitem uma divulgação capilar, em todos os continentes, da modalidade de obtenção de autorização de residência temporária via investimento.*
  - c) *Identificação, análise e validação da viabilidade económico-financeira de um projeto - avaliada a procura existente por esse “produto” aspiracional, o Grupo K... atua na identificação de ativos que reúnam um cúmulo de condições necessárias (como o Grupo K... atua apenas no segmento da obtenção de autorização de residência via investimento na reabilitação urbana, os ativos imobiliários que se procuram identificar são ativos localizados em área de reabilitação urbana ou cuja última intervenção de construção / reabilitação de que tenham sido objeto tenha ocorrido há mais de 30 anos; - a identificação dos ativos potenciais é seguida de um processo de due diligence e de uma manifestação de interesse, não vinculativa, por forma a obter informação adicional crucial para a tomada de decisão, nomeadamente a capacidade construtiva do ativo, se tem ou não já um PIP aprovado, se tem ou não um projeto de arquitetura, etc; - validadas todas as condições prévias, é analisado o entorno competitivo do ativo.*

Até à data, todos os projetos desenvolvidos pelo Grupo K... têm sido projetos de âmbito hoteleiro, mas tal não significa que assim se venha a manter. O entorno competitivo, associado a benchmarks de mercado e à experiência e know-how interno do Grupo, permitem a construção de um business plan, um plano de negócios que define, entre outros, o número de investidores, o valor do ativo, a sua conta de exploração previsional, etc;

O objetivo é sempre que essa unidade hoteleira funcione de forma autónoma, capaz de se autossustentar, criando postos de trabalho e libertando cash flows para reembolsar o investimento.

- d) Promoção: desenvolvido o business plan para o ativo identificado, o projeto é promovido a nível internacional como forma de obter manifestações firmes de interesse.

Dado que o Grupo está focado na atividade de reabilitação imobiliária para exploração hoteleira, os aportes financeiros efetuados pelos investidores podem ser de dois montantes:

- € 350.000 para os projetos de reabilitação imobiliária desenvolvidos em zonas na generalidade do território nacional;
- € 280.000 para os projetos de reabilitação imobiliária desenvolvidos em territórios de baixa densidade.

- i. A Requerente refere o seguinte, no seu relatório e contas referente ao ano de 2021, a propósito da sua “Atividade global desenvolvida”:

e) Aquisição do ativo: confirmadas as manifestações de interesse, o Grupo K... através das respetivas sociedades participadas das quais esta faz parte, formaliza a aquisição do ativo, a qual envolve um processo negocial e jurídico em nada diferente das boas práticas de mercado;

f) Desenvolvimento do projeto de reabilitação, concurso de obra e adjudicação da empreitada;

g) Licenciamento;

h) Exploração do ativo: a exploração do ativo é efetuada pela sociedade do Grupo K... neste caso pela A... – que detém o controlo do ativo adquirido ad initio. Assim, ao longo da vida do ativo, toda a sua gestão, na qual não só, mas também se inclui a gestão do risco, manutenção, otimização da sua conta de exploração, é da total e exclusiva responsabilidade dessa sociedade detentora que controla efetivamente o ativo.

Ao longo de todas estas etapas, o Grupo K... assume todo o risco do negócio, gere o ativo, suporta todas as despesas de conservação e manutenção associadas ao mesmo, paga todos os impostos associados ao mesmo, contratualiza todos os seguros associados ao mesmo, e tem total autonomia, não apenas na gestão / exploração do mesmo, mas numa ótica de continuidade, ou seja, desde a conceção do projeto de reabilitação, adjudicação da empreitada, licenciamento e posterior exploração.

Este enquadramento do modelo de negócio do Grupo K... e das suas participadas, é fundamental para perceber a singularidade do seu modelo de negócio, e, concomitantemente, o reflexo contabilístico do mesmo, por forma a que as demonstrações financeiras reflitam, de forma verdadeira e apropriada, a verdadeira situação económica e financeira da sociedade.”

- j. Com vista ao desenvolvimento da sua actividade económica e na sequência da aquisição de bens imóveis, a Requerente celebra estes contratos:

- i. Contratos de empreitada de reabilitação urbana, celebrado por conta dos Investidores, com empresas de construção civil, para a execução das obras de reabilitação urbana nos bens imóveis adquiridos, visando transformá-los em unidades hoteleiras;

- 
- ii. Escrituras públicas de compra e venda através das quais os Investidores adquirem à Requerente, em regime de compropriedade, uma quota-parte daqueles bens imóveis e se comprometem a pagar um determinado montante para a realização das obras de reabilitação urbana nesses bens imóveis;
  - iii. Acordos (ou “*Agreements*”) através dos quais a Requerente e os Investidores regulam a relação jurídica a manter entre ambas as partes, designadamente quanto à actuação da Requerente por conta dos Investidores nas obras de reabilitação urbana, ao uso e fruição daqueles bens imóveis (que tornar-se-ão unidades hoteleiras) pelos Investidores e à sua exploração económica pela Requerente;
  - k. Os serviços de reabilitação urbana decorrentes dos contratos de empreitada que a Requerente celebra são-lhe facturados pelas empresas de construção civil, sem liquidação de IVA, por aplicação do mecanismo de *reverse charge*;
  - l. É a Requerente que autoliquida o IVA devido sobre esses serviços de reabilitação urbana, à taxa reduzida de IVA de 6%;
  - m. A Requerente factura aos Investidores os montantes devidos por estes referentes aos serviços de reabilitação urbana, liquidando IVA à taxa reduzida de 6%;
  - n. Nos anos de 2020 e 2021, a Requerente tinha em desenvolvimento quatro projectos imobiliários para instalação de unidades hoteleiras com vista à sua exploração turística, a saber:
    - i. ... Hotel, no centro histórico do Porto, na Rua ..., n.ºs ..., no Porto;
    - ii. ... Hotel ..., na ..., no Porto;
    - iii. ... Porto ..., na Rua ..., n.º..., no Porto; e
    - iv. Hotel ..., no centro de ...;
  - o. Todos estes projectos imobiliários têm por objecto bens imóveis inseridos em ARU;
  - p. No exercício da sua actividade económica e para o desenvolvimento destes projectos imobiliários, a Requerente adquire um conjunto de serviços prestados por

- arquitectos, engenheiros, desenhadores, avaliadores, consultores, advogados, empreiteiros, bem pela B... Ltd., uma sociedade canadiana que lhe presta serviços de angariação de Investidores, através de uma rede de agentes e subagentes;
- q. A B... factura à Requerente uma comissão por esses serviços de angariação de Investidores, os quais foram sujeitos a tributação em IVA em território português, à taxa de 23%, através do mecanismo da autoliquidação do imposto realizado pela Requerente;
- r. O IVA autoliquidado pela Requerente relativo às comissões cobradas pela B... Ltd. foi deduzido por aquela de acordo com os seguintes rácios, ao abrigo do método de afectação real:
- i. 28% em relação ao Projecto ...;
  - ii. 40% em relação aos Projectos ... e ...;
  - iii. 45% em relação ao Projecto ...;
- s. A Requerente deduz todo o IVA suportado nos demais *inputs*;
- t. Em 14.12.2017, a Requerente (então com a designação C...- S.A.) celebrou um contrato de empreitada, referente ao Projecto ..., com a sociedade D..., S.A.;
- u. Esse contrato de empreitada prevê, nomeadamente, o seguinte:

O DONO DE OBRA é a entidade promotora e proprietária do projeto Turístico designado "Hotel [ ]", que alienou em regime de co-propriedade a 38 (trinta e oito) Investidores (doravante designado por INVESTIDOR) do conjunto dos seguintes prédios urbanos (doravante designados por "PRÉDIOS") ou o resultado da unificação dos artigos da matriz predial dos mesmos, sendo que o referido preço inclui as necessárias obras de reabilitação urbana:

- i. Prédio urbano, sito na Rua [ ], freguesia [ ], concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto sob o número [ ] actualmente inscrito na respectiva matriz sob o artigo [ ] da união das freguesias de [ ], [ ], [ ] e [ ], que corresponde ao antigo artigo [ ] da extinta freguesia da [ ]
- ii. Prédio urbano, sito na Rua [ ], freguesia da [ ] concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto sob o número [ ], actualmente inscrito na respectiva matriz sob o artigo [ ] da união das freguesias de [ ], [ ], [ ] e [ ], que corresponde ao antigo artigo [ ] da extinta freguesia da Sé;

O DONO DE OBRA e o INVESTIDOR declaram que através da referida aquisição, cujo preço de 3.500.000,00 Euros (três milhões e quinhentos mil euros) inclui as obras de reabilitação urbana, no valor final de 100.000,00 Euros (cem mil Euros), o INVESTIDOR pretende preencher os requisitos legais, em conformidade com a actividade de investimento definida no artigo 3.º, al. iv) da Lei

23/2007, de 4 de Julho por forma a poder requerer uma Autorização de Residência para Actividade de Investimento (ARI/ Golden Visa) – em conformidade com o disposto no artigo 90.º - A da aludida Lei 23/2007.

- C.** Os PRÉDIOS mencionados no Considerando A supra, objecto do presente Contrato de Empreitada, encontram-se localizados no Centro Histórico do Porto e, portanto, abrangidos pela Zona de Reabilitação Urbana do Porto, de acordo com o Decreto-lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, alterado pelo Decreto-lei nº 136/2014 de 9 de Setembro, que aprova o regime jurídico da urbanização e edificação e de acordo com o Aviso nº 1182/2015, publicado em Diário da República, 2ª Serie, nº 22, em 2 de Fevereiro de 2015, e conforme declarações da L... [redacted] S.A.", que se anexam ao presente Contrato de Empreitada como ANEXO I, que certificam que os PRÉDIOS se encontram localizados dentro da Zona de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto;
- D.** O DONO DA OBRA considerou como mais vantajosa a proposta formulada e apresentada pelo EMPREITEIRO para a Execução da Empreitada de Reabilitação Urbana das Estruturas do Hotel Sé Catedral;
- E.** O EMPREITEIRO é pessoa jurídica que se encontra devidamente habilitada pelo Instituto da Construção e do Imobiliário IP, conforme Alvará número 1237 que ora se junta como ANEXO II;
- F.** Decorrentemente, o DONO DA OBRA deliberou adjudicar a empreitada àquele EMPREITEIRO;

1. DONO DA OBRA – Significa a sociedade anónima de capitais exclusivamente privados criada para satisfazer necessidades compra e venda de imóveis, compra de imóveis para revenda, gestão imobiliária, arrendamento de imóveis e serviços associados, gestão de condomínios, construção e promoção imobiliária, serviços de engenharia e arquitetura, gestão hoteleira e turismo, aluguer de viaturas embarcações e aeronaves, bem como serviços de consultadoria no apoio à emigração, sendo portanto a Entidade Adjudicante que manda executar a obra, que gira sob a denominação de C... [ ] - S.A;
2. EMPREITEIRO – significa a entidade a quem foi adjudicada para a Execução da Empreitada de Reabilitação Urbana das Estruturas do Hotel Sé Catedral, habilitado para a execução de obras, a quem foi adjudicado o objeto da empreitada, ou seja, o adjudicatário e, aqui, co-contratante do DONO DA OBRA;
3. INVESTIDOR – Co-proprietário dos PRÉDIOS objeto do presente Contrato de Execução da Empreitada de Reabilitação Urbana das Estruturas do Hotel [ ] pretendendo deste modo preencher os requisitos legais, em conformidade com a atividade de investimento definida no artigo 3.º, al. iv) da Lei 23/2007, de 4 de Julho, conforme alterada, que estabelece o Regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de cidadãos estrangeiros do território nacional, e realizar uma actividade de investimento, por forma a poder requerer uma Autorização de Residência para Atividade de Investimento (ARI/ Golden Visa) – em conformidade com o disposto no artigo 90.º - A da aludida Lei 23/2007.

**QUE OS CONTRAENTES, ENTRE SI, LIVREMENTE ESTIPULAM E RECIPROCAMENTE ACEITAM:**

**1. OBJETO DO CONTRATO**

1.1. O presente contrato tem por objetivo a execução, pelo EMPREITEIRO, das Obras de Reabilitação Urbana dos Edifícios e Estruturas do Hotel , nos termos e condições jurídicas e técnicas constantes da sua proposta e dos documentos que instruem o "Processo para a Execução da Empreitada Geral das Estruturas do Hotel ", incluindo os da fase negocial.

- v. Em 18.04.2018, a Requerente celebrou um aditamento ao contrato de empreitada, referente ao Projecto ..., com a sociedade D..., S.A.;
- w. Esse aditamento ao contrato de empreitada prevê, nomeadamente, o seguinte:

0

- C.** O DONO DE OBRA, que iniciou o projecto com o conjunto dos dois prédios urbanos, com o objetivo de o alienar em regime de co - propriedade a 38 (trinta e oito) Investidores, com esta nova aquisição e ampliação das áreas e do projeto, aumentou o projeto e o respetivo investimento a mais 30 (trinta) investidores, em regime de co – propriedade, num total de 68 (sessenta e oito) investidores, todos a adquirir a sua parte dos imóveis pelo preço de 250.000,00 Euros cada, acrescido do montante 100.000,00 Euros (cem mil Euros) cada, para pagamento das respetivas obras de reabilitação urbana do mesmo (em conformidade com a actividade de investimento definida no artigo 3.º, al. iv) da Lei 23/2007, de 4 de Julho por forma a poder requerer uma Autorização de Residência para Actividade de Investimento (ARI/ Golden Visa) – em conformidade com o disposto no artigo 90.º - A da aludida Lei 23/2007), nas mesmas condições acima descritas (250.000,00 Euros como preço de parte do imóvel e 100.000,00 Euros para pagamento de obras de reabilitação).
- D.** A alteração e ampliação do projeto originou a celebração de um Aditamento ao Contrato de Empreitada inicial, com vista a aumentar e alargar os respetivos serviços da empreitada ao terceiro prédio, (designadamente demolição, montagem de estaleiro e posterior construção e reabilitação), no valor de 3.300.000,00 Euros (três milhões e trezentos mil Euros);
- E.** Entre o DONO DE OBRA E EMPREITEIRO foi, portanto, celebrado um ADITAMENTO ao inicial Contrato de Empreitada, com vista a incluir também nas respetivas obras de reabilitação urbana este último prédio, acima identificado.
- F.** O EMPREITEIRO é pessoa jurídica que se encontra devidamente habilitada pelo Instituto da Construção e do Imobiliário IP, conforme Alvará número ;
- x. No âmbito Projecto ..., em 16.12.2021, a Requerente vendeu a E..., um dos Investidores, através de escritura de compra e venda, uma quota de 1/68 avos dos prédios na Rua ..., n.ºs ..., no Porto, pelo preço de € 250.000,00;

- y. Nessa escritura pública de compra e venda, ficou ainda determinado que E..., um dos Investidores, pagaria, nesse dia, o montante de € 100.000,00 (IVA incluído), à Requerente, relativo às obras de reabilitação urbana a realizar nos prédios acima referidos;
- z. No âmbito do Projecto ..., em 16.12.2021, a Requerente emitiu a E..., um dos Investidores, a factura-recibo n.º FAR 2021/135, com o descritivo “*Construction Rehabilitation Services*”, no montante de € 350.000,00, tendo liquidado IVA à taxa de 6%;
- aa. No âmbito do Projecto ..., a Requerente celebrou com E..., um dos Investidores, um *Acordo* no qual se prevê, nomeadamente, o seguinte:

- B) A Segunda Contraente vai realizar obras de reabilitação, restauro, obras de interior e obras de reconfiguração dos Prédios, de forma a transforma-los num hotel, de gama média alta, doravante designado por projeto;**
- C) A Segunda Contraente pretende vender os Prédios, em partes iguais, a um total de 68 pessoas singulares, todas elas com a pretensão de obterem uma Autorização de Residência para Atividade de Investimento (doravante designada por ARI), para requerer uma autorização de residência permanente e/ou para requerer a nacionalidade portuguesa;**
- D) A Segunda Contraente vendeu, pelo montante de € 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros) 1/68 dos Prédios ao Primeiro Contraente;**
- E) O Primeiro Contraente entregara, ainda, à Segunda Contraente a quantia de € 100.000,00 (cem mil euros) para a realização das obras do projeto;**

- G) Com a aquisição de 1/68 dos **Prédios** o **Primeiro Contraente** tornou-se, automaticamente, senhorio juntamente com os demais comproprietários;
- H) Ao tornar-se senhorio, o **Primeiro Contraente** tem direito a receber a sua parte da renda atual nos termos e condições acordadas;
- I) O **Primeiro Contraente** adquiriu os **Prédios**, entre outros, com o propósito de se candidatar à obtenção de uma **ARI**, pela via da aquisição de bens imóveis cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos, 30 anos ou que estejam localizados em áreas de reabilitação urbana e realização de obras de reabilitação dos bens imóveis adquiridos, no montante global igual ou superior a 350 mil euros, para requerer uma autorização de residência permanente e/ou para requerer a nacionalidade portuguesa;
- J) Sendo a **ARI** concedida, esta será válida por um período inicial de dois anos, podendo ser renovada por iguais períodos de dois anos, desde que o **Primeiro Contraente** – requerente da **ARI** – mantenha aquele investimento;
- K) O **Primeiro Contraente** tem interesse em revender a sua parte dos **Prédios** à **Segunda Contraente**, depois obter a **ARI**, a autorização de residência permanente ou a nacionalidade portuguesa;
- L) A **Segunda Contraente** tem intenção de voltar a comprar a parte dos **Prédios** vendida ao **Primeiro Contraente**;
- M) O **Primeiro** e a **Segunda Contraentes** pretendem regular alguns aspetos da sua relação atual e futura;

**3.5. Ao abrigo do contrato de arrendamento o Primeiro Contraente tem direito a:**

**3.5.1.** 1/68 da renda anual, no valor de € 952.000,00; e

**3.5.2.** Ocupar parte dos **Prédios**, durante um período de 7 (sete) dias, em cada ano de vigência do contrato, nos termos definidos no **contrato de arrendamento**.

- bb. Em 14.11.2019, a Requerente celebrou um contrato de empreitada, referente ao Projecto ..., com a sociedade F..., S.A.;
- cc. Esse contrato de empreitada prevê, nomeadamente, o seguinte:
- A.** O DONO DA OBRA é a entidade promotora e proprietária do projeto Turístico APARTHOTEL , doravante designado "APARTHOTEL ", que irá alienar, em regime de co -

propriedade, a 54 (cinquenta e quatro) investidores (doravante designados por INVESTIDORES), o prédio urbano a seguir identificado (doravante designado por (PRÉDIO), sendo que ao respetivo preço, acrescem também as necessárias obras de reabilitação urbana:

- Prédio urbano, sito na Rua [ ] com Rua [ ] [ ] concelho de Matosinhos, descrito na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos, sob o número [ ] da união de freguesias de [ ] e [ ] [ ] e inscrito na respetiva matriz predial sob o artigo [ ];
- B.** OS INVESTIDORES far-se-ão representar no presente CONTRATO, pelo DONO DA OBRA, para todos e quaisquer efeitos referentes a esta mesma empreitada.
- C.** O DONO DE OBRA e os INVESTIDORES declaram que o preço total da empreitada para a realização das obras de reabilitação urbana do imóvel será de 9.850.000,00€ (Nove milhões oitocentos e cinquenta mil Euros), sem IVA incluído (sem prejuízo de eventuais acertos, que se venham posteriormente a realizar).
- D.** Os INVESTIDORES pretendem preencher os requisitos legais, em conformidade com a actividade de investimento definida no artigo 3.º, al. d). iv) da Lei 23/2007, de 4 de Julho, na actual redacção, por forma a poder requererem as respetivas Autorizações de Residência para Actividade de Investimento (ARI/ Golden Visa) – em conformidade com o disposto no artigo 90.º - A da aludida Lei 23/2007, de 4 de Julho.
- E.** O PRÉDIO mencionado no Considerando A *supra*, objecto do presente Contrato de Empreitada, encontra-se localizado no centro de Matosinhos Sul, portanto, abrangido pela Área de Reabilitação Urbana de Matosinhos Sul, de acordo com o Decreto-lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n. 32/2012 de 14 de agosto, , conjugado com o artigo

1. DONO DA OBRA – Significa a sociedade comercial anónima de capitais exclusivamente privados criada para satisfazer necessidades de gestão imobiliária, arrendamento de imóveis e serviços associados, gestão de condomínios, construção e promoção imobiliárias, serviços de engenharia e arquitectura, gestão hoteleira e turismo, aluguer de viaturas, embarcações e aeronaves, serviços de consultoria e apoio à Imigração, compra e venda de imóveis, bem como compra de imóveis para revenda, sendo portanto a Entidade Adjudicante que manda executar a obra, que gira sob a denominação de C... [redacted] S.A.;
2. EMPREITEIRO – significa a entidade a quem foi adjudicada para a Execução da Empreitada de Reabilitação do "APARTHOTEL [redacted]", habilitado para a execução de obras, a quem foi adjudicado o objeto da empreitada, ou seja, o adjudicatário e, aqui, contraente do DONO DA OBRA;
3. INVESTIDORES – Comproprietários do PRÉDIO objeto do presente Contrato de Execução da Empreitada de Reabilitação do Prédio "APARTHOTEL [redacted]", pretendendo deste modo preencher os requisitos legais, em conformidade com a atividade de investimento definida no artigo 3.º, al. iv) da Lei 23/2007, de 4 de Julho, conforme alterada, que estabelece o Regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de cidadãos estrangeiros do território nacional, e realizar uma actividade de investimento, por forma a poder requerer uma Autorização de Residência para Atividade de Investimento (ARI/ Golden Visa) – em conformidade com o disposto no artigo 90.º - A da aludida Lei 23/2007, que neste contrato se farão representar pelo DONO DA OBRA.
4. CONTRATO – Significa a relação jurídica pela qual o empreiteiro se obriga para com o DONO DA OBRA a realizar a Obra, mediante o pagamento de um preço, relação essa titulada pelo presente Título Contratual e respetivos anexos que dele fazem parte integrante, e bem assim, todos os documentos devidamente assinados por ambas as partes e que consubstanciem a vontade contratual das mesmas.

1.1. O presente contrato tem por objetivo a execução, pelo EMPREITEIRO, das Obras de Reabilitação do Edifício APARTHOTEL [REDACTED], nos termos e condições jurídicas e técnicas

constantes da sua proposta e dos documentos que instruem o "Processo para a Execução da Empreitada do Projeto APARTHOTEL [REDACTED]", incluindo os da fase negocial.

- 1.2. Constituirá ainda objecto do presente contrato, eventualmente, a prestação pelo EMPREITEIRO, dos serviços de administração das empreitadas e fornecimentos designados, que contemple a gestão, coordenação, compatibilização e apoios de construção civil com as demais empreitadas, a que se refere a cláusula 2. *infra*, que decorram no mesmo local até à conclusão da obra do "APARTHOTEL [REDACTED]".
- 1.3. Os trabalhos desenrolar-se-ão de harmonia com o projeto apresentado pelo DONO DA OBRA, nos termos e condições constantes da proposta do EMPREITEIRO e eventualmente das dos SUBEMPREITEIROS DESIGNADOS, e obedecerão ao prescrito nas diferentes peças que integram o Processo.
- 1.4. Consideram-se incluídos no objecto da empreitada todos os trabalhos e fornecimentos necessários, preparatórios ou complementares à execução da obra aqui dada de empreitada.
- 1.5. A natureza, espécie, quantidade, ritmo de execução e valor dos trabalhos encontram-se perfeitamente definidos nos documentos que, nos termos da cláusula 4. *infra*, fazem parte integrante do contrato.

- dd. No âmbito do Projecto ..., em 25.07.2019, a Requerente vendeu a G..., um dos Investidores, através de escritura de compra e venda, uma quota de 457/25000 avos do prédio sito nas Ruas ... e ..., em Matosinhos, pelo preço de € 212.000,00;
- ee. Nessa escritura pública de compra e venda, ficou ainda determinado que G..., um dos Investidores, pagaria, nesse dia, o montante de € 140.000,00 (IVA incluído), à Requerente, relativo às obras de reabilitação urbana a realizar no prédio acima referido;

- ff. No âmbito do Projecto ..., em 25.07.2019, a Requerente emitiu a G..., um dos Investidores, a factura n.º FAR 2019/21, com o descritivo “*Adiantamento para obras de Reabilitação Urbana*”, no montante de € 140.000,00, tendo liquidado IVA à taxa de 6%;
- gg. No âmbito do Projecto ..., em 14.01.2020, a Requerente celebrou com G..., um dos Investidores, um *agreement* no qual se prevê, nomeadamente, o seguinte:
- C. The **Second Party** is the sole and legitimate owner of the urban building, located at Rua [redacted], [redacted], Rua [redacted] e Rua [redacted], s/n, union of parishes of [redacted] and [redacted], Matosinhos county, described at the Land Registry Office of Matosinhos under number [redacted] of the parish of Matosinhos, and registered with the Portuguese tax authorities under article [redacted] of the aforementioned union of parishes (hereinafter **Building**);
  - D. The **Second Party** has the intention to promote, in sole right and/or on behalf of the **Investors**, the construction, refurbishment, and fit out works on the **Building**, in order to transform it in a mid-high range aparthotel (hereinafter referred to as “**Project**”);
  - E. The **Second Party** intends to sell the **Building**, to a series of natural persons (hereinafter **Investors**), each of them becoming co-owners of the whole property, all with the intention to obtain an **ARI**, to apply, in a five-year timeframe, for a permanent residence permit and/or to apply for the Portuguese nationality;
  - F. The **Building** will be subject to several construction works and once these works are concluded and the respective use permit is issued by the relevant authorities, which will allow the **Building** to be used as an aparthotel, the **Building’s** horizontal property will be constituted, meaning that the building will be transformed from being one sole unit to several independent units. The independent units will correspond to a total of 108 apartments (“**Apartments**”) and 56 parking spaces (“**Parking Spaces**”) (the **Apartments** and the **Parking Spaces** jointly referred hereinafter “**Independent Units**”);
- u. The **Lease Agreement** for the operation of the aparthotel that will be entered will foresee that the **First Party** will have the right to:
- 3.6.1. Receive a share of the revenues arising from the exploration of the aparthotel. All the **Investors** will be entitled to sharing no less than 45% of the revenues that are generated by the activity of the aparthotel. This total pool of revenues belonging to the **Investors** will be shared to each **Investor** in a *pro rata* proportion calculated over their share participation on the ownership of the **Building** and/or its **Independent Units**;
  - 3.6.3. Occupy the **Independent Units** that are going to be its sole property, through a period of 7 days, in each year of the agreement, following the terms and conditions to be set out in the **Lease Agreement**.
- hh. Em 15.06.2020, a Requerente celebrou um contrato de empreitada, referente ao Projecto ..., com a sociedade F..., S.A.;
- ii. Esse contrato de empreitada prevê, nomeadamente, o seguinte:

1. DONO DA OBRA - Entidade adjudicante que manda executar a obra, posição neste contrato assumida pela Primeira Contraente, sociedade comercial com a firma C... [redacted] S.A., com o número de matrícula e pessoa coletiva [redacted] e sede na Rua [redacted] [redacted] Porto,
2. EMPREITEIRO - Entidade adjudicatária responsável pela execução da obra, posição neste contrato assumida pela Segunda Contraente, sociedade com a firma F... [redacted] S.A., com o número de matrícula e pessoa coletiva [redacted], e sede na Rua [redacted] [redacted] Maia,
3. PRÉDIO - Prédio sito na Rua de [redacted] concelho do Porto, freguesia de [redacted], descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto, sob o número [redacted] da freguesia de [redacted] e inscrito na matriz predial sob o artigo urbano [redacted] e o artigo rústico [redacted] da união de freguesias de [redacted], [redacted] e [redacted]
4. INVESTIDORES - Comproprietários do prédio objeto do presente contrato que logram, deste modo, preencher os requisitos legais da atividade de investimento definida no artigo 3.º, alínea iv), da Lei n.º 23/2007, de 4 de Julho (com as alterações introduzidas pela Lei n.º 29/2012, de 09 de Agosto, Lei n.º 56/2015, de 23 de Junho, Lei n.º 63/2015, de 30 de Junho, Lei n.º 59/2017, de 31 de Julho, Lei n.º 102/2017, de 28 de Agosto, Lei n.º 26/2018, de 05 de Julho e Lei n.º 28/2019, de 29 de Março), que estabelece o Regime Jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de cidadãos estrangeiros do território nacional, o que lhes permite requerer a Autorização de Residência para Atividade

de Investimento (ARI), em conformidade com o disposto no artigo 90.º-A da aludida Lei n.º 23/2007. Os investidores no presente contrato far-se-ão representar para todos os efeitos pelo dono da obra.

- A.** O DONO DA OBRA é a entidade promotora e proprietária do projeto turístico ' [ ] HOTEL [ ] ', doravante designado ' [ ] HOTEL [ ] ', que irá alienar, em regime de compropriedade, a 160 (cento e sessenta) INVESTIDORES, o PRÉDIO, sendo que ao respetivo preço, acrescem, também, as necessárias obras de reabilitação urbana.
- B.** OS INVESTIDORES far-se-ão representar no presente CONTRATO, pelo DONO DA OBRA, para todos e quaisquer efeitos referentes a esta mesma empreitada;
- C.** O DONO DA OBRA e os INVESTIDORES declaram que o preço total da empreitada para a realização das obras de reabilitação urbana do imóvel será de € 23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil euros), a que acresce o IVA à taxa legal (sem prejuízo de eventuais acertos, que se venham posteriormente a realizar);
- D.** Os INVESTIDORES pretendem preencher os requisitos legais da atividade de investimento definida no artigo 3.º, alínea d), iv) da Lei n.º 23/2007, de 4 de Julho, na atual redação, por forma a poderem requerer as respetivas Autorizações de Residência para Atividade de Investimento (ARI) – em conformidade com o disposto no artigo 90.º-A da aludida Lei n.º 23/2007, de 4 de Julho;
- E.** O PRÉDIO, objeto do presente CONTRATO de Empreitada, encontra-se localizado no cento do Porto e, portanto, abrangido pela Área de Reabilitação Urbana da Lapa, de acordo com o Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro (com as alterações introduzidas

5/45

- 1.1. O presente CONTRATO tem por objeto a execução, pelo EMPREITEIRO, das obras de reabilitação do Edifício [ ] HOTEL [ ], nos termos e condições jurídicas e técnicas constantes da sua proposta e dos documentos que instruem o "Processo para a Execução da Empreitada do Projeto "[ ] HOTEL [ ]", incluindo os da fase negocial.
- 1.2. Constituirá ainda objeto do presente CONTRATO, eventualmente, a prestação pelo EMPREITEIRO, de serviços de administração das empreitadas e fornecimentos designados, que contemplem a gestão, coordenação, compatibilização e apoios de construção civil com as demais empreitadas, a que se refere a cláusula 2. *infra*, que decorram no mesmo local até à conclusão da OBRA do [ ] HOTEL [ ]'.
- 1.3. Os trabalhos desenrolar-se-ão de harmonia com o projeto apresentado pelo DONO DA OBRA, nos termos e condições constantes da proposta do EMPREITEIRO e eventualmente das dos SUBEMPREITEIROS DESIGNADOS, e obedecerão ao prescrito nas diferentes peças que integram o Processo.
- 1.4. Consideram-se incluídos no objeto da empreitada todos os trabalhos e fornecimentos necessários, preparatórios ou complementares à execução da OBRA aqui dada de empreitada.
- 1.5. A natureza, espécie, quantidade, ritmo de execução e valor dos trabalhos encontram-se perfeitamente definidos nos documentos que, nos termos da cláusula 3 *infra*, fazem parte integrante do CONTRATO.

- jj. No âmbito do Projecto ..., em 22.06.2021, a Requerente vendeu a H..., um dos Investidores, através de escritura de compra e venda, uma quota de 59/10000 avos do prédio sito na Rua ..., n.º ..., no Porto, pelo preço de € 190.000,00;
- kk. Nessa escritura pública de compra e venda, ficou ainda determinado que H..., um dos Investidores, pagaria, nesse dia, o montante de € 160.200,00 (IVA incluído), à Requerente, relativo às obras de reabilitação urbana a realizar no prédio acima referido;

- ll. No âmbito do Projecto ..., em 22.06.2021, a Requerente emitiu a H..., um dos Investidores, a factura n.º FAR 2021/104, com o descritivo “*Construction Rehabilitation Services*” e “*Real Estate Deed*”, no montante total de € 350.200,00, tendo liquidado IVA à taxa de 6%;
- mm. No âmbito do Projecto ..., a Requerente celebrou com H..., um dos Investidores, um *agreement* no qual se prevê, nomeadamente, o seguinte:
- B. RA developed a project for the construction of a mid-high range hotel and congress centre (  **Hotel**), with 163 rooms, distributed over 5 floors, 7 meeting rooms, distributed over 1 floor, and 74 parking spaces, distributed over 2 floors (hereon the **Project Appendix II**);
  - C. The **Property** has a total area of 22.891sqm, cf. floorplan attached to the present agreement as **appendix I**;
  - D. The **Property** may be divided, namely by means of a division operation (*operação de destaque*), in three new properties (cf. **appendix I**):
    - **Property A**, a plot with a total area of around 4.194 sqm; and
    - **Property B**, a plot with a total area of around 1.044sqm; and
    - **Property C**, a plot with a total area of around 17.653sqm
  - E. **Property A** will belong to 160 investors and is the plot in which the **Hotel** is going to be constructed;
  - F. **Property B** will belong to RA for future developments;
  - G. **Property C** will be assigned to Oporto’s Municipality and will be converted by it into a new City Park;
  - H. The investment to be made by the **Investor** concerns the **Hotel** and, therefore, only **Property A**;
  - I. RA is going to negotiate the lease or the assignment of the exploration of the **Hotel** on behalf of the co-owners, being allowed to do so by the co-owners by a proxy;
- 5.4. Under the lease agreement the **Investor** is going to receive a rent equivalent to 3% of its global investment, meaning that the **Investor** will be entitled to receive an annual rent in the amount of € 10.500,00 (ten thousand five hundred euros) gross.
- 5.5. As determined in the **lease agreement** the first rent will only be due upon the completion of 1 year of execution of the **lease agreement**.
- 5.6. The **Second Party** is obliged to include a clause in the lease agreement that allows **First Party** to occupy part of the **Building**, through a period of 7 days, in each year of the agreement.
- nn. Em 28.10.2020, a Requerente celebrou um contrato de empreitada, referente ao Projecto..., com a sociedade I..., S.A.;
- oo. Esse contrato de empreitada prevê, nomeadamente, o seguinte:

- A.** O DONO DA OBRA é a entidade promotora e proprietária do projeto Turístico [ ] Hotel, doravante designado "[ ] Hotel", que irá alienar, em regime de co – propriedade, a 44 (quarenta e quatro) investidores (doravante designados por INVESTIDORES), o prédio urbano a seguir identificado (doravante designado por (PRÉDIO), sendo que ao respetivo preço, acrescem também as necessárias obras de reabilitação urbana:
- Prédio urbano, sito na [ ] concelho do Porto [ ], descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto da freguesia de União de freguesias [ ] [ ] [ ] [ ] e [ ] inscrito na respetiva matriz predial sob o artigo [ ] [ ] e [ ], sob os números [ ] [ ] e [ ]
- B.** OS INVESTIDORES far-se-ão representar no presente CONTRATO, pelo DONO DA OBRA, para todos e quaisquer efeitos referentes a esta mesma empreitada.
- C.** O DONO DA OBRA e os INVESTIDORES declaram que o preço total da empreitada para a realização das obras de reabilitação urbana do imóvel será de 6.165.000,00€ (Seis Milhões cento e sessenta e cinco mil euros), com IVA incluído (sem prejuízo de eventuais acertos, que se venham posteriormente a realizar).
- D.** Os INVESTIDORES pretendem preencher os requisitos legais, em conformidade com a actividade de investimento definida no artigo 3.º, al. d). iv) da Lei 23/2007, de 4 de julho, na actual redacção, por forma a poder requererem as respetivas Autorizações de Residência para Actividade de Investimento (ARI/ Golden Visa) – em conformidade com o disposto no artigo 90.º - A da aludida Lei 23/2007, de 4 de Julho.
1. DONO DA OBRA – Significa a sociedade comercial anónima de capitais exclusivamente privados criada para satisfazer necessidades de gestão imobiliária, arrendamento de imóveis e serviços associados, gestão de condomínios, construção e promoção imobiliárias, serviços de engenharia e arquitectura, gestão hoteleira e turismo, aluguer de viaturas, embarcações e aeronaves, serviços de consultoria

e apoio à Imigração, compra e venda de imóveis, bem como compra de imóveis para revenda, sendo portanto a Entidade Adjudicante que manda executar a obra, que gira sob a denominação de C... S.A.;

2. EMPREITEIRO – significa a entidade a quem foi adjudicada para a Execução da Empreitada de Reabilitação do "Hotel Belas Artes", habilitado para a execução de obras, a quem foi adjudicado o objeto da empreitada, ou seja, o adjudicatário e, aqui, contraente do DONO DA OBRA;
3. INVESTIDORES – Comproprietários do PRÉDIO objeto do presente Contrato de Execução da Empreitada de Reabilitação do Prédio "Hotel Belas Artes", pretendendo deste modo preencher os requisitos legais, em conformidade com a atividade de investimento definida no artigo 3.º, al. iv) da Lei 23/2007, de 4 de Julho, conforme alterada, que estabelece o Regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de cidadãos estrangeiros do território nacional, e realizar uma actividade de investimento, por forma a poder requerer uma Autorização de Residência para Atividade de Investimento (ARI/ Golden Visa) – em conformidade com o disposto no artigo 90.º - A da aludida Lei 23/2007, que neste contrato se farão representar pelo DONO DA OBRA.

## 1. OBJETO DO CONTRATO

- 1.1. O presente contrato tem por objetivo a execução, pelo EMPREITEIRO, das Obras de Reabilitação do Edifício "Hotel   nos termos e condições jurídicas e técnicas constantes da sua proposta e dos documentos que instruem o "Processo para a Execução da Empreitada do Projeto Hotel ", incluindo os da fase negocial.
- 1.2. Constituirá ainda objecto do presente contrato, eventualmente, a prestação pelo EMPREITEIRO, dos serviços de administração das empreitadas e fornecimentos designados, que contemple a gestão, coordenação, compatibilização e apoios de construção civil com as demais empreitadas, a que se refere a cláusula 2. *infra*, que decorram no mesmo local até à conclusão da obra do "Hotel ".
- 1.3. Os trabalhos desenrolar-se-ão de harmonia com o projeto apresentado pelo DONO DA OBRA, nos termos e condições constantes da proposta do EMPREITEIRO e eventualmente das dos SUBEMPREITEIROS DESIGNADOS, e obedecerão ao prescrito nas diferentes peças que integram o Processo.
- 1.4. Consideram-se incluídos no objecto da empreitada todos os trabalhos e fornecimentos necessários, preparatórios ou complementares à execução da obra aqui dada de empreitada.
- 1.5. A natureza, espécie, quantidade, ritmo de execução e valor dos trabalhos encontram-se perfeitamente definidos nos documentos que, nos termos da cláusula 4. *infra*, fazem parte integrante do contrato.

- pp. No âmbito do Projecto ..., em 04.12.2019, a Requerente vendeu a J..., um dos Investidores, através de escritura de compra e venda, uma quota de 1/44 avos do prédio sito na ..., n.ºs ... a ..., no Porto, pelo preço de € 210.000,00;
- qq. Nessa escritura pública de compra e venda, ficou ainda determinado que J..., um dos Investidores, pagaria, nesse dia, o montante de € 140.000,00 (IVA incluído), à Requerente, relativo às obras de reabilitação urbana a realizar no prédio acima referido;

- rr. No âmbito do Projecto ..., em 04.12.2019, a Requerente emitiu a J..., um dos Investidores, a factura n.º FAR 2019/44, com o descritivo “*Adiantamento para obras de Reabilitação Urbana*”, no montante de € 140.000,00, tendo liquidado IVA à taxa de 6%;
- ss. No âmbito do Projecto ..., em 14.10.2019, a Requerente celebrou com J..., um dos Investidores, um *agreement* no qual se prevê, nomeadamente, o seguinte:
- B. The **Second Party** intends to sell the **Building**, in equal parts, to a total of 44 natural persons, each of them becoming co-owners of the whole property, all with the intention to obtain a Residence Permit for Investment Activities (hereon **ARI**), and further on to apply for a permanent residence permit and/or for the Portuguese nationality;
  - C. Each sale of 1/44 of the **Building** will be executed for the amount of € 210.000,00 (two hundred and ten thousand euros);
  - D. The **Second Party** has the intention to promote, in sole right and/or on behalf of the **Investors**, the construction, refurbishment, and fit out works on the **Building**, in order to transform it in a mid-high range hotel (hereon referred to as **Project**);
  - E. The **First Party** is going to give the amount of € 140.000,00 (one hundred and forty thousand euros) to the **Second Party** for the execution of the **Project**;
  - F. The **Second Party** is going to negotiate the lease or the assignment of the exploration of the **Building** on behalf of the co-owners. being allowed to do so by the co-owners by a proxy.
- 3.4. The **Second Party** is obliged to include a clause in the lease/management/exploration agreement that the **First Party** and her family to occupy part of the **Building**, through a period of 7 days, in each year of the agreement.
- tt. Ao abrigo das Ordens de Serviço n.º OI2022... e OI2022..., a Requerida realizou duas acções inspectivas à Requerente, de âmbito geral, referentes aos anos de 2020 e 2021, respectivamente;
- uu. Na sequência dos despachos datados de 01.04.2024 e 28.06.2024, a Requerida emitiu os RIT, referentes aos anos de 2020 e 2021, respectivamente;
- vv. Consta do RIT referente ao ano de 2020, nomeadamente, o seguinte:

## V.1. IVA

### V.1.1. IVA – Correção de Taxa [faturação dos *adiantamentos para obras*]

Sobre o modelo de negócio desenvolvido pela empresa – já profusamente detalhado no **Ponto III** – resumem-se alguns pontos com relevância para o devido enquadramento quanto à taxa de IVA incidente sobre a faturação das obras imputadas aos *investidores*:

- A <sup>A...</sup> investe na **aquisição** de imóveis estrategicamente situados (zonas ARU+ obras ORU), tendo em conta:
  - o seu interesse em promover a sua reabilitação para o desenvolvimento da atividade hoteleira e,
  - a existência de uma carteira de *investidores* estrangeiros interessados na obtenção de *visto gold*.
- A <sup>A...</sup> contratualiza a **empreitada** e dá início à obra de reabilitação urbana por si promovida.
- O **suporte financeiro** - obtido dos *investidores* estrangeiros (€350.000/investidor) interessados no *visto gold* - é formalizado com recurso:
  - À **venda** dos imóveis - em regime de compropriedade (**avos**) - titulada por Escrituras de Venda (**CCV**<sup>30</sup>) com isenção de IVA, por se tratar de operações sujeitas a IMT (CIVA, art. 9.º, n.º 30) cumprindo o modelo de investimento imobiliário de reabilitação que concede autorização permanente de residência [vulgo "*golden visa*" - consagrado nos artigos 65º-A e 65º-D do Decreto Regulamentar nº 84/2007, de 5/11- *Regime Jurídico da Entrada / Permanência / Saída / Afastamento dos Estrangeiros*].
  - O valor individual do investimento (€350.000) é documentado pela Escritura (**CCV**) e por fatura (**FT**) de obras.
  - As **Faturas (FT)** de obras incluem IVA à taxa reduzida de 6% [prevista no artigo 18.º, n.º 1, al. a) e na verba 2,23 da Lista I (Anexa ao CIVA)] e contemplam uma quota-parte nas obras de reabilitação. O seu descritivo indica "*Adiantamento para obras de reabilitação urbana*".

Resumo da informação inerente a cada um dos projetos:

Quadro 25 – Projetos Imobiliários em Curso

Projeto	Número de Investidores	TOTAL Unit. (reabilitação urbana)	Escritura de Venda	com a Faturação de Obra Reabilitação (iva incl.)	IVA	
					taxa de IVA aplicada à Faturação da Obra	Base tributada
	68	350 000,00	250 000,00	100 000,00	6%	94 339,62
	44	350 000,00	210 000,00	140 000,00	6%	132 075,47
	150	350 000,00	190 000,00	150 000,00	6%	150 943,40
	54	350 000,00	210 000,00	140 000,00	6%	132 075,47

Especificamente, no que respeita ao modelo de financiamento adotado – aportado pelos investidores estrangeiros e que visou a aquisição de prédio seguida da sua reabilitação para instalação de uma unidade hoteleira – foi concebido para responder aos limites mínimos de investimento e aos requisitos legais de prova a apresentar no SEF [para efeitos dos art.ºs 65.º-A e 65.º-D do Decreto Regulamentar n.º 84/2007, de 5/11];

Para a sua concretização, foi pelo SP definida a combinação dos dois valores: o da transmissão de quota-parte do prédio e o de faturação de adiantamento para obras de reabilitação – nos termos já abordados – para, particularmente, “(...) fornecer ao SEF a informação necessária e suficiente para o reconhecimento de uma “atividade de investimento” e a obtenção da autorização permanente de residência a terceiros não residentes”.

Por conseguinte, e no que se refere aos investidores, o objetivo imediato cinge-se:

- à obtenção de autorização de residência permanente – se pretendida ARI<sup>31</sup> válida por um período mínimo de 5 anos – e/ou à obtenção de nacionalidade portuguesa mediante o cumprimento dos requisitos previstos no *Regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional* (Lei 23/2007 de 04 de julho) para obtenção de visto de residência, sendo-lhes aparentemente indiferentes os critérios e as combinações de valores adotados pelo SP, desde que habilitadores à obtenção da autorização permanente de residência a terceiros não residentes.

A título de exemplo, pode ler-se no considerando I) do *Acordo* celebrado com o(a) investidor(a) vietnamita M... (projeto ...), o seguinte: “A primeira contraente adquiriu os Prédios, entre outros, com o propósito de se candidatar à obtenção de uma ARI, pela via da aquisição de bens imóveis cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos, 30 anos ou que estejam localizados em áreas de reabilitação urbana e realização de obras de reabilitação dos bens imóveis adquiridos, no montante global igual ou superior a 350 mil euros, para requerer uma autorização de residência permanente e/ou para requerer a nacionalidade portuguesa”

Ainda, e como estabelecido no(s) mesmos “*Investor’s Agreement / Acordo(s)*”, o investidor está interessado em revender a sua quota parte do(s) Predio(s) à ... após obtenção da ARI, da autorização de residência permanente ou da nacionalidade portuguesa.

Da mesma forma é estabelecido que a ... tem a intenção de voltar a comprar a parte do(s) prédio(s) vendido(s) aos investidores, ficando definida uma *Obrigação de Compra* e uma *Opção de Compra* (ambas, por parte da ...), sendo a relação entre ambas as partes regulada – no que ao usufruto dos prédios respeita – por *Contrato de Arrendamento*.

Por conseguinte - e de acordo com o analisado -, na perspetiva do investidor, o que se apresenta como subjacente à sua atuação não é uma real intenção de obter a propriedade e/ou reabilitar o imóvel, mas apenas aderir às condições pré-estabelecidas pela <sup>A...</sup> para que se cumpra a condição de reabilitação na modalidade de atividades de investimento.

Assim, as operações de financiamento estruturadas e formalizadas mediante a alienação de quotas-partes do prédio e de adiantamento por conta das obras faturado a cada investidor estrangeiro, titula (perante estes) as condições de acesso ao regime de "Golden Visa" na modalidade de atividades de investimento com o manifesto interesse de revenda - por parte do investidor -, e a intenção da recompra - por parte da <sup>A...</sup> -, de cada um dos avos que constituem os prédios afetos aos projetos [ ] [ ] e [ ]

É de concluir assim, que a <sup>A...</sup> alicerça o negócio garantindo:

- a existência de investidores e capital para o seu negócio, com base na política de obtenção de "Golden Visa";
- uma política de controlo dos investidores que financiam a sociedade, pois, se necessário, exerce o seu direito de preferência na eventual venda da fração do imóvel que o investidor detém;

Consequentemente, para além de proporcionar capitais à <sup>A...</sup> não existe ligação empresarial dos investidores ao imóvel, não tendo qualquer direito de voto, de veto, ou capacidade de influenciar decisões desta.

A relação entre os investidores e a <sup>A...</sup> é apenas a de proporcionar à empresa uma forma de financiamento para a materialização de projetos de hotelaria em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU's), em troca de um benefício na sua esfera pessoal (a obtenção de um "Golden Visa"), não conexo com o exercício de qualquer natureza empresarial ou profissional.

O valor total da alienação (de €350 mil cada) foi reconhecido a crédito, na conta: 258xxx-Outros financiadores, por contrapartida das contas bancárias. Desta forma, o valor de transmissão de cada quota-parte foi reconhecido [de acordo a operação de venda do imóvel e realização do "Investor's Agreement/Acordo"] como uma operação de financiamento como atrás já evidenciado.

Em suma, de acordo com as transações sob análise, estas operações têm como objetivo a obtenção de financiamento, e não propriamente a venda do ativo, pois, na esfera da <sup>A...</sup> que efetua a venda dos bens, verifica-se o reconhecimento de uma entrada de meios financeiros em consequência da alteração da propriedade iurídica dos mesmos; contudo, os bens não saem da esfera económica e financeira da empresa, mantendo a <sup>A...</sup> a sua propriedade (económica), prevalecendo a substância económica da operação.

Quanto ao enquadramento - em sede de IVA - das faturas emitidas pelo SP a título de "Adiantamento para obras de Reabilitação Urbana" pelos valores discriminados no quadro acima c/ IVA incluído à taxa de 6% [por alegado enquadramento da operação na previsão do CIVA, art.º 18.º, n.º 1, al. a) e verba 2.23 da Lista I, anexa ao CIVA], cabe-nos verificar se o mesmo se revela adequado.

De acordo com os esclarecimentos prestados pelo grupo <sup>K...</sup> o valor de adiantamento por conta das obras, resulta do seguinte rácio:

*valor estimado da reabilitação / número de investidores*

Analisados os *Contratos de Empreitada*, verifica-se que os valores orçamentados distam dos valores obtidos pela faturação; ora o excedem (num caso) ora ficam aquém do mesmo (nos outros dois), conforme quadro seguinte:

Quadro 26 – Orçamentos das empreitadas e faturação de Adiantamentos para Obras

Projeto	Orçamentos				Faturação						
	Contrato de Empreitada - Orçamentado				Investidor	Total Investidor Visto Gold	Componente Real State (escrituras Vendas avuls)	Componente Reabilitação (faturação Obras)	Total Faturado como Obras Reabilitação		
Referência	Empreiteiro	Base	IVA autolig 6%	Total	nº	€	€	€ IVA Incl. (6%)	Base	IVA 6%	Total
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) *	(9)	(10) = (8) x (9)/106	(11) = (10) x 6%	(12) = (10)+(11)
	D...	6 802 272	408 136	7 210 408	68	350 000	250 000	100 000	6 415 094	384 906	6 800 000
	I...	5 849 057	350 943	6 200 000	44	350 000	210 000	100 000	5 811 321	348 679	6 160 000
	F...	23 500 000	1410 000	24 910 000	160	350 000	150 000	150 000	24 150 943	1449 057	25 600 000
		9 850 000	591000	10 441 000	54	350 000	210 000 (1)	100 000	7 132 075	427 925	7 560 000
<b>Total nos 4 projetos</b>		<b>46 001 329</b>	<b>2 760 080</b>	<b>48 761 408</b>					<b>43 509 434</b>	<b>2 610 566</b>	<b>46 120 000</b>

(1) variável entre €10,000 e €65,000

Analisando - a título exemplificativo - o projeto [ ] verificamos que o valor estimado da empreitada de €6.802.272 (+IVA) ficou aquém dos €6.415.094 estabelecidos pelo SP ao adotar a faturação de cada quota-parte pelo valor de €100.000 com IVA incluído à taxa de 6%.

Daqui resulta que, para além das condições - antes descritas - pré-estabelecidas para a obtenção do "golden Visa", é a A... quem decide e determina o quantum do IVA a entregar ao Estado, o que, num imposto de matriz comunitária, faz perigar o princípio de neutralidade do IVA.

O rácio adotado pelo SP poderia assim variar (de forma volátil e arbitrária), dependendo sempre do valor que o sujeito passivo, A... decidisse faturar a título de comparticipação de cada investidor como trabalhos de obras de reabilitação e de construção (incluindo ou não outros serviços estritamente relacionados com os trabalhos e projetos de engenharias, arquitetura e especialidades, bem como outros serviços técnicos associadas à construção que superaríamos largamente o montante faturado).

Constata-se então que o valor pré-estabelecido e descrição utilizada tiveram unicamente em vista cumprir requisitos formais de uma prestação a título de "obras de reabilitação" em prédio ou parte de um prédio adquirido em zona ARU, para acesso pelos investidores ao regime legal dos "Golden Visa".

Considerando a situação de facto e de direito, cabe analisar a aplicabilidade da taxa reduzida aos alegados adiantamentos por conta das referidas operações de reabilitação urbana:

Nos termos do art 18º do CIVA – Taxas de Imposto:

1 - As taxas do imposto são as seguintes:

- Para as importações, transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista anexa a este diploma, a taxa de 6%;
- (...)
- Para as restantes importações, transmissões de bens e prestações de serviços, a taxa de 23%.

O SP liquidou IVA à taxa de 6% por enquadramento das obras na verba 2,23 da lista I do CIVA:

*Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.*

A verba impõe - como condições para enquadramento na sua previsão - a realização de empreitada de reabilitação urbana em área de reabilitação urbana.

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro – configura o diploma que estabelece o *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.

De facto, a verba 2,23 da Lista I Anexa ao CIVA prevê a possibilidade de aplicação da taxa reduzida (6%) a estas operações, mas mediante a imposição de condições restritas, de verificação cumulativa, a saber:

- A taxa reduzida só se aplica no âmbito de "Empreitadas de reabilitação urbana";
- Nas condições definidas "em diploma específico";
- Desde que "realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou,
- No âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional". (sublinhados nossos)

Ou seja, a aplicação da taxa reduzida - no caso em apreço - não é automática, nem imediata.

Pelo contrário, depende da verificação cumulativa de um vasto conjunto de requisitos e pressupostos que, na data em que os adiantamentos para os trabalhos de construção são faturados, não se encontravam verificados, nem mesmo após a realização dos trabalhos; como seja o facto de a condição de aplicação da taxa reduzida de IVA se aplicar apenas quando estejam em causa um contrato de empreitada celebrado entre o empreiteiro geral e o dono da obra,

Como decorre do(s) "*Investor's Agreement/Acordo(s)*", a  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.

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  dono da obra quem fatura aos investidores - nas condições e fins descritos - as quantias (aleadamente por conta das obras de reabilitação) e não o empreiteiro geral.

Os investidores não são os donos de obra [que a legislação especial que enquadra os Contratos de Empreitada define como tal] nem contratam com o Empreiteiro.

O dono de obra - de acordo com os *Contratos de Empreitada* e licenças camarárias - é  a quem o município do Porto 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. 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 (CIVA, art.º 8.º e art. 18.º, n.º 9), não se encontram verificados; mesmo após a realização das obras continuam a não o estar,

#### Em síntese

De todo o circunstanciado resulta claro estarmos perante condições que, *de per se* e conjuntamente, afastam a aplicação da taxa reduzida na faturação (FT) das obras aos investidores:

1. Não é suficiente que a certidão refira que o(s) prédio(s) objeto de intervenção de Reabilitação Urbana se situa(m) numa Área de Reabilitação Urbana reconhecida pela Assembleia Municipal;
2. Para além de que tal(is) certidão(ões) se encontra(m) emitida(s) em nome da  sendo esta a entidade que, de facto, promove a reabilitação;

3. E, como já referido, 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;
4. Os trabalhos devem encontrar-se previstos no(s) respetivo(s) contrato(s) de empreitada assinado(s) pelas partes: "Dono da obra" e "Empreiteiro geral", sendo sempre a [ ] a assumir a posição de Dono da Obra;
5. A taxa reduzida de IVA aplica-se apenas na relação jurídico-tributária estabelecida entre [ ] e o empreiteiro geral, porquanto é entre este e aquelas entidades que existe um contrato de empreitada enquadrável em toda a sua plenitude no regime das empreitadas e subempreitadas previsto no DL, n.º 307/2009, de 23/10;
6. Entre a [ ] e os Investidores em vistos gold não existe qualquer contrato de empreitada e estes não intervêm numa relação empresarial, mas antes como "clientes finais";
7. E nem a [ ] 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;
8. Acresce também que a reabilitação incorpora um vasto conjunto de *inputs* abrangidos pela taxa normal de imposto (23%) como sejam serviços relacionados com projetos, fiscalização, estudos, ou de aquisição de outros serviços relacionados com trabalhos e projetos de engenharias, arquitetura e serviços técnicos associadas à construção, gastos administrativos e de administração, ou referentes a bens ou equipamentos diretamente relacionados com o imóvel, que seriam desde logo sujeitos à taxa normal do IVA. Da interpretação do art.º 18.º, n.º 4 do CIVA, resulta que no caso de transmissões (também aplicável a serviços) de bens constituídos pelo agrupamento de várias mercadorias/serviços formando um produto comercial distinto, só se aplicam as taxas que correspondem a cada uma das mercadorias quando as mercadorias "que compõem a unidade de venda não sofram alterações da sua natureza nem percam a sua individualidade", ou, se lhe couberem taxas diferentes, em que a taxa a aplicar será a "mais elevada", ou seja, a taxa normal de IVA de 23%.

É assim de atentar que o *adiantamento* - por conta de uma despesa incluída na alegada empreitada de reabilitação urbana - carece de tributação à taxa normal.

### **Conclusão**

Face a todo o exposto, é devida correção ao IVA liquidado resultante da aplicação incorreta da taxa reduzida<sup>32</sup> na faturação - aos investidores - de trabalhos de reabilitação urbana. Efetivamente, na faturação em causa, a [ ] estava obrigada a liquidar IVA à taxa normal (23%) prevista no artigo 18.º, n.º 1, al. c) do CIVA.

Os quadros abaixo apresentados demonstram as correções devidas de **€2.146.683,59**:

**Quadro 27 – Cálculo da diferença entre o IVA devido e o IVA liquidado na Faturação emitida em 2019**

Projetos	N.º de Investidores (A)	IVA por investidor			Correção (E) = (D) x (A)
		Devido (B)	Efetivamente Liquidado (C)	Diferença (D) = (B) - (C)	
	4	18 699,19	5 660,38	13 038,81	52 155,24
	34	26 178,86	7 924,53	18 254,33	620 647,22
	28	29 918,70	9 056,60	20 862,10	584 138,80
	19	29 956,10	9 067,92	20 888,18	396 875,42
	27	26 178,86	7 924,53	18 254,33	492 866,91
<b>Total</b>					<b>2 146 683,59</b>

Nota: Na [ ] as obras foram faturadas pelo total de €160.000 em 28 faturas e por €160.200 em 19 faturas.

Quadro 28 – Correção – por trimestre - ao IVA Liquidado

Faturação emitida à taxa de 6%

Projeto	n.º de Avo's Total	Valores Unitários (Avo)		Ft Obras 2020/1T		Ft Obras 2020/2T		Ft Obras 2020/3T		Ft Obras 2020/4T		FT Obras 2020 - TOTAIS	
		Total	Base	n.º avos	Valor Base	n.º avos	Valor Base	n.º avos	Valor Base	n.º avos	Valor Base	Avos	Valor Base por Projeto
		a	b	c	d	e = c x d	f	g = c x f	h	i = c x h	j	k = c x j	d+f+h+j
	68	100 000,00	94 339,62	0	0,00	1	94 339,62	0	0,00	3	283 018,86	4	377 358,48
	44	140 000,00	132 075,47	16	2 113 207,52	11	1452 830,17	5	660 377,35	2	264 150,94	34	4 490 565,98
	160	160 000,00	150 943,40	0	0,00	0	0,00	13	1962 264,20	15	2 264 151,00	47	4 226 415,20
		160 200,00	151 132,08	0	0,00	0	0,00	0	0,00	19	2 871 509,52		2 871 509,52
	54	140 000,00	132 075,47	4	528 301,88	4	528 301,88	10	1320 754,70	9	1 268 679,23	27	3 566 037,89
<b>Totais</b>				<b>20</b>	<b>2 641 509,40</b>	<b>16</b>	<b>2 075 471,67</b>	<b>28</b>	<b>3 943 396,25</b>	<b>48</b>	<b>6 871 509,55</b>	<b>112</b>	<b>15 531 886,87</b>
<b>IVA</b>		<b>6%</b>		<b>158 490,60</b>		<b>124 528,33</b>		<b>236 603,75</b>		<b>412 290,45</b>		<b>931 913,13</b>	
<b>Total</b>				<b>2 800 000,00</b>		<b>2 200 000,00</b>		<b>4 180 000,00</b>		<b>7 283 800,00</b>		<b>16 463 800,00</b>	

0,00

Faturação corrigida para a taxa de 23%

Projeto	n.º de Avo's Total	Valores Unitários (Avo)		Ft Obras 2020/1T		Ft Obras 2020/2T		Ft Obras 2020/3T		Ft Obras 2020/4T		FT Obras 2020 - TOTAIS	
		Total	Base	n.º avos	Valor Base	n.º avos	Valor Base	n.º avos	Valor Base	n.º avos	Valor Base	Avos	Valor Base por Projeto
		a	b	c	d	e = c x d	f	g = c x f	h	i = c x h	j	k = c x j	d+f+h+j
	68	100 000,00	81300,81	0	0,00	1	81300,81	0	0,00	3	243 902,43	4	325 203,24
	44	140 000,00	113 821,14	16	1821138,24	11	1252 032,54	5	569 105,70	2	227 642,28	34	3 869 918,76
	160	160 000,00	130 081,30	0	0,00	0	0,00	13	1691056,90	15	1951219,50	47	3 642 276,40
		160 200,00	130 243,90	0	0,00	0	0,00	0	0,00	19	2 474 634,10		2 474 634,10
	54	140 000,00	113 821,14	4	455 284,56	4	455 284,56	10	138 211,40	9	1024 390,26	27	3 073 170,78
<b>Totais</b>				<b>20</b>	<b>2 276 422,80</b>	<b>16</b>	<b>1 788 617,91</b>	<b>28</b>	<b>3 398 374,00</b>	<b>48</b>	<b>5 921 788,57</b>	<b>112</b>	<b>13 385 203,28</b>
<b>IVA</b>		<b>23%</b>		<b>523 577,20</b>		<b>411 382,09</b>		<b>781 626,00</b>		<b>1 362 011,43</b>		<b>3 078 596,72</b>	
<b>Total</b>				<b>2 800 000,00</b>		<b>2 200 000,00</b>		<b>4 180 000,00</b>		<b>7 283 800,00</b>		<b>16 463 800,00</b>	

Correção ao IVA Liquidado	2019/1T	2019/2T	2019/3T	2019/4T	Total
		365 086,60	286 853,76	545 022,25	949 720,98

V.1.2. IVA Indevidamente deduzido – Projeto [ ]

Como já referido, o projeto [ ] (Matosinhos) não seguiu o modelo de negócio aplicado no [ ] e [ ]

Este projeto teve as seguintes especificidades:

- 1 - Consiste num **Aparthotel** [com 108 apartamentos e 56 lugares de estacionamento];
- 2 - A cada investidor, dos **54** adstritos, couberam 2 apartamentos e 1 lugar de estacionamento;
- 3 - O **investimento** (total) por parte dos investidores estrangeiros (interessados no *visto gold*), também na base

dos €350,000/cada (com oscilações) foi formalizado do seguinte modo:

- (i) 54 Escrituras de venda (CCV) que variaram entre €210.000 e €265.000<sup>33</sup>, e totalizaram €11.538.000;
- (ii) 54 Faturas (IVA incluído à taxa de 6%, base de €132.075) no valor de €140.000/cada - a título de "adiantamento para obras de reabilitação urbana" - que totalizaram €7,560,000; o que no caso é insuficiente para cobrir o orçamento de empreita [€10.441.000 IVA incluído a 6%, zona ARU];

**4 - O Acordo** efetuado entre as partes – **Investor's Agreement** – também distinto dos restantes projetos, **não prevê a recompra do imóvel.**

Alguns pontos do *Acordo* a merecer destaque:

- a <sup>A...</sup> tem a intenção de promover em exclusivo e/ou em nome dos investidores, a construção, a reabilitação do Edifício, para o transformar num Aparthotel.
- a <sup>A...</sup> pretende vender o edifício a um conjunto de pessoas (investidores), todos se tornando coproprietários e todos com a intenção de obter autorização de residência para a atividade de investimento (ARI) e requerer, no prazo de cinco anos, a uma autorização de residência permanente e/ou à nacionalidade portuguesa.
- o edifício será sujeito a trabalhos de construção e, uma vez terminados e acedidas às necessárias autorizações, será usado como Aparthotel, sendo constituída a propriedade horizontal – o edifício será transformado passando a ser constituído por uma série de unidades independentes. Corresponderão a 108 apartamentos e 56 lugares de estacionamento.
- a copropriedade de cada investidor sobre todo o edifício será convertida em propriedade total sobre unidades independentes específicas do edifício: 2 apartamentos e 1 lugar de estacionamento.
- Não foi estabelecida a recompra do imóvel pela <sup>A...</sup> Ao contrário, é determinado que, sem prejuízo de <sup>A...</sup> ter direito de preferência, os coproprietários têm o direito de vender as suas unidades independentes a uma 3ª pessoa e em qualquer momento.

Conclui-se, pois, que no caso específico (), uma vez projetada a construção de um **Aparthotel com unidades independentes**, a formalização da *Venda a investidores* é efetiva - **não prevê a opção de recompra.**

Em sede de IRC, como já abordado, os tratamentos contabilístico e fiscal evidenciam o apuramento de resultados da atividade de compra e venda de imóveis reabilitados: o rédito foi reconhecido conforme norma NCRF 20 – *Vendas*.

As vendas de cada avo - tituladas por Escrituras - foram reconhecidas como rédito no ano da venda; o custo respetivo (avo do imóvel) foi refletido na contabilidade em função da sua permissão.

As importâncias formalizadas com recurso à Faturação de "adiantamento para obras de reabilitação" foram reconhecidas nos resultados do exercício em função do grau de acabamento das obras.

**Em sede de IVA**, foi indevidamente adotado tratamento idêntico ao aplicado aos restantes três projetos:

- Liquidação de IVA à taxa de 6% na faturação de *adiantamento para obras de reabilitação urbana* (como já descrito no ponto anterior, objeto de correção para os 23%);
- Dedução de 40% do IVA suportado nas comissões debitadas pela <sup>B...</sup> Ltd, [mediante a aplicação do critério já mencionado, ou seja, peso das operações sujeitas sobre operações totais];

Quadro 29 – Percentagens de dedução do IVA - afetação real - calculada pelo SP nas comissões debitadas pela B...  
Ltd, no projeto

Operações Ativas	Hotel	
	valor por operação (avo)	% sobre total
Escrituras Isentas de IVA	210 000,00	60%
FT obras Sujeitas a IVA	140 000,00	40%
<b>total</b>	<b>350 000,00</b>	<b>100%</b>

- Dedução de 100% do IVA suportado nos inputs gerais [exceção para as comissões];

Notas a ter em consideração (V. quadro abaixo):

- Os **inputs** suportados com a edificação - que em finais de 2021 ascendem a cerca de €12.000.000 (+IVA) - excedem largamente o valor orçamentado para a empreitada geral, de €9.850.000 (col 3) (sujeita a reverse charge, IVA 6% - col 6);
- Os **outputs** (base de €7.132.075, col. 10), revelam-se muito inferiores aos inputs que lhes estão associados gerando, como tal, um crédito de IVA a favor da empresa.

O quadro abaixo expressa os valores dados pelo orçamento da obra (ainda que inferior ao incorrido) e outputs associados:

Quadro 30 – Inputs Orçamentados com a Empreitada geral e Outputs efetivos – Hotel

Projeto	Orçamentos (Inputs)				Operações Ativas (Outputs)						
	Contrato de Empreitada - Orçamento				Inve- stid- ores	Total Investidor Visto Gold	Componente Real State (escrituras Vendas avos)	Componente Reabilitação (faturação Obras)	Total Faturado como Obras Reabilitação, com IVA incluído a 6%		
	Empreiteiro	Base	IVA 6%	Total					Base	IVA 6%	Total
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) *	(9)	(10) = (8) x (9)/106	(11) = (10) x 6%	(12) = (10) + (11)
	F... SA	9 850 000	591 000	10 441 000	54	350 000	210 000	140 000	7 132 075	427 925	7 560 000

variável entre €10,000 e €65,000

escrituras FT, Obras

Como se constata, quando o sujeito passivo definiu – à priori – o fracionamento a dar aos €350.000 definindo o valor da Escritura (CCV) e o valor da faturação (FT), não teve em consideração, sequer, um (re)débito da empreitada (operações de construção civil), como aliás já profusamente explanado e aprofundado no ponto anterior.

O valor faturado de €7.132.075 (col. 10) é substancialmente inferior ao orçamentado para a obra (col. 3, que veio a revelar-se muito superior).

Como evidencia o quadro, e tendo em conta a faturação à taxa de 6% (mesmo que incorreta), é gerado um crédito de IVA a favor do sujeito passivo.

No entanto - e independentemente do valor do IVA - a base tributável é o indicador que nos merece atenção, revelando as operações ativas e as operações passivas (a montante) que lhe estão associadas.

Efetivamente, foi expressado pela A... que o valor debitado a título de *adiantamento para obras de reabilitação* deveria ter coberto o valor da empreitada, o que aqui – claramente - vemos não ter acontecido.

Em termos brutos e por aproximação vejamos os resultados:

**Quadro 31 – Margem Bruta por componente (Escritura e Obras)**

Hotel	Rédito	Gastos (líquidos de IVA)	Resultado (margem bruta)
	(1)	(2)	(3 = 1 - 2)
54	Escrituras 11538 000,00	aquisição imóvel 3 186 000,00	8 352 000,00
54	Faturas 7 132 075,00	empreitada (prevista) 9 850 000,00	-2 717 925,00
<b>Totais</b>	<b>18 670 075,00</b>	<b>13 036 000,00</b>	<b>5 634 075,00</b>

gerador de crédito de IVA a favor da empresa

crédito esse que virá a ser muito superior mediante a correção proposta no ponto anterior (taxa IVA da faturação corrigida de 6% para 23%)

**Nota 1:** Os €850,000 correspondem ao orçamento da empreitada. Os gastos efetivos são substancialmente superiores não se dispondo de informação exata quanto aos montantes finais.

**Nota 2:** O contrato de empreitada tem data de 2019/11/14, após revisão de preços do F contrato (outorgado em 2019/06/22), que ascendia a €2,718,000 (+IVA)

A venda do primeiro avo tem data de 2019/06/20, reforçando o facto de a verba adstrita à Faturação das obras (€7,132,075) ficar muito aquém do custo inicialmente orçamentado (€2,718,000), igualmente aquém do custo orçamentado após acordo de revisão de preços (€850,000), igualmente aquém do custo efetivo final da obra.

Resumindo, estamos perante um empreendimento hoteleiro vendido com as respetivas obras de reabilitação, cujo valor de alienação foi fracionado por Escritura (CCV) e por Fatura (FT) [indo de encontro às necessidades de *investidores estrangeiros interessados nos vistos gold*]

Tal fracionamento - que consubstancia uma liberalidade - não teve em consideração os efeitos causados na dedutibilidade do IVA. Vejamos:

O art.20º do CIVA enumera as situações em que o IVA pago a montante pode ser deduzido, dispondo o nº1:

*Só pode deduzir-se o imposto que tenha incidido sobre bens ou serviços adquiridos, importados ou utilizados pelo sujeito passivo para a realização das operações seguintes:*

a) *Transmissões de Bens e prestações de serviços sujeitas a imposto e dele não isentas:*

(...)

Diversa jurisprudência veio já determinar que a existência de uma relação direta e imediata entre uma determinada operação a montante e uma ou várias operações a jusante com direito a dedução é necessária para que o direito a dedução do IVA pago a montante seja reconhecido ao sujeito passivo e para determinar o alcance de tal direito.

O direito à dedução do IVA que incide sobre a aquisição de bens ou serviços a montante pressupõe que as despesas efetuadas com a sua aquisição façam parte dos elementos constitutivos do preço das operações tributadas a jusante com direito à dedução.

Assim, no empreendimento sob análise [redacted], torna-se fundamental quantificar em que medida os inputs incorridos com a reconstrução/reabilitação do imóvel [que veio a constituir o aparthotel [redacted] - como a empreitada, as comissões, as despesas com arquitetura, engenharia e outros demais -, são cobertos pelos outputs faturados (FT - operações sujeitas a IVA), ou, antes, são cobertos pela(s) Escritura(s) de venda do imóvel (operações isentas, sem direito à dedução).

Resumindo:

Na origem da contraprestação recebida pelas obras não está subjacente um verdadeiro adiantamento para as obras de reabilitação do imóvel. O investidor estrangeiro "não possui" um interesse direto ou indireto na reabilitação, mas sim na obtenção de documento comprovativo de obras de reabilitação com vista ao preenchimento dos requisitos legais indispensáveis à instrução de processo junto do SEF, para obtenção de um visto de residência.

Nesse sentido, o(s) valor(es) faturado(s) a título de obras [54 x €132,075,47 (+IVA liquidado a 6%)] não foram

definidos com base no exercício de uma atividade económica, mas sim fixados sob uma liberalidade que teve subjacente requisitos externos à própria atividade,

Nessa medida, o IVA suportado com a reabilitação só poderá ser deduzido até à concorrência da faturação que lhe está inerente (FT - faturação das obras de reabilitação), sendo esta a única forma que garante uma imputação real das despesas (a montante) a cada uma das atividades económicas tributáveis ou isentas (a jusante), em cumprimento do citado artigo 20º do CIVA,

No cômputo geral, e tendo em conta a correção definida no ponto anterior, ao total de €140,000 faturado a título de adiantamento para obras de reabilitação, corresponde a uma base tributável de €113.821,14 tendo em conta uma taxa de IVA de 23% liquidado "por dentro". Às 54 faturas corresponde uma base tributável total de €6.146.341,46 logo, as operações a montante (inputs) que poderão conferir o direito à dedução não poderão ultrapassar este valor,

**Quadro 32 – Cálculo da base tributável da faturação a título de obras**

FATURACÃO DE OBRAS	Valor por cada Avo				Total dos 54 avos		
	Iva incluído	IVA liquidado		Base correspondente	Total	IVA	Base
		Tx	valor				
calculado pelo SP	40 000,00	6%	7 924,53	132 075,47	7 560 000,00	427 924,53	7 132 075,47
corrigido	40 000,00	23%	26 178,86	113 821,14	7 560 000,00	1413 658,54	6 146 341,46

Inclusivamente, esta seria precisamente a intenção do SP. Segundo esclarecimento obtido no seio do G. K... o fracionamento de cada avo de €350.000, teria por base o seguinte critério:

- “ O valor do financiamento associado ao adiantamento por conta das obras é apurado de acordo com o rácio [valor estimado da reabilitação / número de investidores];
- O restante valor do financiamento corresponde à diferença entre este último rácio e o valor mínimo necessário para a obtenção da autorização permanente de residência e destina-se a financiar não apenas o custo de aquisição do ativo no estado em que este se encontra à data da aquisição, mas também todos os encargos associados, nomeadamente os seguintes:
  - (i) Encargos necessários à angariação dos investidores;
  - (ii) Taxas e licenças camarárias;
  - (iii) Seguros de obra;
  - (iv) Projetos de arquitetura e especialidades;
  - (v) Decoração;
  - (vi) Encargos relativos a eventuais desvios que são comuns ocorrerem na fase de execução da obra.
- Esta separação tem como propósito fornecer ao SEF a informação necessária e suficiente para o reconhecimento da atividade de investimento, cabível na subcategoria de investimento na reabilitação, que de facto o é e que pauta o modelo de negócio da sociedade. ”

A intenção seria, pois, repartir o valor da empreitada por todos os investidores, desencadeando iguais valores a montante e a jusante (inputs com a obra faturados aos investidores).

As restantes operações passivas, como as comissões, obra e outros associados ao projeto que excedessem o valor faturado, seriam inputs das operações isentas pelo art. 9º nº30 (Escrituras – CCV).

#### **Cômputo das deduções excessivas**

Tendo em conta o estipulado no artigo 20º e mediante o contexto descrito, é passível de dedução o IVA suportado com as obras de reabilitação até ao limite da base tributável subjacente ao valor faturado aos investidores estrangeiros. O limite de dedutibilidade do IVA suportado com este projeto ascende a uma base tributável de €6.146.341,46 que corresponde à base tributável das operações a jusante que lhe correspondem – base da faturação dos 54 avos, à taxa de 23% [(140.000 x 54) / 1,23 = €6.146.341,46]

Segue-se quadro representativo da faturação (a título de obras) emitida pelo **SP** ao longo dos anos:

Quadro 33 – Faturação de Obras (IVA à taxa de 23%)

FATURACÃO Projeto com correção da base tributável tendo em conta a taxa de IVA de 23%	n.º de Avos Total	Valores Unitários (Avo)		Faturação 2019		Faturação 2020		Faturação 2021		TOTAL Obra Faturada corrigida a taxa de IVA para 23%	
		Total	Base (líquido de 23%)	n.º avos	Valor Base	n.º avos	Valor Base	n.º avos	Valor Base	Avos	Valor Base por Projeto
		a	b	c	d	e = c x d	f	g = c x f	h	i = c x h	d+f+h
	54	10 000,00	10 821,94	15	1 707 317,07	27	3 073 170,73	12	1 365 853,66	54	6 146 341,46
<b>Total da Base Tributável Acumulada</b>					1 707 317,07		4 780 487,80		6 146 341,46		

Até 2019/12/31 é/foi passível de dedução o imposto suportado com obras (empreitada) até à concorrência da base tributável faturada (corrigida para uma base de incidência de IVA à taxa de 23%) em €1.707.317,07.

Naquele ano de 2019, o hotel [ ] apresentava-se em fase de estudo e elaboração do projeto (sem obra). A empreitada de reabilitação só deu início no ano 2020 pelo que, naquele ano de 2019 todo o IVA suportado (com outros inputs conexos com este projeto) não conferiu o direito à dedução.

Assim, até 2020/12/31, confere direito à dedução o IVA suportado com as obras até à concorrência da faturação acumulada (ainda não "utilizada") que lhe está inerente, que naquela data ascende a €4.780.487,80.

Quadro 34 – IVA suportado com OBRA (empreitada) deduzido Projeto [ ]

		Conta : 2432110611 - Ex. Tx. Rd. - M N-TT/Dedutível (8)				IVA deduzido		Base tributável (debitado pela construtora)	
3.º T	Existências	2020-07-31	41	70 055	F... FT 460	25 178,30		419 604,99	
		2020-08-31	41	80 020	F... FT 500	24 414,37		405 906,11	
		2020-09-30	41	90 047	F... FT 584	32 235,49		537 257,99	
		<b>Total Existências - EMPREITADA - 3.º trimestre</b>					<b>81 826,15</b>		<b>1 363 769,09</b>
4.º T	Existências	2020-10-31	41	100 079	F... FT 2020A1651	31 926,05		518 767,50	
		2020-11-30	41	10 086	F... FT 729	33 993,47		566 557,63	
		2020-12-31	41	120 079	VFE N.º 5/2020	30 979,63		516 327,17	
		<b>Total Existências - EMPREITADA - 4.º trimestre</b>					<b>96 099,15</b>		<b>1 601 652,50</b>
<b>EMPREITADA Construtora Cobelba</b>					<b>177 925,30</b>		<b>2 965 421,59</b>		

O IVA suportado com a empreitada confere o direito à dedução uma vez que a base tributável associada não ultrapassa a base tributável da faturação (conexa) aos investidores estrangeiros.

Em 2020, a base tributável suscetível de conferir direito à dedução (€4.780.487,80) é "utilizada" em €2.965.421,59; para o ano seguinte (2021) transita o valor de €1.815.066,21 cfr. quadro seguinte:

Quadro 35 – Base Tributável transitável para 2021

Base Tributável da Faturação / Limite da dedutibilidade		2019	2020	2021	Total Base Faturação
Base transitável de n-1	1	0,00	1 707 317,07	1 815 066,21	
Base Faturada do ano n	2	1 707 317,07	3 073 170,73	1 365 853,66	<b>6 146 341,46</b>
Base do imposto passível de dedução no ano n	3	0,00	<b>2 965 421,59</b>	?	<b>2 965 421,59</b>
Base transitável para o ano seguinte n+1	4=1+2-3	1 707 317,07	1 815 066,21	?	

O restante IVA dos inputs - conexo com este projeto - não confere direito à dedução.

Segue-se quadro demonstrativo das contas de IVA afetas ao projeto [ ] e correções apuradas no total de **€176.699,01**:

ww. Consta do RIT referente ao ano de 2021, nomeadamente, o seguinte:

## V.1. IVA

### V.1.1. IVA – Correção de Taxa [faturação dos adiantamentos para obras]

Sobre o modelo de negócio desenvolvido pela empresa – já profusamente detalhado no **Ponto III** – resumem-se alguns pontos com relevância para o devido enquadramento quanto à taxa de IVA incidente sobre a faturação das obras imputadas aos *investidores*:

- A  investe na **aquisição** de imóveis estrategicamente situados (zonas ARU+ obras ORU), tendo em conta:
  - o seu interesse em promover a sua reabilitação para o desenvolvimento da atividade hoteleira e,
  - a existência de uma carteira de *investidores* estrangeiros interessados na obtenção de *visto gold*.
- A  contratualiza a **empreitada** e dá início à obra de reabilitação urbana por si promovida.
- O **suporte financeiro** - obtido dos *investidores* estrangeiros (€350.000/investidor) interessados no *visto gold* - é formalizado com recurso:
  - À **venda** dos imóveis - em regime de compropriedade (**avos**) - titulada por Escrituras de Venda (**CCV**<sup>33</sup>) com isenção de IVA, por se tratar de operações sujeitas a IMT (CIVA, art. 9.º, n.º 30) cumprindo o modelo de investimento imobiliário de reabilitação que concede autorização permanente de residência [vulgo "*golden visa*" - consagrado nos artigos 65º-A e 65º-D do Decreto Regulamentar nº 84/2007, de 5/11 -regulamenta o *Regime Jurídico da Entrada/Permanência/Saída/Afastamento dos Estrangeiros*].
  - O valor individual do investimento (€350.000) é documentado pela Escritura (**CCV**) e por fatura (**FT**) de obras.
  - As **Faturas (FT)** de obras incluem IVA à taxa reduzida de 6% [prevista no artigo 18.º, n.º 1, al. a) e na verba 2.23 da Lista I (Anexa ao CIVA)] e contemplam uma quota parte nas obras de reabilitação. O seu descritivo indica "*Adiantamento para obras de reabilitação urbana*" ou "*Construction Rehabilitation Services*".

Resumo da informação inerente a cada um dos projetos:

Quadro 25 – Projetos Imobiliários em Curso

Projeto	Número de Investidores	TOTAL Unit. (reabilitação urbana)	Escritura de Venda	com a Faturação de Obra Reabilitação (Iva Incl.)	IVA	
					taxa de IVA aplicada à Faturação da Obra	Base tributada
	68	350 000,00	250 000,00	100 000,00	6%	94 339,62
	44	350 000,00	210 000,00	140 000,00	6%	132 075,47
	160	350 000,00	190 000,00	160 000,00	6%	50 943,40
	54	350 000,00	210 000,00	140 000,00	6%	132 075,47

Especificamente, no que respeita ao modelo de financiamento adotado - aportado pelos investidores estrangeiros e que visou a aquisição de prédio seguida da sua reabilitação para instalação de uma unidade hoteleira - foi concebido para responder aos limites mínimos de investimento e aos requisitos legais de prova a apresentar no SEF [para efeitos dos art.ºs 65.º-A e 65.º-D do Decreto Regulamentar n.º 84/2007, de 5/11];

Para a sua concretização, foi pelo SP definida a combinação dos dois valores: o da transmissão de quota-parte do prédio e o de faturação de adiantamento para obras de reabilitação - nos termos já abordados - para, particularmente, "(...) fornecer ao SEF a informação necessária e suficiente para o reconhecimento de uma "atividade de investimento" e a obtenção da autorização permanente de residência a terceiros não residentes".

Por conseguinte, e no que se refere aos investidores, o objetivo imediato cinge-se:

- à obtenção de autorização de residência permanente - se pretendida ARI<sup>24</sup> válida por um período mínimo de 5 anos - e/ou à obtenção de nacionalidade portuguesa mediante o cumprimento dos requisitos previstos no *Regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional* (Lei 23/2007 de 04 de julho) para obtenção de visto de residência, sendo-lhes aparentemente indiferentes os critérios e as combinações de valores adotados pelo SP, desde que habilitadores à obtenção da autorização permanente de residência a terceiros não residentes.

A título de exemplo, pode ler-se no considerando I) do Acordo celebrado com o(a) investidor(a) vietnamita M... (projeto [ ]), o seguinte: "A primeira contraente adquiriu os Prédios, entre outros, com o propósito de se candidatar à obtenção de uma ARI, pela via da aquisição de bens imóveis cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos, 30 anos ou que estejam localizados em áreas de reabilitação urbana e realização de obras de reabilitação dos bens imóveis adquiridos, no montante global igual ou superior a 350 mil euros, para requerer uma autorização de residência permanente e/ou para requerer a nacionalidade portuguesa"

Ainda, e como estabelecido no(s) mesmos "Investor's Agreement / Acordo(s)", o investidor está interessado em revender a sua quota parte do(s) Prédio(s) à A... após obtenção da ARI, da autorização de residência permanente ou da nacionalidade portuguesa.

Da mesma forma é estabelecido que a A... tem a intenção de voltar a comprar a parte do(s) prédio(s) vendido(s) aos investidores, ficando definida uma Obrigação de Compra e uma Opção de Compra (ambas, por parte da A..., sendo a relação entre ambas as partes regulada - no que ao usufruto dos prédios respeita - por Contrato de Arrendamento.

Assim - e de acordo com o analisado -, na perspetiva do investidor, o que se apresenta como subjacente à sua atuação não é uma real intenção de obter a propriedade e/ou reabilitar o imóvel, mas apenas aderir às condições pré-estabelecidas pela [A...] para que se cumpra a condição de reabilitação na modalidade de atividades de investimento,

Assim, as operações de financiamento estruturadas e formalizadas mediante a alienação de quotas-partes do prédio e de adiantamento por conta das obras faturado a cada investidor estrangeiro, titula (perante estes) as condições de acesso ao regime de "Golden Visa" na modalidade de atividades de investimento com o manifesto interesse de revenda - por parte do investidor -, e a intenção da recompra - por parte da [A...], de cada um dos avos que constituem os prédios afetos aos projetos [ ] e [ ]

É de concluir assim, que a [A...] alicerça o negócio garantindo:

- a existência de investidores e capital para o seu negócio, com base na política de obtenção de "Golden Visa";
- uma política de controlo dos investidores que financiam a sociedade, pois, se necessário, exerce o seu direito de preferência na eventual venda da fração do imóvel que o investidor detém;

Consequentemente, para além de proporcionar capitais à [A...], não existe ligação empresarial dos investidores ao imóvel, não tendo qualquer direito de voto, de veto, ou capacidade de influenciar decisões desta.

A relação entre os investidores e a [A...] é apenas a de proporcionar à empresa uma forma de financiamento para a materialização de projetos de hotelaria em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU's), em troca de um benefício na sua esfera pessoal (a obtenção de um "Golden Visa"), não conexo com o exercício de qualquer natureza empresarial ou profissional.

O valor total da alienação (de €350 mil cada) foi reconhecido a crédito, na conta: 258xxx-Outros financiadores, por contrapartida das contas bancárias. Desta forma, o valor de transmissão de cada quota-parte foi reconhecido [de acordo a operação de venda do imóvel e realização do "Investor's Agreement/Acordo"] como uma operação de financiamento como atrás já evidenciado.

Em suma, de acordo com as transações sob análise, estas operações têm como objetivo a obtenção de financiamento, e não propriamente a venda do ativo, pois, na esfera da [A...] que efetua a venda dos bens, verifica-se o reconhecimento de uma entrada de meios financeiros em consequência da alteração da propriedade jurídica dos mesmos; contudo, os bens não saem da esfera económica e financeira da empresa, mantendo a [A...] a sua propriedade (económica), prevalecendo a substância económica da operação.

Quanto ao enquadramento - em sede de IVA - das faturas emitidas pelo SP a título de "Adiantamento para obras de Reabilitação Urbana" pelos valores discriminados no quadro acima c/ IVA incluído à taxa de 6% [por alegado enquadramento da operação na previsão do CIVA, art.º 18.º, n.º 1, al. a) e verba 2.23 da Lista I, anexa ao CIVA], cabe-nos verificar se o mesmo se revela adequado.

De acordo com os esclarecimentos prestados pelo grupo [K...] o valor de adiantamento por conta das obras, resulta do seguinte rácio:

*valor estimado da reabilitação / número de investidores*

Analisados os *Contratos de Empreitada*, verifica-se que os valores orçamentados distam dos valores obtidos pela faturação; ora o excedem (num caso) ora ficam aquém do mesmo (nos outros dois), conforme quadro seguinte:

Quadro 26 – Orçamentos das empreitadas e faturação de Adiantamentos para Obras

Projeto	Orçamentos				Faturação						
	Contrato de Empreitada - Orçamentado				Investidores	Total Investidor Visto Gold	Componente Real State (escrituras Vendas avulsas)	Componente Reabilitação (faturação Obras)	Total Faturado como Obras Reabilitação		
Referência	Empreiteiro	Base	IVA autolig 6%	Total	nº	€	€	€IVA Incl. (6%)	Base	IVA 6%	Total
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) *	(9)	(10) = (8) * (9) / 106	(11) = (10) * 6%	(12) = (10) + (11)
	D...	6 802 272	408 936	7 210 408	68	350 000	250 000	100 000	6 45 094	384 906	6 800 000
	L...	5 849 057	350 943	6 200 000	44	350 000	210 000	100 000	5 811 321	348 679	6 160 000
	F...	23 500 000	140 000	24 900 000	160	350 000	190 000	100 000	24 50 943	1449 057	25 600 000
		9 850 000	591 000	10 441 000	54	350 000	210 000 (1)	100 000	7 132 076	427 925	7 560 000
<b>Total nos 4 projetos</b>		<b>46 001 329</b>	<b>2 760 080</b>	<b>48 761 408</b>					<b>43 509 434</b>	<b>2 610 566</b>	<b>46 120 000</b>

(1) variável entre €10.000 e €65.000

Analisando - a título exemplificativo - o projeto *Sé Catedral*, verificamos que o valor estimado da empreitada de €6.802.272 (+IVA) ficou aquém dos €6.415.094 estabelecidos pelo SP ao adotar a faturação de cada quota-parte pelo valor de €100.000 com IVA incluído à taxa de 6%.

Daqui resulta que, para além das condições - antes descritas - pré-estabelecidas para a obtenção do "golden Visa", é a A... quem decide e determina o quantum do IVA a entregar ao Estado, o que, num imposto de matriz comunitária, faz perigar o princípio de neutralidade do IVA.

O rácio adotado pelo SP poderia assim variar (de forma volátil e arbitrária), dependendo sempre do valor que o sujeito passivo A... decidisse faturar a título de participação de cada investidor como trabalhos de obras de reabilitação e de construção (incluindo ou não outros serviços estritamente relacionados com os trabalhos e projetos de engenharias, arquitetura e especialidades, bem como outros serviços técnicos associadas à construção que superariam largamente o montante faturado).

Constata-se então que o valor pré-estabelecido e descrição utilizada tiveram unicamente em vista cumprir requisitos formais de uma prestação a título de "obras de reabilitação" em prédio ou parte de um prédio adquirido em zona ARU, para acesso pelos investidores ao regime legal dos "Golden Visa".

Considerando a situação de facto e de direito, cabe analisar a aplicabilidade da taxa reduzida aos alegados adiantamentos por conta das referidas operações de reabilitação urbana:

Nos termos do art 18º do CIVA – *Taxas de Imposto*:

nº1 - 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%;

c) Para as restantes importações, transmissões de bens e prestações de serviços, a taxa de 23%.

O SP liquidou IVA à taxa de 6% por enquadramento das obras na verba 2,23 da lista I do CIVA:

*Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.*

A verba impõe - como condições para enquadramento na sua previsão - a realização de empreitada de reabilitação urbana em área de reabilitação urbana.

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro – configura o diploma que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

De facto, a verba 2,23 da Lista I Anexa ao CIVA, prevê a possibilidade de aplicação da taxa reduzida (6%) a estas operações, mas mediante a imposição de condições restritas, de verificação cumulativa, a saber:

- A taxa reduzida só se aplica no âmbito de "Empreitadas de reabilitação urbana";
- Nas condições definidas "em diploma específico";
- Desde que "realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou,
- No âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional". (sublinhados nossos)

Ou seja, a aplicação da taxa reduzida - no caso em apreço - não é automática, nem imediata,

Pelo contrário, depende da verificação cumulativa de um vasto conjunto de requisitos e pressupostos que, na data em que os adiantamentos para os trabalhos de construção são faturados, não se encontravam verificados, nem mesmo após a realização dos trabalhos; como seja o facto de a condição de aplicação da taxa reduzida de IVA se aplicar apenas quando estejam em causa um contrato de empreitada celebrado entre o empreiteiro geral e o dono da obra,

Como decorre do(s) "*Investor's Agreement/Acordo(s)*", a  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.

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  dono da obra quem fatura aos investidores - nas condições e fins descritos - as quantias (aleadamente por conta das obras de reabilitação) e não o empreiteiro geral.

Os investidores não são os donos de obra [que a legislação especial que enquadra os Contratos de Empreitada define como tal] nem contratam com o Empreiteiro,

O dono de obra - de acordo com os *Contratos de Empreitada* e licenças camarárias - é a  a quem o município do Porto 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. 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 (CIVA, art.º 8.º e art. 18.º, n.º 9), não se encontram verificados; mesmo após a realização das obras continuam a não o estar.

### Em síntese

De todo o circunstanciado resulta claro estarmos perante condições que, *de per si* e conjuntamente, afastam a aplicação da taxa reduzida na faturação (FT) das obras aos investidores:

1. Não é suficiente que a certidão refira que o(s) prédio(s) objeto de intervenção de Reabilitação Urbana se situa(m) numa Área de Reabilitação Urbana reconhecida pela Assembleia Municipal;
2. Para além de que tal(is) certidão(ões) se encontra(m) emitida(s) em nome da [A...] sendo esta a entidade que, de facto, promove a reabilitação;
3. E, como já referido, 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;
4. Os trabalhos devem encontrar-se previstos no(s) respetivo(s) contrato(s) de empreitada assinado(s) pelas partes: "Dono da obra" e "Empreiteiro geral", sendo sempre a [A...] a assumir a posição de Dono da Obra;
5. A taxa reduzida de IVA aplica-se apenas na relação jurídico-tributária estabelecida entre a [A...] e o empreiteiro geral, porquanto é entre este e aquelas entidades que existe um contrato de empreitada enquadrável em toda a sua plenitude no regime das empreitadas e subempreitadas previsto no DL. n.º 307/2009, de 23/10;
6. Entre a [A...] e os Investidores em *vistos gold* não existe qualquer contrato de empreitada e estes não intervêm numa relação empresarial, mas antes como "clientes finais";
7. E nem a [A...] 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;
8. Acresce também que a reabilitação incorpora um vasto conjunto de *inputs* abrangidos pela taxa normal de imposto (23%) como sejam serviços relacionados com projetos, fiscalização, estudos, ou de aquisição de outros serviços relacionados com trabalhos e projetos de engenharias, arquitetura e serviços técnicos associadas à construção, gastos administrativos e de administração, ou referentes a bens ou equipamentos diretamente relacionados com o imóvel, que seriam desde logo sujeitos à taxa normal do IVA. Da interpretação do art.º 18.º, n.º 4 do CIVA, resulta que no caso de transmissões (também aplicável a serviços) de bens constituídos pelo agrupamento de várias mercadorias/serviços formando um produto comercial distinto, só se aplicam as taxas que correspondem a cada uma das mercadorias quando as mercadorias "que compõem a unidade de venda não sofram alterações da sua natureza nem percam a sua individualidade", ou, se lhe couberem taxas diferentes, em que a taxa a aplicar será a "mais elevada", ou seja, a taxa normal de IVA de 23%.

É assim de atentar que o *adiantamento* - por conta de uma despesa incluída na alegada empreitada de reabilitação urbana - carece de tributação à taxa normal.

### Conclusão

Face ao exposto, é devida correção ao IVA liquidado resultante da aplicação incorreta da taxa reduzida<sup>35</sup> na faturação - aos investidores - de trabalhos de reabilitação urbana. Efetivamente, na faturação em causa, a [A...] estava obrigada a liquidar IVA à taxa normal (23%) prevista no artigo 18.º, n.º 1, al. c) do CIVA.

Os quadros abaixo apresentados demonstram as correções devidas de **€2.646.957,32**:

**Quadro 27 – Cálculo da diferença entre o IVA devido e o IVA liquidado na faturação emitida em 2019**

Projetos	N.º de Investidores (A)	IVA			Correção (E) = (D) x (A)
		Devido (B)	Efetivamente Liquidado (C)	Diferença (D) = (B) – (C)	
	2	18 699,19	5 660,38	13 038,81	26 077,62
	0	26 178,86	7 924,53	18 254,33	0,00
	12	29 918,70	9 056,60	20 862,10	250 345,20
	103	29 956,10	9 067,92	20 888,18	2 151 482,54
	12	26 178,86	7 924,53	18 254,33	219 051,96
	129			<b>Total</b>	<b>2 646 957,32</b>

Nota: Na  as obras foram faturadas pelo total de €60,000 em 28 faturas e por €60,200 em 19 faturas.

**Quadro 28 – Correção – por trimestre – ao IVA Liquidado,**

**Faturação emitida à taxa de 6%**

Projeto	n.º de Avo s Totais	Valores Unitários (Avo)		Ft Obras 2021/1T		Ft Obras 2021/2T		Ft Obras 2021/3T		Ft Obras 2021/4T		FT Obras 2021 • TOTALS	
		Total	Base	n.º avos	Valor Base	n.º avos	Valor Base	n.º avos	Valor Base	n.º avos	Valor Base	Avos	Valor Base por Projeto
		a	b	c	d = c x d	f	g = c x f	h	i = c x h	j	k = c x j	d+f+h+j	e+g+i+k
	68	€0 000,00	€4 339,62	1	€4 339,62	0	0,00	0	0,00	1	€4 339,62	2	€8 679,24
	44	€0 000,00	€2 075,47	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	38	€0 000,00	€0 943,40	8	€7 547,20	3	€2 830,20	1	€0 943,40	0	0,00	€	€8 477,60
	122	€0 200,00	€1 132,08	36	€4 475,49	43	€4 886,74	22	€2 291,76	2	€2 264,16	103	€23 918,15
	54	€0 000,00	€2 075,47	8	€16 603,76	4	€8 301,88	0	0,00	0	0,00	€	€24 905,64
			<b>Totais</b>	<b>53</b>	<b>€7 799 245,46</b>	<b>50</b>	<b>€4 479 811,52</b>	<b>23</b>	<b>€3 475 849,16</b>	<b>3</b>	<b>€3 396 603,78</b>	<b>129</b>	<b>€20 300 600,00</b>
		<b>IVA 6%</b>			<b>€467 954,54</b>		<b>€448 788,48</b>		<b>€208 550,84</b>		<b>€23 796,22</b>		<b>€1 149 090,08</b>
		<b>Total</b>			<b>€8 267 200,00</b>		<b>€7 928 600,00</b>		<b>€3 684 400,00</b>		<b>€420 400,00</b>		<b>€20 300 600,00</b>

**Faturação corrigida para a taxa de 23%**

Projeto	n.º de Avo s Totais	Valores Unitários (Avo)		Ft Obras 2021/1T		Ft Obras 2021/2T		Ft Obras 2021/3T		Ft Obras 2021/4T		FT Obras 2021 • TOTALS	
		Total	Base	n.º avos	Valor Base	n.º avos	Valor Base	n.º avos	Valor Base	n.º avos	Valor Base	Avos	Valor Base por Projeto
		a	b	c	d = c x d	f	g = c x f	h	i = c x h	j	k = c x j	d+f+h+j	e+g+i+k
	68	€0 000,00	€1 300,81	1	€1 300,81	0	0,00	0	0,00	1	€1 300,81	2	€2 601,62
	44	€0 000,00	€1 821,94	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	38	€0 000,00	€0 081,30	8	€650,64	3	€243,90	1	€0 081,30	0	0,00	€	€994,54
	122	€0 200,00	€0 243,90	36	€878,04	43	€1 047,70	22	€4 365,80	2	€487,80	103	€13 451 217,00
	54	€0 000,00	€1 821,94	8	€13 775,52	4	€7 307,76	0	0,00	0	0,00	€	€21 083,28
			<b>Totais</b>	<b>53</b>	<b>€8 721 300,73</b>	<b>50</b>	<b>€4 446 016,16</b>	<b>23</b>	<b>€2 995 447,10</b>	<b>3</b>	<b>€3 417 88,61</b>	<b>129</b>	<b>€20 300 600,00</b>
		<b>IVA 23%</b>			<b>€1 545 899,27</b>		<b>€1 482 583,84</b>		<b>€688 952,90</b>		<b>€78 611,39</b>		<b>€3 796 047,40</b>
		<b>Total</b>			<b>€8 267 200,00</b>		<b>€7 928 600,00</b>		<b>€3 684 400,00</b>		<b>€420 400,00</b>		<b>€20 300 600,00</b>

Correção ao IVA Liquidado	2019/1T	2019/2T	2019/3T	2019/4T	Total
		1 077 944,73	1 033 795,36	480 402,06	54 815,17

**V.1.2. IVA indevidamente deduzido – Projeto** [ ]

Como já referido, o projeto [ ] (Matosinhos) não seguiu o modelo de negócio aplicado no [ ] e [ ]

Este projeto teve as seguintes especificidades:

- 1 - Consiste num **Aparthotel** [com 108 apartamentos e 56 lugares de estacionamento];
- 2 - A cada investidor, dos 54 adstritos, couberam 2 apartamentos e 1 lugar de estacionamento;
- 3 - O **investimento** (total) por parte dos investidores estrangeiros (interessados no *visto gold*), também na base dos €350.000/cada (com oscilações) foi formalizado do seguinte modo:
  - (i) 54 Escrituras de venda (CCV) que variaram entre €210,000 e €265,000<sup>36</sup>, e totalizaram €11,538,000;
  - (ii) 54 Faturas (IVA incluído à taxa de 6%, base de €132.075) no valor de €140.000/cada - a título de "adiantamento para obras de reabilitação urbana" - que totalizaram €7,560,000"; o que no caso é insuficiente para cobrir o orçamento de empreita [€10.441.000 IVA incluído a 6%, zona ARU];

**4 - O Acordo** efetuado entre as partes – **Investor's Agreement** – também distinto dos restantes projetos, **não prevê a recompra do imóvel.**

Alguns pontos do *Acordo* a merecer destaque:

- a [A...] tem a intenção de promover em exclusivo e/ou em nome dos investidores, a construção, a reabilitação do Edifício, para o transformar num **Aparthotel**.
- a [A...] pretende **vender o edifício** a um conjunto de pessoas (investidores), todos se tornando coproprietários e todos com a intenção de obter autorização de residência para a atividade de investimento (ARI) e requerer, no prazo de cinco anos, a uma autorização de residência permanente e/ou à nacionalidade portuguesa.
- o edifício será sujeito a trabalhos de construção e, uma vez terminados e acedidas às necessárias autorizações, será usado como Aparthotel, sendo constituída a propriedade horizontal – o edifício será transformado passando a ser constituído por uma série de unidades independentes. Corresponderão a 108 apartamentos e 56 lugares de estacionamento.
- a copropriedade de cada investidor sobre todo o edifício será convertida em propriedade total sobre unidades independentes específicas do edifício: 2 apartamentos e 1 lugar de estacionamento.
- não foi estabelecida a recompra do imóvel pela [A...]. Ao contrário, é determinado que, sem prejuízo de a [A...] ter direito de preferência, os coproprietários têm o direito de vender as suas unidades independentes a uma 3ª pessoa e em qualquer momento.

Conclui-se, pois, que no caso específico ([ ]), uma vez projetada a construção de um **Aparthotel com unidades independentes**, a formalização da Venda a investidores é efetiva - **não prevê a opção de recompra.**

Em sede de IRC, como já abordado, os tratamentos contabilístico e fiscal evidenciam o apuramento de resultados da atividade de compra e venda de imóveis reabilitados: o Rédito foi reconhecido conforme norma NCRF 20 – *Vendas*.

As vendas de cada avo - tituladas por Escrituras - foram reconhecidas como rédito no ano da venda; o custo

respetivo (avo do imóvel) foi refletido na contabilidade em função da sua pernilagem.

As importâncias formalizadas com recurso à Faturação de "adiantamento para obras de reabilitação", foram reconhecidas nos resultados do exercício em função do grau de acabamento das obras.

**Em sede de IVA**, foi indevidamente adotado idêntico tratamento ao aplicado aos restantes três projetos:

- Liquidação de IVA à taxa de 6% na faturação de *adiantamento para obras de reabilitação urbana* (como já descrito no ponto anterior, objeto de correção para os 23%);
- Dedução de 40% do IVA suportado nas comissões debitadas pela B... Ltd, [mediante a aplicação do critério já mencionado, ou seja, peso das operações sujeitas sobre operações totais];

**Quadro 29 – Percentagens de dedução do IVA = afetação real - calculada pelo SP nas comissões debitadas pela B... Ltd, no projeto**

Operações Ativas	Hotel	
	valor por operação (avo)	% sobre total
Escrituras Isentas de IVA	210 000,00	60%
Ft obras Sujetas a IVA	140 000,00	40%
<b>total</b>	<b>350 000,00</b>	<b>100%</b>

- Dedução de 100% do IVA suportado nos inputs gerais [exceção para as comissões];

**Notas a ter em consideração** (V. quadro abaixo):

- Os inputs suportados com a edificação - que em finais de 2021 ascendem a cerca de €12,000,000 (+IVA) - excedem largamente o valor orçamentado para a empreitada geral, de €9,850,000 (col 3) (sujeita a reverse charge, IVA 6% - col 4);
- Os outputs (base de €7.132.075, col. 10), revelam-se muito inferiores aos inputs que lhes estão associados gerando, como tal, um crédito de IVA a favor da empresa.

O quadro abaixo expressa os valores dados pelo orçamento da obra (ainda que inferior ao incorrido) e outputs associados:

**Quadro 30 – Inputs Orçamentados com a Empreitada geral e Outputs efetivos – Hotel**

Projeto	Orçamentos (Inputs)				Operações Ativas (Outputs)						
	Contrato de Empreitada - Orçamento				Inve stid ores	Total Investidor Visto Gold	Componente Real State (escrituras Vendas avos)	Componente Reabilitação (faturação Obras)	Total Faturado como Obras Reabilitação, com IVA incluído a 6%		
Referência	Empreiteiro	Base	IVA 6%	Total	n°	€	€	€IVA incl.	Base	IVA 6%	Total
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) *	(9)	(10) = (6) x (9) / 106	(11) = (10) x 6%	(12) = (10) + (11)
	Cobalva, SA	9 850 000	591 000	10 441 000	54	350 000	210 000	910 000	7 132 075	427 925	7 560 000

(\*) variável entre €10,000 e €65,000

Como se constata, quando o sujeito passivo definiu – à priori – o fracionamento a dar aos €350,000 definindo o valor da Escritura (CCV) e o valor da faturação (FT), não teve em consideração, sequer, um (re)débito da empreitada (operações de construção civil),

Assim, no empreendimento sob análise ([redacted]), torna-se fundamental quantificar em que medida os inputs incorridos com a reconstrução/reabilitação do imóvel [que veio a constituir o aparthotel ([redacted]) – como a empreitada, as comissões, as despesas com arquitetura, engenharia e outros demais –, são cobertos pelos outputs faturados (FT – operações sujeitas a IVA), ou, antes, são cobertos pela(s) Escritura(s) de venda do imóvel (operações isentas, sem direito à dedução),

**Resumindo:**

Na origem da contraprestação recebida pelas obras não está subjacente um verdadeiro adiantamento para as obras de reabilitação do imóvel. O investidor estrangeiro “não possui” um interesse direto ou indireto na reabilitação, mas sim na obtenção de documento comprovativo de obras de reabilitação com vista ao preenchimento dos requisitos legais indispensáveis à instrução de processo junto do SEF, para obtenção de um visto de residência.

Neste sentido, o(s) valor(es) faturado(s) a título de obras [54 x €132.075,47 (+IVA liquidado a 6%)] não foram definidos com base no exercício de uma atividade económica, mas sim fixados sob uma liberalidade que teve subjacente requisitos externos à própria atividade.

Nessa medida, o IVA suportado com a reabilitação só poderá ser deduzido até à concorrência da faturação que lhe está inerente (FT – faturação das obras de reabilitação), sendo esta a única forma que garante uma imputação real das despesas (a montante) a cada uma das atividades económicas tributáveis ou isentas (a jusante), em cumprimento do citado artigo 20º do CIVA,

No cômputo geral, e tendo em conta a correção definida no ponto anterior, ao total de €140,000 faturado a título de adiantamento para obras de reabilitação, corresponde a uma base tributável de €113,821,14 tendo em conta uma taxa de IVA de 23% liquidado “por dentro”. Às 54 faturas corresponde uma base tributável total de €6,146,341,46 logo, as operações a montante (inputs) que poderão conferir o direito à dedução não poderão ultrapassar este valor.

**Quadro 32 – Cálculo da base tributável da faturação a título de obras**

FATURACÃO DE OBRAS	Valor por cada Avo				Total dos 54 avos		
	Iva incluído	IVA liquidado		Base correspondente	Total	IVA	Base
		Tx	valor				
calculado pelo SP	140 000,00	6%	7 924,53	132 075,47	7 560 000,00	427 924,53	7 132 075,47
corrigido	140 000,00	23%	26 178,86	113 821,14	7 560 000,00	14 13 658,54	6 146 341,46

Inclusivamente, esta seria precisamente a intenção do SP. Segundo esclarecimento obtido no seio do G. K... o fracionamento de cada avo de €350.000, é efetuado com base no seguinte critério:

- “ O valor do financiamento associado ao adiantamento por conta das obras é apurado de acordo com o rácio [valor estimado da reabilitação / número de investidores];
- O restante valor do financiamento corresponde à diferença entre este último rácio e o valor mínimo necessário para a obtenção da autorização permanente de residência e destina-se a financiar não apenas o custo de aquisição do ativo no estado em que este se encontra à data da aquisição, mas também todos os encargos associados, nomeadamente os seguintes:
  - (i) Encargos necessários à angariação dos investidores;
  - (ii) Taxas e licenças camarárias;
  - (iii) Seguros de obra;
  - (iv) Projetos de arquitetura e especialidades;
  - (v) Decoração;
  - (vi) Encargos relativos a eventuais desvios que são comuns ocorrerem na fase de execução da obra.

O valor faturado de €7.132.075 (col. 10) é substancialmente inferior ao orçamentado para a obra (col. 3, que veio a revelar-se muito superior).

Como evidencia o quadro, e tendo em conta a faturação à taxa de 6% (mesmo que incorreta), é gerado um crédito de IVA a favor do sujeito passivo.

No entanto – e independentemente do valor do IVA – a base tributável é o indicador que nos merece atenção, revelando as operações ativas e as operações passivas (a montante) que lhe estão associadas.

Efetivamente, foi expressado pela  que o valor debitado a título de *adiantamento para obras de reabilitação* deveria ter coberto o valor da empreitada, o que aqui – claramente – vemos não ter acontecido,

Em termos brutos e por aproximação vejamos os resultados:

**Quadro 31 – Margem Bruta por componente (Escritura e Obras)**

Hotel	Rédito		Gastos (líquidos de IVA)		Resultado (margem bruta) (3 = 1 - 2)
	(1)	(2)	(3)	(4)	
54	Escrituras	11 538 000,00	aquisição imóvel	3 186 000,00	8 352 000,00
54	Faturas	7 132 075,00	empreitada (prevista)	9 850 000,00	-2 717 925,00
<b>Totais</b>		<b>18 670 075,00</b>		<b>13 036 000,00</b>	<b>5 634 075,00</b>

gerador de crédito de IVA a favor da empresa  
crédito esse que virá a ser muito superior mediante a correção proposta no ponto anterior (taxa IVA da faturação corrigida de 6% para 23%)

**Nota 1:** Os €850.000 correspondem ao orçamento da empreitada. Os gastos efetivos são substancialmente superiores não se dispondo de informação exata quanto aos montantes finais.

**Nota 2:** O contrato de empreitada tem data de 20/09/14, após revisão de preços do 1º contrato (outorgado em 20/08/22), que ascendia a €2.718.000 (+IVA)

A venda do primeiro avo tem data de 20/08/20, reforçando o facto de a verba adstrita à Faturação das obras (€7.132.075) ficar muito aquém do custo inicialmente orçamentado (€2.718.000); igualmente aquém do custo orçamentado após acordo de revisão de preços (€850.000); igualmente aquém do custo efetivo final da obra,

Resumindo, estamos perante um empreendimento hoteleiro vendido com as respetivas obras de reabilitação, cujo valor de alienação foi fracionado por Escritura (CCV) e por Fatura (FT) [indo de encontro às necessidades de *investidores* estrangeiros interessados nos *vistos gold*]

Tal fracionamento – que consubstancia uma liberalidade – não teve em consideração os efeitos causados na dedutibilidade do IVA.

Vejamos:

O art.20º do CIVA enumera as situações em que o IVA pago a montante pode ser deduzido, dispondo o nº1:

*Só pode deduzir-se o imposto que tenha incidido sobre bens ou serviços adquiridos, importados ou utilizados pelo sujeito passivo para a realização das operações seguintes:*

a) *Transmissões de Bens e prestações de serviços sujeitas a imposto e dele não isentas:*

(...)

Diversa jurisprudência veio já determinar que a existência de uma relação direta e imediata entre uma determinada operação a montante e uma ou várias operações a jusante com direito a dedução é necessária para que o direito a dedução do IVA pago a montante seja reconhecido ao sujeito passivo e para determinar o alcance de tal direito.

O direito à dedução do IVA que incide sobre a aquisição de bens ou serviços a montante pressupõe que as despesas efetuadas com a sua aquisição façam parte dos elementos constitutivos do preço das operações tributadas a jusante com direito à dedução.

- Esta separação tem como propósito fornecer ao SEF a informação necessária e suficiente para o reconhecimento da atividade de investimento, cabível na subcategoria de investimento na reabilitação, que de facto o é e que pauta o modelo de negócio da sociedade.

A intenção seria, pois, repartir o valor da empreitada por todos os investidores, desencadeando iguais valores a montante e a jusante (inputs com a obra faturados aos investidores).

As restantes operações passivas, como as comissões, obra e outros associados ao projeto que excedessem o valor faturado, seriam inputs das operações isentas pelo art. 9º nº30 (Escrituras - CCV).

### Cômputo das deduções excessivas

Tendo em conta o estipulado no artigo 20º e mediante o contexto descrito, é passível de dedução o IVA suportado com as obras de reabilitação até ao limite da base tributável subjacente ao valor faturado aos investidores estrangeiros. O limite de dedutibilidade do IVA suportado com este projeto ascende a uma base tributável de €6,146,341,46 que corresponde à base tributável das operações a jusante que lhe correspondem – base da faturação dos 54 avos, à taxa de 23%  $[(140,000 \times 54) / 1,23 = €6,146,341,46]$

Segue-se quadro representativo da faturação a título de obras emitida pelo SP ao longo dos anos:

Quadro 33 – Faturação de Obras (IVA à taxa de 23%)

FATURACÃO Projeto com correção da base tributável tendo em conta a taxa de IVA de 23%	nº de Avos Total	Valores Unitários (Avo)		Faturação 2019		Faturação 2020		Faturação 2021		TOTAL Obra Faturada corrigida a taxa de IVA para 23%	
		Total	Base (líquido de 23%)	nº avos	Valor Base	nº avos	Valor Base	nº avos	Valor Base	Avos	Valor Base por Projeto
		a	b	c	d	e = c x d	f	g = c x f	h	i = c x h	d+f+h
	54	140 000,00	113 821,14	5	1707 317,07	27	3 073 970,73	12	1 365 853,66	54	6 146 341,46
<b>Total da Base Tributável Acumulada</b>					1707 317,07		4 780 487,80		6 146 341,46		

Até 2019/12/31 é passível de dedução o imposto suportado com obras (empreitada) até à concorrência da base tributável faturada (corrigida para uma base de incidência de IVA à taxa de 23%) em €1.707.317,07.

Naquele ano de 2019, o hotel apresentava-se em fase de estudo e elaboração do projeto (sem obra). A empreitada de reabilitação só deu início no ano 2020 pelo que, naquele ano de 2019 todo o IVA suportado (com outros inputs conexos com este projeto) não conferiu o direito à dedução.

Até 2020/12/31 foi conferido o direito à dedução do IVA suportado com a empreitada (faturas emitidas pela construtora F... cuja base ascendeu a €2,965,421,59 (calculado sob o procedimento inspetivo ao ano 2020 – OI2022...)). Transitou para 2021 a quantia de €1.815.066,21.

Assim, em 2021, confere o direito à dedução o IVA suportado com as obras até à concorrência da faturação acumulada (ainda não utilizada) que lhe está inerente, cujo valor ascende a €6.146.341,46, conforme quadro seguinte:

**Quadro 34 – Base Tributável que confere o direito à dedução**

Base Tributável da Faturação / Limite da dedutibilidade		2019	2020	2021	Total Base Faturação
Base transitável de n-1	1	0,00	1 707 317,07	1 815 066,21	
Base Faturada do ano n	2	1 707 317,07	3 073 170,73	1 365 853,66	6 146 341,46
Base do imposto passível de dedução no ano n	3	0,00	2 965 421,59	3 180 919,87	6 146 341,46
Base transitável para o ano seguinte n+1	4=2-3	1 707 317,07	1 815 066,21	0,00	

Em 2021, relativamente à obra afeta ao projeto , confere o direito à dedução o IVA suportado com a empreitada até uma base tributável de €3.180.919,87.

Segue-se resumo do IVA suportado com a empreitada:

**Quadro 35 – IVA suportado com OBRA (empreitada) deduzido Projeto**

				Base tributável (debitado pela construtora F...)	
1º T	Existências (6%)	Conta : 2432110611 - Ex. Tx. Rd.- MN-TT/Dedutível (23)		IVA deduzido	
		2021-01-29	41 10 072 VFE N° 4/2021	313 16,29	521 938,10
		2021-02-28	41 20 043 VFE N° 11/2021	28 256,29	470 938,20
		2021-03-26	41 30 056 VFE N° 20/2021	27 733,97	462 232,88
	<b>Total Existências - EMPREITADA - 1º trimestre</b>				<b>87 306,55</b>
2º T	Existências (6%)	Conta : 2432110611 - Ex. Tx. Rd.- MN-TT/Dedutível (23)		IVA deduzido	
		2021-05-10	41 50 016 VFE 202130	45 632,62	760 543,62
<b>Total Existências - EMPREITADA - 2º trimestre</b>				<b>45 632,62</b>	<b>760 543,62</b>
3º T	Existências (6%)	Conta : 2432110611 - Ex. Tx. Rd.- MN-TT/Dedutível (23)		IVA deduzido	
		2021-08-13	41 80 028 VFE 202163	23 565,90	392 765,08
<b>Total Existências - EMPREITADA - 3º trimestre</b>				<b>23 565,90</b>	<b>392 765,08</b>
4º T	Existências (6%)	Conta : 2432110611 - Ex. Tx. Rd.- MN-TT/Dedutível (23)		IVA deduzido	
		2021-10-29	41 100 188 FT 2021195 F... Civ	8 842,26	147 370,99
		2021-11-30	41 100 194 FT 64, F... SA	4 262,95	71 035,95
		2021-12-31	41 120 244 FA 26, F... SA	57 235,40	953 923,29
<b>Total Existências - EMPREITADA - 4º trimestre</b>				<b>70 339,82</b>	<b>1 172 330,23</b>
3º T	Existências (23%)	Conta : 24321132311 - Ex. Tx. Nm.- MN-TT/Dedutível (243)		IVA deduzido	
		2021-08-16	41 80 043 VFE 202166	22 741,45	924 962,82
		2021-08-30	41 90 114 FT 48, F... SA	17 751,51	468 484,82
<b>Total Existências (com autoliquidação e dedução de IVA à taxa de 23%) - EMPREITADA - 3º trimestre</b>				<b>320 492,96</b>	<b>1 393 447,64</b>
<b>EMPREITADA Construtora F...</b>				<b>547 337,85</b>	<b>5 174 195,75</b>

O IVA suportado com a empreitada de base €5.174.195,75 não confere o direito à dedução pela totalidade uma vez que a base tributável associada se apresenta superior à base do IVA liquidado com a faturação da obra, acima calculado de €3.180.919,87, atingindo-se com este valor a totalidade da base de IVA dedutível em relação à empreitada do projeto .

Assim, em relação ao IVA da empreitada, confere o direito à dedução o IVA sobre a base de €3.180.919,87 que à taxa de 6% corresponde a €190.855,19.

Segue-se um quadro com o cálculo da correção ao IVA da empreitada, registado em conta de existências 243211xx:

Quadro 36 – Correção ao IVA suportado com OBRA (empreitada) • Projeto

T	Existências (6%)	Conta : 2432110611 - Ex. Tx. Rd.- MN-TT/Dedutível (23)		IVA deduzido	Dedução aceite	Correção IVA	DP/IVA
		41					
1ª	2021-01-29	41	10 072 VFE Nº 4/2021	3136,29	3136,29	0,00	
	2021-02-28	41	20 043 VFE Nº 19/2021	28 256,29	28 256,29	0,00	
	2021-03-28	41	30 058 VFE Nº 20/2021	27 733,97	27 733,97	0,00	
<b>Total Existências - EMPREITADA - 1º trimestre</b>				<b>87 306,55</b>			
2ª	Existências (6%)	Conta : 2432110611 - Ex. Tx. Rd.- MN-TT/Dedutível (23)		IVA deduzido	Dedução aceite	Correção IVA	
	2021-05-31	41	50 018 VFE 202130	45 632,62	45 632,62	0,00	
<b>Total Existências - EMPREITADA - 2º trimestre</b>				<b>45 632,62</b>			
3ª	Existências (6%)	Conta : 2432110611 - Ex. Tx. Rd.- MN-TT/Dedutível (23)		IVA deduzido	Dedução aceite	Correção IVA	
	2021-08-31	41	80 028 VFE 202153	23 565,90	23 565,90	0,00	
<b>Total Existências - EMPREITADA - 3º trimestre</b>				<b>23 565,90</b>			
3ª	Existências (23%)	Conta : 24321132311 - Ex. Tx. Nm.- MN-TT/Dedutível (243)		IVA deduzido	Dedução aceite	Correção IVA	
	2021-08-31	41	80 043 VFE 202156	2 274,45	0,00	2 274,45	campo 22
	2021-09-30	41	90 194 FT 4, F... SA	107 751,51	0,00	107 751,51	campo 21
<b>Total Existências (com auto-liquidação e dedução de IVA à taxa de 23%) - EMPREITADA - 3º trimestre</b>				<b>320 492,96</b> *			
4ª	Existências (6%)	Conta : 2432110611 - Ex. Tx. Rd.- MN-TT/Dedutível (23)		IVA deduzido	Dedução aceite	Correção IVA	
	2021-10-29	41	100 888 FT 20211566, F... Div	8 842,26	8 842,26	0,00	
	2021-11-30	41	10 194 FT 64, F... SA	4 262,76	4 262,76	0,00	
	2021-12-31	41	10 244 FA 26, F... SA	57 235,40	21 245,70	35 989,70	campo 21
<b>Total Existências - EMPREITADA - 4º trimestre</b>				<b>70 339,82</b>			
<b>EMPREITADA Construtora F...</b>				<b>547 337,85</b>	<b>190 855,19</b>	<b>356 482,66</b>	

\* Custos de construção com a obra  cujo IVA foi auto-liquidado a 23% e como tal deduzido no mesmo valor, **IVA indevidamente deduzido**

Apura-se uma correção total que ascende a €356.482,66.

Note-se que todo o restante IVA conexo com este projeto também não confere o direito à dedução, à exceção do IVA suportado com os gastos capitalizados na conta 453119- de €1.070.035,28 uma vez que, como expressou o próprio SP "referem-se a dispêndios incorridos pela  SA e estritamente relacionados com o exercício futuro certo de exploração hoteleira do projeto .

Segue-se quadro demonstrativo das contas de IVA afetas ao projeto  (contas de existências 24321xx e outros bens e serviços 24323xx) com exclusão da empreitada (acima tratada) e equipamentos capitalizados e afetos à exploração futura<sup>37</sup>.

Como abaixo demonstrado, apuram-se correções no total de €353,712,94:

**V.1.3. IVA indevidamente deduzido nas comissões (% de dedução) – Projeto**

Conforme já acima descrito, no que respeita ao IVA das designadas *Comissões* (debitadas pela  B... Ltd.), foi utilizado o método da afetação real – art. 23º n.º2. O SP calculou o rácio de dedução tendo em conta que as comissões constituem input de utilização mista, Determinou o peso das operações tributadas (faturação de obras) no total das operações realizadas [venda dos avos dos imóveis (isenta) + faturação de obras (sujeita)],

Especificamente, no que se refere ao Hotel  cuja dedutibilidade foi calculada pelo SP em 45% do IVA suportado (ver novamente **Quadro 24**), detetaram-se diferenças nos valores calculados, quer por excesso quer por defeito, pelo que se promove a correção ao IVA deduzido (em excesso) mediante a soma aritmética dessas diferenças,

O quadro seguinte discrimina as correções apuradas:

**Quadro 38 – IVA indevidamente deduzido por erro na aplicação do rácio de dedução**

1º T	OBS	Conta : 24323132331 - Obs - Tx, Nm. - OM=TT/Dedutiv					Comissões			% dedução	IVA passível de dedução	Diferença a corrigir	campo 24		
		IVA deduzido	Valor Base	nº	IVA 23%	IVA 23%	5	6 = 4x5	7 = 1-6						
		202102-08	41	20 009	NV21001	LTD	56 759,40								
		202103-11	41	30 017	NV21002	LTD	31533,00								
		B...													
		Conta : 24323132371 - Obs Tx, Nm. - AutoliquaTT/Dedut					IVA deduzido								
		202102-08	41	20 032	NV21001	TAL LTD	31533,00	300 000,00	5	69 000,00	45%	31050,00	483,00		
		Correção Total OBS													1 835,40
2º T	OBS	Conta : 24323132331 - Obs - Tx, Nm. - OM=TT/Dedutiv					IVA deduzido								
		202104-19	41	40 072	NV21003	LTD	7 590,00	60 000,00	1	13 800,00	45%	6 210,00	1380,00		
		202104-30	41	40 087	NV21003	LTD	11040,00	120 000,00	2	27 600,00	45%	12 420,00	-1380,00		
		202105-03	41	60 009	NV21003	LTD	22 770,00	180 000,00	3	41 400,00	45%	18 630,00	4 140,00		
		202106-04	41	60 010	NV22-000	LTD	22 770,00	180 000,00	3	41 400,00	45%	18 630,00	4 140,00		
		202106-16	41	60 028	NV22-000	LTD	22 770,00	180 000,00	3	41 400,00	45%	18 630,00	4 140,00		
		202106-29	41	60 080	NV22-000	LTD	45 540,00	360 000,00	6	82 800,00	45%	37 260,00	8 280,00		
		202106-30	41	60 093	NV22-001	LTD	22 770,00	180 000,00	3	41 400,00	45%	18 630,00	4 140,00		
		Correção Total OBS													24 840,00
3º T	OBS	Conta : 24323132331 - Obs - Tx, Nm. - OM=TT/Dedutiv					IVA deduzido								
		202107-23	41	70 066	VFS 2021480		44 116,20	420 000,00	7	96 600,00	45%	43 470,00	676,20		
		202107-23	41	70 069	VFS 2021482		37 839,60	360 000,00	6	82 800,00	45%	37 260,00	579,60		
		202107-31	41	70 094	NV22-002	LTD	36 916,00	360 000,00	6	82 800,00	45%	37 260,00	1656,00		
		202108-03	41	80 001	NV22-003	LTD	16 807,80	180 000,00	3	41 400,00	45%	18 630,00	-3 022,20		
		202108-16	41	80 041	NV22-003	LTD	5 202,80	60 000,00	1	13 800,00	45%	6 210,00	-1007,40		
		Correção Total OBS													-1 117,80
4º T	OBS	Conta : 24323132331 - Obs - Tx, Nm. - OM=TT/Dedutiv					IVA deduzido								
		202110-18	41	100 087	NV22-008	LTD	5 202,80	60 000,00	1	13 800,00	45%	6 210,00	-1007,40		
		202111-30	41	100 084	VFS 2021876		5 202,80	60 000,00	1	13 800,00	45%	6 210,00	-1007,40		
		Correção Total OBS													-2 014,80
												<b>Trota Anu: 23 542,80</b>			

**Conclusão:** o total da correção ao IVA deduzido (por excesso) em consequência de erro na aplicação do rácio de dedução ascende a **€23.542,80**.

- xx. Na sequência das acções inspectivas realizadas aos anos de 2020 e 2021, a Requerida emitiu os seguintes actos de liquidação à Requerente:
  - i. Liquidação de IVA n.º 2024 ... (202003T), com indicação de valor a pagar de € 384.683,64, que originou a demonstração de acerto de contas n.º 2024...,

- com indicação de valor a pagar de € 384.683,64, e liquidação de juros de IVA n.º 2024 ... (202003T), com indicação de valor a pagar de € 50.462,05, que originou a demonstração de acerto de contas n.º 2024..., com indicação de valor a pagar de € 50.462,05;
- ii. Liquidação de IVA n.º 2024... (202006T), com indicação de valor a pagar de € 318.674,72, que originou a demonstração de acerto de contas n.º 2024..., com indicação de valor a pagar de € 318.674,72, e liquidação de juros de IVA n.º 2024 ... (202006T), com indicação de valor a pagar de € 45.924,08, que originou a demonstração de acerto de contas n.º 2024..., com indicação de valor a pagar de € 45.924,08;
- iii. Liquidação de IVA n.º 2024... (202009T), com indicação de valor a pagar de € 596.270,16, que originou as demonstrações de acerto de contas n.º 2024 ... (202009T), com indicação de valor a pagar de € 377.454,30, e n.º 2024 ... (202009T), com indicação de valor a pagar de € 218.815,86, e liquidação de juros de IVA n.º 2024 ... (202009T), com indicação de valor a pagar de € 79.810,18, que originou as demonstrações de acerto de contas n.º 2024..., com indicação de valor a pagar de € 50.044,02, n.º 2024..., com indicação de valor a pagar de € 29.015,58, e n.º 2024..., com indicação de valor a pagar de € 750,58;
- iv. Liquidação de IVA n.º 2024 ... (202012T), com indicação de valor a pagar de € 1.023.754,07, que originou as demonstrações de acerto de contas n.º 2024..., com indicação de valor a pagar de € 684.198,14, e n.º 2024..., com indicação de valor a pagar de € 339.555,93, e liquidação de juros de IVA n.º 2024..., com indicação de valor a pagar de € 127.255,52, que originou as demonstrações de acerto de contas n.º 2024 ..., com indicação de valor a pagar de € 85.520,24, e a demonstração de acerto de contas n.º 2024..., com indicação de valor a pagar de € 41.735,28;

- v. Liquidação de IVA n.º 2024 ... (202103T), com indicação de valor a pagar de € 1.155.943,41, que originou a demonstração de acerto de contas n.º 2024 ... (202103T) com indicação de valor a pagar de € 1.155.920,64, e liquidação de juros de IVA n.º 2024... (202103T), com indicação de valor a pagar de € 143.144,14, que originou a demonstração de acerto de contas n.º 2024 ... (202103T), com indicação de valor a pagar de € 143.144,14;
- vi. Liquidação de IVA n.º 2024... (202106T), com indicação de valor a pagar de € 1.234.850,17, que originou a demonstração de acerto de contas n.º 2024 ... (202106T), com indicação de valor a pagar de € 1.225.793,57, e liquidação de juros de IVA n.º 2024 ... (202106T), com indicação de valor a pagar de € 138.812,75, que originou a demonstração de acerto de contas n.º 2024 ... (202106T), com indicação de valor a pagar de € 137.826,21;
- vii. Liquidação de IVA n.º 2024 ... (202109T), com indicação de valor a pagar de € 858.317,87, que originou a demonstração de acerto de contas n.º 2024 ... (202109T) com indicação de valor a pagar de € 858.317,77, e liquidação de juros de IVA n.º 2024 ... (202109T), com indicação de valor a pagar de € 88.512,55, que originou a demonstração de acerto de contas n.º 2024 ... (202109T), com indicação de valor a pagar de € 88.512,55;
- viii. Liquidação de IVA n.º 2024... (202112T), com indicação de valor a reembolsar de € 26.377,09;
- yy. Nos dias 02.07.2024, 27.08.2024 e 18.09.2024, a Requerente pagou os montantes de IVA e juros compensatórios liquidados pela Requerida;
- zz. Em 04.10.2024, a Requerente apresentou reclamação graciosa contra os actos de liquidação adicional de IVA e juros compensatórios, respeitantes ao ano de 2020;
- aaa. Esta reclamação graciosa correu termos sob o n.º ...2024...;
- bbb. Através de ofício datado de 27.11.2024, a Requerida notificou a Requerente do projecto de decisão de indeferimento da reclamação graciosa apresentado contra os

- actos de liquidação adicional de IVA e juros compensatórios, respeitantes ao ano de 2020, para que esta, querendo, exercesse o seu direito de audição;
- ccc. A Requerente exerceu o seu direito de audição no âmbito deste procedimento administrativo;
- ddd. Em 17.12.2024, a Requerente apresentou reclamação graciosa contra os actos de liquidação adicional de IVA e juros compensatórios, respeitantes ao ano de 2021;
- eee. Esta reclamação graciosa correu termos sob o n.º ...2024...;
- fff. Através de ofício datado de 31.12.2024, a Requerida notificou a Requerente da decisão de indeferimento da reclamação graciosa que esta havia apresentado contra os actos de liquidação adicional de IVA e juros compensatórios, respeitantes ao ano de 2020;
- ggg. Através de ofício datado de 25.02.2025, a Requerida notificou a Requerente do projecto de decisão de indeferimento da reclamação graciosa apresentado contra os actos de liquidação adicional de IVA e juros compensatórios, respeitantes ao ano de 2021, para que esta, querendo, exercesse o seu direito de audição;
- hhh. A Requerente exerceu o seu direito de audição no âmbito deste procedimento administrativo; e
- iii. Através de ofício datado de 18.03.2025, a Requerida notificou a Requerente da decisão de indeferimento da reclamação graciosa que esta havia apresentado contra os actos de liquidação adicional de IVA e juros compensatórios, respeitantes ao ano de 2021.

### **§3 Factos não provados**

22. Com relevo para a decisão da causa, inexistem factos que não se tenham considerado provados.

## V. MATÉRIA DE DIREITO

### §1 Da liquidação de IVA à taxa de 6% nos serviços prestados pela Requerente aos Investidores

23. Passando-se à apreciação do mérito da causa a analisar nos presentes autos, uma das questões que foi sujeita à apreciação deste Tribunal diz respeito à correcção promovida pela Requerida em torno da “*aplicação de IVA à taxa inferior à devida relativamente à faturação pela Requerente de obras de reabilitação urbana*” nas relações que esta estabeleceu com os Investidores.
24. Considera a Requerente, em suma, que relativamente aos serviços alusivos a “*adiantamentos para obras de reabilitação urbana*” ou “*Construction Rehabilitations Services*” que efectuou aos Investidores dever-se-ia liquidar IVA à taxa reduzida de 6%, tendo presente o disposto na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, conjugada com a alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º deste mesmo Código.
25. Acrescenta a Requerente que actuando como “*mandatária sem representação*” por conta daqueles Investidores por força do disposto no artigo 4.º, n.º 4, do Código do IVA, “*estava obrigada a proceder à faturação dos trabalhos de reabilitação nos termos efetuados*” uma vez que “*as prestações realizadas entre o terceiro (no caso, o empreiteiro) e o mandatário (no caso, a Requerente) e as prestações consideradas realizadas entre o mandatário (no caso, a Requerente) e os mandantes (os Investidores) conservam sempre a mesma natureza objetiva e o conseqüente tratamento tributário para efeitos de IVA*”.
26. Por outro lado, argumenta a Requerida, em síntese, que “*não resulta demonstrado que as faturas*” em causa “*se refiram apenas aos serviços abrangidos pelos contratos de*

---

*empreitada de reabilitação para que se possa dar como comprovada a aplicabilidade da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA”.*

27. Para a Requerida, a facturação emitida pela Requerente aos Investidores corresponde a uma operação de “*obtenção de financiamento*” que qualificar-se-á como “*como prestação de serviços, dado o conceito residual previsto no n.º 1 do artigo 4.º do Código do IVA, sendo tributada à taxa normal, cf. alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do mesmo diploma legal*”.
28. Sendo esta a razão pela qual a Requerida conclui que “*dificilmente se concebe a atuação da Requerente como mera intermediação, a que alude o disposto no artigo 4.º, n.º 4 do Código do IVA*”, não se podendo acolher “*as alegações da Requerente nesse sentido*”.

Vejamos,

29. A questão ora em análise já foi apreciada nas decisões arbitrais proferidas nos processos n.ºs 150/2025-T e 539/2024-T, datadas de 17.10.2025 e 19.11.2024, respectivamente, razão pela a qual presente decisão arbitral seguirá de perto tais arestos.
30. Começando-se pela primeira das supra referidas decisões arbitrais, é aí expresso o seguinte:
- “Importa começar por sublinhar que ambas as Partes consideram que os serviços de reabilitação urbana prestados e faturados pelas sociedades construtoras (empregadores gerais) às Requerentes preenchem os requisitos legais para o respetivo enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, respeitando a empreitadas de reabilitação urbana, tal como definidas em diploma específico, realizadas em imóveis localizados em áreas de reabilitação urbana, e, portanto, passíveis de serem tributados*

*em IVA à taxa reduzida de 6%.*

*Em qualquer dos relatórios inspetivos, a AT aceita, sem promover quaisquer correções, que as empresas construtoras tenham faturado as Requerentes sem IVA, ao abrigo do regime de autoliquidação aplicável aos serviços de construção civil, pelos serviços de empreitada realizados, e que estas tenham autoliquidado o IVA sobre essas faturas à taxa reduzida de 6%, ao abrigo do artigo 18.º, n.º 1, alínea a) do Código deste imposto e da verba 2.23 da Lista I a ele anexa, por configurarem empreitadas de reabilitação urbana abrangidas pela dita verba.*

*O ponto de divergência está no regime de IVA aplicável à faturação pelas Requerentes, aos investidores/comproprietários dos adiantamentos para as obras de reabilitação objeto daquelas empreitadas que estes (pelo menos em parte) custearam.*

*Na perspetiva das Requerentes, as empreitadas de reabilitação urbana desencadearam os seus efeitos também em relação aos investidores que adquiriram em compropriedade os prédios urbanos e contribuíram financeiramente para as obras de reabilitação com vista ao cumprimento dos requisitos legais de obtenção de autorização de residência para a atividade de investimento.*

*A contratação dos serviços de empreitada de reabilitação urbana foi realizada por conta e no interesse dos investidores e comproprietários, pelas Requerentes como mandatárias, ao abrigo de um mandato sem representação (v. artigos 1157.º e 1180.º do Código Civil e artigos 231.º e 266.º do Código Comercial), aplicando-se o disposto no artigo 4.º, n.º 4 do Código do IVA, segundo o qual, “quando a prestação de serviços for efetuada por intervenção de um mandatário agindo em nome próprio, este é, sucessivamente, adquirente e prestador do serviço”. Ficcionam-se, desta forma, duas operações sucessivas (entre os empreiteiros e as Requerentes, por um lado, e entre as Requerentes e os investidores, por outro lado), que conservam o mesmo regime de IVA. Isto sem prejuízo de as Requerentes terem igualmente interesse próprio na reabilitação urbana, para exploração hoteleira subsequente.*

---

*Assim, se na primeira relação jurídico-tributária é devido IVA à taxa de 6%, no que ambas as Partes concedem, na segunda relação, das Requerentes com os investidores, será, igualmente, aplicável tal taxa reduzida.*

*1.1. REGIME DE IVA EM CASO DE MANDATO SEM REPRESENTAÇÃO*

*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.*

*No caso das transmissões de bens, rege o artigo 14.º, n.º 2, alínea c) da Diretiva IVA que considera como tais as transmissões efetuadas “nos termos de um contrato de comissão de compra ou de venda.” 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 transpôs 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 KAJUS 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 realizados e é também o mandatário (comissário) que deve emitir as faturas (de “re”faturação) 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 deduções: “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”, 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”.*

*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) 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 ver, 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 contém 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 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.*

## 1.2. ANÁLISE CONCRETA

*Estabelecido o quadro jurídico-tributário aplicável às prestações de serviços realizadas por um mandatário em nome próprio por conta de outrem (v. artigo 4.º, n.º 4 do Código do IVA), interessa aferir se na situação dos autos estão preenchidos os respetivos pressupostos constitutivos, a saber: uma atuação ao abrigo de um mandato sem representação e a identidade dos serviços (de reabilitação urbana) adquiridos e prestados.*

*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 comproprietários.*

*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 compropriedade 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 empreiteiros.*

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

*Começa por afirmar que o enquadramento na taxa reduzida só se aplica à empreitadas de reabilitação urbana e que, para tanto, não basta que as operações sejam realizadas*

*em ARU, sem especificar, contudo quais os requisitos objetivos em falta preenchidos na situação concreta. Sendo que a existir essa falta de pressupostos para a taxa reduzida, mal se compreenderia que não fosse corrigido, de igual modo, o IVA autoliquidado pelas Requerentes à taxa de 6% nas faturas que lhes foram emitidas pelos empreiteiros, pois referem-se às mesmas operações – obras de reabilitação nos edifícios identificados.*

*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 IVA, 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, 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 anos, 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 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 comproprietários 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.*

*Nem a classificação contabilística das operações detalhadamente descrita nos relatórios inspetivos constitui critério do respetivo enquadramento em IVA. Novamente apelando ao caso da locação financeira, do ponto de vista contabilístico esta representa uma compra e venda com financiamento associado (o ativo – bem dado em locação – é reconhecido no balanço do locatário), sem que com isso deixe de ser tributada em IVA como uma locação que é (e não como uma compra e venda / transmissão de bens).*

*Aliás, esta questão da interpenetração da contabilidade e do IVA não é nova e tem sido abordada na jurisprudência do Tribunal de Justiça, sobre a assimilação da locação de bens a uma transmissão para efeitos deste imposto. No processo C-118/11, Eon Aset, com acórdão de 16 de fevereiro de 2012, o Tribunal europeu vem afirmar que uma locação financeira contabilisticamente enquadrada na norma internacional IAS 17 pode subsumir-se à noção de transmissão de bens. Porém, posteriormente, com o acórdão do*

*processo C-164/16, Mercedes-Benz, de 4 de outubro de 2017, verificou-se uma inflexão, com retorno ao paradigma tradicional da locação como prestação de serviços.*

*Em linha com as conclusões do advogado-geral, a decisão do processo C-164/16, Mercedes-Benz assinala que a teleologia económica das normas de contabilidade difere da que subjaz às regras jurídicas. As normas contabilísticas visam espelhar o mais fielmente possível a situação económica e financeira de uma empresa, ainda que a mesma não corresponda à situação jurídica formal, uniformizando os critérios à escala global, por forma a permitir a comparabilidade da informação financeira relativa a empresas e grupos económicos que operem em diferentes e múltiplos mercados. Para este fim é dado tratamento contabilístico a diversas realidades que são desconhecidas do IVA como depreciações e imparidades.*

*No entanto, as regras jurídicas não se atêm unicamente ao resultado económico da transação em causa, devendo a sua apreciação por uma autoridade administrativa ou judiciária ser previsível e, se possível, partilhada por todos os operadores no tráfego jurídico. Os objetivos e razão de ser dos parâmetros contabilísticos não são partilhados pela estrutura e lógica de funcionamento deste imposto, diferentemente do que sucede com o imposto sobre o rendimento das entidades corporativas, que tem uma relação de dependência parcial da contabilidade. Esta dependência não ocorre no IVA que parte de conceitos e realidades totalmente autónomos da classificação contabilística.*

*Acresce que uma tal interpretação não se contém nos limites da letra da lei, faltando-lhe a correspondência textual nas normas de incidência, como se afigura ter sucedido com a jurisprudência Eon Asset, e o seu resultado é uma interpretação abrogante, solução metodologicamente inoportável à face dos princípios constitucionais da legalidade e da separação de poderes.*

*SÉRGIO VASQUES refere-se ao acórdão Eon Asset como um “mero passo em falso ou antes uma viragem de fundo que nos obriga a rever a noção de transmissão de bens” (sendo*

*que à data ainda não tinha sido proferida a decisão do processo C-164/16, Mercedes-Benz), e aponta diversos argumentos para a sua rejeição. O primeiro é que o tratamento sugerido pelo Tribunal de Justiça foi abertamente rejeitado quando da conceção da Sexta Diretiva (77/388/CEE). Um outro, é que o impacto sobre os operadores económicos não pode ser ignorado e a assimilação dos quadros conceituais contabilísticos no domínio do IVA “constitui uma opção cheia de consequências e que seguramente não representa a única opção metodológica na concretização dos elementos essenciais do imposto”.*

*Interessa notar que com a entrada em vigor da IFRS 16, quase todas as locações passam a ser tratadas contabilisticamente como financiamento, com o ativo a ser reconhecido no balanço do locatário. Ora, estas operações que são, inequivocamente, do ponto de vista do Código do IVA, prestações de serviços, face ao disposto nos artigos 3.º, n.º 3, alínea a), 16.º, n.º 2, alínea h) e 18.º, n.º 5, todos do Código do IVA, seriam, pela sua contabilização, transmissões de bens, pelo que é fácil de compreender que são questões distintas, não confundíveis.*

*A qualificação e regime resultantes do Código do IVA não pode ser afastada e substituída pelo enquadramento contabilístico como recorte e base de incidência do imposto, nem essa solução deriva do princípio da substância sobre a forma, que é manifestação da doutrina da interpretação económica, pois aquele constitui um critério interpretativo válido, porém, não é uma fonte normativa autónoma que permita a criação de normas tributárias ex novo, sob pena de violação do princípio da legalidade.*

*Noutro plano, a Requerida justifica a aplicação da taxa normal de 23% com base no disposto no artigo 18.º, n.º 4 do Código do IVA, que preceitua o seguinte:*

*“Nas transmissões de bens constituídos pelo agrupamento de várias mercadorias, formando um produto comercial distinto, aplicam-se as seguintes taxas:*

*a) Quando as mercadorias que compõem a unidade de venda não sofram alterações da sua natureza nem percam a sua individualidade, a taxa aplicável ao valor global das*

*mercadorias é a que lhes corresponder ou, se lhes couberem taxas diferentes, a mais elevada;*

*b) Quando as mercadorias que compõem a unidade de venda sofram alterações da sua natureza e qualidade ou percam a sua individualidade, a taxa aplicável ao conjunto é a que, como tal, lhe corresponder.”*

*No caso em exame inexistem as “transmissões de bens” mencionadas na previsão desta norma. As obras de reabilitação urbana configuram prestações de serviços, como a própria Requerida as classifica nos relatórios inspetivos (enquadrando-as na norma residual do artigo 4.º, n.º 1 do Código do IVA), pelo que a disciplina do agrupamento de várias mercadorias não qualquer tem aplicação in casu.*

*A Requerida aduz como argumento para a desaplicação da taxa reduzida o facto de a faturação das Requerentes aos investidores não ter sido efetuada de forma discriminada “identificando os componentes que constituem os bens ou serviços [igual à fatura do gasto que foi suportado]”. Conclui que não contendo as faturas “qualquer discriminação” a respetiva tributação é feita à taxa normal.*

*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.

*De notar que a jurisprudência consolidada do Tribunal de Justiça sobre os requisitos formais das faturas, nomeadamente em relação ao exercício do direito à dedução, é no sentido de que eventuais insuficiências podem ser superadas. Compulsa-se a este respeito o acórdão proferido no processo C-516/14, Barlis, de 15 de setembro de 2016, que sublinha que “a finalidade das menções que devem obrigatoriamente constar da fatura consiste em permitir às Administrações Fiscais a realização de controlos do pagamento do imposto devido e, se for caso disso, da existência do direito a dedução do IVA” e é à luz desta finalidade que importa analisar se as faturas respeitam as exigências do artigo 226.º, n.º 6, da Diretiva IVA – cf. n.ºs 26, 27 e 28 do acórdão Barlis.*

*Para o Tribunal Europeu, “o princípio fundamental da neutralidade do IVA exige que a dedução deste imposto pago a montante seja concedida se os requisitos materiais estiverem cumpridos, mesmo que os sujeitos passivos tenham negligenciado certos requisitos formais. Por conseguinte, quando a Administração Fiscal dispõe dos dados necessários para saber que os requisitos materiais foram cumpridos, não pode impor condições suplementares ao direito do sujeito passivo de dedução do imposto que possam ter por efeito eliminar esse direito (v., neste sentido, acórdãos de 21 de outubro de 2010, Nidera Handelscompagnie, C-385/09, EU:C:2010:627, n.º 42; de 1 de março de 2012, Kopalnia Odkrywkowa Polski Trawertyn P. Granatowicz, M. Wąsiewicz, C-280/10, EU:C:2012:107, n.º 43; e de 9 de julho de 2015, Salomie e Oltean, C-183/14, EU:C:2015:454, n.ºs 58, 59 e jurisprudência aí referida).” – cf. acórdão Barlis, n.º 42.*

*Se assim é a respeito de uma matéria tão sensível e importante para a cobrança do imposto como o direito à dedução, não se vislumbra razão para que não seja, de idêntica forma, aplicável às taxas de IVA, conquanto fiquem cabalmente demonstrados os requisitos factuais materiais de que depende o enquadramento da operação na taxa respetiva. Isto além de, como acima dito, as faturas mencionarem o requisito essencial que habilita a aplicação da taxa reduzida, i.e., tratar-se de uma obra de reabilitação*

*urbana.*

*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.”.*

31. A outra decisão arbitral acima mencionada completa o raciocínio acima enunciado em torno do tema da facturação, acrescentando o seguinte:

*“Por fim, quanto ao argumento da AT de que as faturas não foram emitidas pelos empreiteiros aos investidores, como disposto no artigo 16.º, n.º 1, alínea c) do Código do IVA, não se compreende a sua invocação no contexto do mandato sem representação, que é o que está em discussão nos presentes autos. A citada norma só tem cabimento nos casos, distintos, de mandato com representação, i.e., se a Requerente atuasse em nome e por conta dos investidores, o que não é notoriamente o caso que nos ocupa, pois a*

*Requerente contratou os empreiteiros em nome próprio e não em nome dos investidores (embora o tenha feito “por conta” destes).*

*O mesmo se diga em relação à emissão das licenças e das declarações camarárias, pois se o mandatário agiu em nome próprio, aquelas não têm de ser passadas em nome dos investidores, o que aliás não seria muito praticável, dada a compropriedade de dezenas de indivíduos que são os titulares, em conjunto, do direito de propriedade e de edificação/reabilitação dos imóveis em causa.*

*Não se alcança a relevância destes argumentos no âmbito da aplicação do regime do mandato sem representação previsto na norma especial do n.º 4 do artigo 4.º do Código do IVA, que postula precisamente que as operações sejam, em primeira linha e perante terceiros, realizadas em nome do mandatário (com ou sem “disclosure” dos mandantes/investidores), pelo que também nesta matéria não assiste razão à Requerida. Em síntese, as operações de reabilitação urbana faturadas pela Requerente aos investidores decorrem da atividade económica desta Requerente e, como tal, são qualificadas como prestações de serviços.”.*

32. Em função do acima exposto, é possível afirmar que a Requerida realizou uma interpretação indevida do disposto no artigo 18.º, n.º 1, alínea a), do Código do IVA, e da verba 2.23 da Lista I anexa a este Código, ao concluir nos RIT referentes aos anos de 2020 e 2021 que “[a] taxa reduzida de IVA aplica-se apenas na relação jurídico-tributária existente entre a [Requerente] e o empreiteiro geral”.
33. Com efeito, sendo pacífico nestes autos que “não se discute a qualificação dos contratos de empreitada à luz do disposto no RJRU, dando-se por provado que se trata de empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico” (cfr, artigo 27.º da resposta), é inquestionável que a estes serviços de reabilitação urbana dever-se-á

aplicar (como foi o caso) a taxa reduzida de IVA de 6% para efeitos da respectiva facturação.

34. Consequente e inevitavelmente, tendo por referência o disposto no artigo 4.º, n.º 4, do Código do IVA (o qual, por seu turno, é uma decorrência do artigo 28.º, da Directiva IVA), a operação existente entre Requerente (mandatária) e os Investidores (mandantes) não constitui uma operação nova com uma natureza distinta...
35. ... sendo antes e tão somente o reflexo, em duplicado, da operação (serviços de reabilitação urbana) primeiramente havida entre os empreiteiros e a Requerente e que lhe está subjacente.
36. Daí que, face a tudo o acima exposto, a operação existente entre Requerente (mandatária) os Investidores (mandantes) está sujeita ao mesmo enquadramento e à mesma taxa de IVA da operação (serviços de reabilitação urbana) havida entre os empreiteiros e a Requerente.
37. Razão pela qual há que concluir que também na relação comercial havida entre a Requerente e os Investidores é de aplicar à taxa reduzida de IVA de 6% decorrente da aplicação conjugada do artigo 18.º, n.º 1, alínea a), do Código do IVA, e da verba 2.23 da Lista I anexa a este Código.
38. De resto, sempre se diga que a fundamentação empregue pela Requerida para refutar esta conclusão nem sequer é clara ou consistente na qualificação daquela relação comercial existente entre Requerente e Investidores...

- 
39. ...pois tanto afirma (cfr. artigo 55.º da resposta) que tal relação comercial constitui uma operação de “*financiamento*” (o que a confirmar-se teria um enquadramento fiscal distinto do pugnado pela Requerida), como afirma (cfr. artigos 56.º e 66.º da resposta) que aquela é enquadrável no “*conceito residual*” de prestação de serviços, “*por não se tratar da concessão de crédito*”.
40. Aqui chegados, e sem necessidade de mais considerações, adere o presente Tribunal Arbitral às conclusões da jurisprudência supra mencionada, sob evocação do desiderato uniformizador decorrente do artigo 8.º, n.º 3, do Código Civil, razão pela qual se julga procedente o vício de lei invocado pelo Requerente e se declaram ilegais as correcções promovidas pela Requerida nos RIT, referentes aos anos de 2020 e 2021, com os inerentes reflexos nos actos de liquidação e nas decisões de indeferimento das reclamações graciosas impugnados nestes autos.

### **§3 Do direito à dedução do IVA**

41. Outra das questões que foi sujeita à apreciação deste Tribunal diz respeito às correcções promovidas pela Requerida em torno de uma alegada dedução indevida de IVA efectuada pela Requerente em relação aos Projectos ..., em ..., e ..., no Porto.
42. Considera a Requerente, a este respeito e em síntese, que tais correcções não possuem “*qualquer enquadramento nas disposições legais aplicáveis do CIVA*”, assentando em “*erros sobre os pressupostos de facto de direito*”.

43. Enuncia a Requerente que a Requerida enuncia como “*único fundamento legal*” o facto de “*o IVA suportado com a reabilitação do edificado só poderá ser deduzido até à concorrência da faturação que lhe está inerente (faturação pela Requerente das obras de reabilitação)*”, sendo que o artigo 20.º, do Código do IVA, “*não possibilita, em momento algum, uma limitação do IVA suportado nos inputs incorridos com base no valor da faturação atinente às operações ativas desenvolvidas pelo sujeito passivo*”.
44. Acrescenta a Requerente que, nas relações mantidas com os Investidores, não há lugar a qualquer acto que consubstancie uma “*atribuição gratuita*” ou “*liberalidade*” e que “*todos os inputs incorridos pela Requerente com o projeto ..., para além dos outputs verificados em relação à faturação das obras de reabilitação, respeitam a serviços que lhe foram prestados para efeitos de trabalhos de investimento destinados a ser utilizados no âmbito de operações tributadas, estando preenchidos os requisitos previstos nos artigos 19.º e seguintes do CIVA*”.
45. Em particular, no que tange ao caso da dedução do IVA alusivo ao Projecto ..., a Requerente acrescenta que “*se devem considerar-se integralmente dedutíveis as remunerações pelos serviços prestados pela sociedade com sede no Canadá, B... Ltd., dado o seu nexa objetivo de inerência com o desenvolvimento da atividade hoteleira por parte da Requerente no indicado Hotel*”, sendo esta uma “*atividade sujeita a IVA e não isenta de exploração hoteleira*”.
46. Por seu turno, alega a Requerida, sumariamente, a respeito desta questão que “*nos casos de empreendimentos turísticos em propriedade plural cujas unidades de alojamento se destinem a venda isenta de IVA, a recuperação (total) do IVA suportado a montante não é admissível*”, tendo a Requerida “*a prerrogativa de impor condições ou fazer cessar o*

---

*procedimento, no caso de se verificar que provocam ou podem provocar distorções significativas na tributação”.*

47. Nesse sentido, por referência ao Projecto..., houve *“refaturação de parte dos “inputs”, com a conseqüente liquidação de IVA, relativamente à qual foi admitida a dedução de imposto, por força do n.º 1 do artigo 20.º do Código do IVA”*, ao passo que no caso do Projecto ..., a Requerida terá aceite que a Requerente aplicasse *“o método de afetação real, apurando uma percentagem de dedução de 45%”*, limitando-se a promover *“correções às diferenças apuradas”*.
48. Porém, *“ainda que o objetivo final das operações isentas aqui em causa seja a realização de uma atividade tributada, como seja a atividade hoteleira, tais operações (isentas) têm necessariamente implicações no direito à dedução, por força do disposto no artigo 168.º da Diretiva IVA e no n.º 1 do artigo 20.º do Código do IVA”* e, nesse sentido serão de manter as correções aqui discutidas, devendo o pedido de pronúncia arbitral ser julgado improcedente também quanto a esta questão.

Vejamos,

49. A questão ora em análise já foi apreciada na já mencionada decisão arbitral proferida no processo n.º 539/2024-T, datada de 19.11.2024, razão pela qual a presente decisão arbitral seguirá de perto tal aresto.
50. Enuncia aquela decisão arbitral o seguinte:  
*“A não aceitação, por parte da AT, da dedução integral do IVA dos inputs suportados pela Requerente com as obras de reabilitação do Aparthotel de ... (no montante aproximado de € 12 000 000), radicou na circunstância desses inputs excederem o valor*

*estimado e faturado aos investidores (de € 7 132 075), gerando um “crédito de IVA a favor” da Requerente. Ou seja, o valor cobrado aos investidores a título de obras de reabilitação foi insuficiente para cobrir o custo total incorrido pela Requerente com as mesmas.*

*A AT conclui ainda, a partir desta factualidade que os valores faturados a título de obras de reabilitação “não foram definidos com base no exercício de uma atividade económica, mas sim fixados sob uma liberalidade que teve subjacente requisitos externos à própria atividade. Nessa medida, o IVA suportado com a reabilitação só poderá ser deduzido até à concorrência da faturação que lhe está inerente (FT – faturação das obras de reabilitação), sendo esta a única forma que garante uma imputação real das despesas (a montante) a cada uma das atividades económicas tributáveis ou isentas (a jusante), em cumprimento do citado artigo 20º do CIVA.”*

*A primeira observação que se suscita é a da errónea conformação do conceito de liberalidade, para efeitos de IVA, por parte da Requerida. De acordo com a jurisprudência do Tribunal de Justiça, uma operação é onerosa (e, portanto, não gratuita) se for efetuada por uma com tradução pecuniária e um nexo direto entre aquela contrapartida e a prestação de serviços – v. acórdão de 20 de janeiro de 2005, processo C-412/03, Hotel Scandic AB, p. 2228.*

*Deste modo, o facto de uma operação económica ser realizada a um preço inferior ao preço de custo é insuscetível de determinar o seu carácter gratuito, não se verificando aí qualquer liberalidade, nem o necessário animus donandi. Uma operação de transmissão de bens ou de prestação de serviços efetuada em contrapartida de uma prestação pecuniária (transação com prestações recíprocas) reveste carácter oneroso ainda que o resultado seja um prejuízo.*

*Por outro lado, a conexão (“direct link”) exigida pelo direito à dedução entre os consumos e a atividade económica exercida, não depende da existência de uma margem positiva, uma vez que este imposto não visa tributar o lucro ou o resultado da atividade*

*económica, ao contrário dos impostos sobre o rendimento, mas, sim, o valor total das operações realizadas, independentemente de gerarem ou não lucro ou prejuízo.*

*Com efeito, o direito à dedução depende de condições materiais relativas à existência de umnexo direto e imediato entre os inputs e as operações ativas da Requerente que conferem esse direito, como resulta dos artigos 19.º, n.º 1 e 20.º, n.º 1 do Código do IVA e dos correspondentes artigos 168.º e 169.º da Diretiva IVA (Diretiva 2006/112/CE, do Conselho, de 28 de novembro).*

*Esta posição conforma-se com a jurisprudência constante do Tribunal de Justiça, segundo a qual o direito à dedução do IVA faz parte integrante do mecanismo do IVA e não pode, em princípio, ser limitado, atenta a parametria do princípio da neutralidade. A dedução visa libertar inteiramente o sujeito passivo do “peso” do IVA incorrido e garante a neutralidade da carga fiscal de todas as atividades económicas que conferem o direito à dedução.*

*De notar ainda que o referido nexodireto tanto pode ser com específicas operações a jusante que conferem o direito à dedução, como com a atividade geral dos sujeitos passivos, globalmente considerada (se e na medida em que confira tal direito)<sup>30</sup>. Como acima se ressaltou, não releva, para efeitos de dedução do IVA, a circunstância de o valor faturado pela Requerente ser inferior ao montante dos gastos incorridos. O Código do IVA e a Diretiva não consagram, nem postulam que as despesas tenham de ser repercutidas por valor igual ou superior (com margem de lucro) para que se possa constatar uma conexão direta e imediata entre aquelas e as operações /atividades que conferem o direito à dedução, indispensável para o exercício do mesmo. Se assim fosse, sempre que as operações ou atividades fossem realizadas com prejuízo, i.e., por valor inferior ao dos gastos incorridos, estaríamos numa situação de indedutibilidade de gastos, que não só seria de difícil validação em momento contemporâneo ao da realização das operações (a análise da margem das operações pode não ser linear e depende de alguns elementos que frequentemente só são conhecidos em fase ulterior),*

*como comprometeria a neutralidade do imposto, pelo que esta conceção não é de acolher.*

*Importa salientar que, sem prejuízo do que antecede, ainda que se entendesse que as operações entre a Requerente e os investidores eram gratuitas (o que, como atrás se referiu não sucede) o direito à dedução na esfera da Requerente não teria de ser coartado, uma vez que se verifica uma ligação direta inequívoca dos gastos incorridos com a reabilitação urbana dos edifícios e a atividade hoteleira que é subseqüentemente desenvolvida pela Requerente nesses mesmos edifícios.*

*Neste sentido se pronunciou recentemente o Tribunal de Justiça, no acórdão de 4 de outubro de 2024, processo C-475/23, VGL, a propósito de uma operação de disponibilização gratuita de um bem a um subcontratado para a realização de serviços em benefício do próprio sujeito passivo.*

*O Tribunal de Justiça parte da premissa de que quando o sujeito passivo adquire um bem (ou no caso dos autos serviços) para os fins das suas operações tributadas, está autorizado a deduzir o IVA devido ou pago em relação ao referido bem<sup>31</sup>. Para que o direito a dedução do IVA pago a montante seja reconhecido ao sujeito passivo, é, em princípio, necessária a existência de uma relação direta e imediata entre uma determinada operação a montante e uma ou várias operações a jusante com direito a dedução. O direito à dedução do IVA que incide sobre a aquisição de bens ou de serviços a montante pressupõe que as despesas efetuadas com vista à sua aquisição façam parte dos elementos constitutivos do preço das operações tributadas a jusante que confirmam direito a dedução.*

*“No entanto, também é admitido um direito a dedução a favor do sujeito passivo, mesmo não existindo uma relação direta e imediata entre uma determinada operação a montante e uma ou várias operações a jusante com direito a dedução, quando os custos dos bens e dos serviços em causa fizerem parte das despesas gerais do referido sujeito e forem, enquanto tais, elementos constitutivos do preço dos bens fornecidos ou dos serviços*

*prestados pelo mesmo. Tais custos têm, com efeito, uma relação direta e imediata com o conjunto da atividade económica do sujeito passivo (Acórdãos de 14 de setembro de 2017, Iberdrola Inmobiliaria Real Estate Investments, C-132/16, EU:C:2017:683, n.o 29, e jurisprudência referida, e de 7 de março de 2024, Feudi di San Gregorio Aziende Agricole, C-341/22, EU:C:2024:210, n.o 30 e jurisprudência referida)”*

*32. A existência de tal relação deve ser apreciada à luz do conteúdo objetivo da operação em questão e estabelece-se entre a aquisição dos bens e serviços – no caso dos autos, dos serviços de reabilitação dos imóveis – e as operações tributadas efetuadas pelo sujeito passivo. Na situação vertente, além da relação direta entre os serviços/obras de reabilitação adquiridos aos empreiteiros e a refaturação dos mesmos (com IVA) aos investidores, que se encontra patente na prova produzida, é inegável ainda a relação dessa reabilitação com a subsequente exploração hoteleira dos edifícios pela Requerente, materializada em prestações de serviços tributadas em IVA.*

*Dito de outro modo, sem as obras de reabilitação não seria possível à Requerente desenvolver a sua atividade económica (hoteleira) nos edifícios em questão. De onde se retira que as obras de reabilitação foram refaturadas, com IVA, aos investidores, com a consequente constatação do nexo direto entre estas duas operações e o inerente direito à dedução dos inputs, nos termos do artigo 20.º, n.º 1 do Código do IVA, com a consequente dedutibilidade do IVA incorrido.*

*A fundamentação da correção do direito à dedução que consta do Relatório de Inspeção Tributária limita-se à invocação do artigo 20.º, n.º 1 do Código do IVA e ao facto, já referido, de o valor dos serviços de reabilitação urbana não ter sido totalmente repassado aos investidores, argumentos atrás analisados no sentido preconizado pela Requerente.*

*Neste âmbito, não há que convocar critérios de “imputação real” ou de repartição de IVA dedutível/não dedutível, os quais somente têm lugar na previsão do artigo 23.º do Código do IVA. Contudo, o citado artigo 23.º não consta da fundamentação dos atos*

*tributários e somente tem pertinência quando os inputs a que respeita o IVA dedutível são parcialmente afetos a operações que não conferem o direito à dedução, o que não se afigura ser o caso.*

*Ora, em sede de resposta, a Requerida vem justificar as correções do direito à dedução também por apelo ao artigo 23.º do Código do IVA, o que consubstancia fundamentação a posteriori, inadmissível pois como salienta a jurisprudência do Supremo Tribunal Administrativo, no contencioso de mera legalidade, o tribunal tem de quedar-se pela formulação do juízo sobre a legalidade do ato sindicado tal como ele ocorreu, em face da fundamentação contextual integrante do próprio ato “estando impedido de valorar razões de facto e de direito que não constam dessa fundamentação, quer estas sejam por ele eleitas, quer sejam invocados a posteriori na pendência de meio impugnatório”. Acresce que “o direito à fundamentação dos atos administrativos e tributários reclama que o particular apenas tenha de defender-se dos pressupostos inicialmente enunciados e dos quais se distraíram os efeitos lesivos, não sendo de admitir qualquer fundamentação a posteriori nem o aproveitamento do ato quando isso implique a valoração de razões de facto e de direito que não constam dessa fundamentação” – v. acórdãos do Supremo Tribunal Administrativo de 27/01/2016, processo n.º 043/16, de 17/02/2021, processo n.º 02111/14.6BEPRT 0981/16, de 03/02/2021, processo n.º 0357/12.0BESNT, e de 30/01/2019, processo n.º 02176/15.3BEPRT.*

*Em síntese, a correção do IVA dedutível da Requerente pela AT enferma de erro de facto e de direito, sendo anulável por violação do disposto no artigo 20.º, n.º 1 do Código do IVA.”.*

51. Resulta do acima exposto a ideia de que o critério decisivo para que um sujeito passivo tenha direito à dedução do IVA suportado com os seus *inputs* é o de que exista uma relação directa e imediata entre esses *inputs* e a actividade económica tributada em sede de IVA que o mesmo venha a desenvolver.

52. A essencialidade desse critério foi, de resto, reconhecida pela Requerida nos RIT referentes aos anos de 2020 e 2021 e, igualmente na sua resposta (cfr. artigo 90.º).
53. Não existe, legalmente, requisito ou condição que limite ou condicione o direito à dedução deste imposto em função do volume de negócios, do montante de facturação ou de uma margem positiva gerada por um sujeito passivo no decurso da sua actividade económica.
54. Por outras palavras, é possível concluir-se que a Requerida realizou uma interpretação indevida do disposto nos artigos 19.º, e seguintes do Código do IVA, quando afirmou, nos RITs que apenas “*é possível de dedução o imposto suportado com obras (empreitada) até à concorrência da base tributável faturada*” ou que “[o] IVA suportado com a empreitada de base (...) não confere o direito à dedução pela totalidade uma vez que a base tributável associada se apresenta superior à base do IVA liquidado com a facturação da obra (...) atingindo-se com este valor a totalidade da base de IVA dedutível em relação à empreitada (...)”.
55. Acresce ao acima exposto que, conforme reconhecido pela própria Requerida, “a *Requerente aplicou o método de afetação real, apurando uma percentagem de dedução de 45%, metodologia e percentagem que terão sido aceites pelos SIT*” (cfr. artigo 113.º da resposta, com negrito nosso), no que tange às comissões facturadas pela B... Ltd.
56. Em face desta confissão da Requerida por referência concreta ao Projecto ..., ainda menos se vislumbra a existência de qualquer fundamento legal para “*as correções às diferenças apuradas*” pela Requerida.

57. As conclusões acima expostas coincidem com as posições que vêm sendo adoptadas por jurisprudência dos tribunais superiores.
58. Assim, por exemplo, o Supremo Tribunal Administrativo, no acórdão de 04.11.2020, proferido no processo n.º 0209/04.8BEALM 0196/15, afirma o seguinte:
- “para dar direito à dedução, os bens ou serviços adquiridos devem ter uma **relação directa e imediata com as operações tributadas**, que o direito à dedução do IVA, que onerou estes bens ou serviços, **pressupõe que as despesas efectuadas com a sua aquisição devem ter feito parte dos elementos constitutivos do preço das operações tributadas**. Portanto, as referidas despesas devem fazer parte dos custos dessas operações a jusante que utilizam os bens e serviços adquiridos (Ac 408/98).*
- Para efeito de dedução do imposto suportado a montante os bens e serviços adquiridos não-de estar, pois, directamente relacionados com o exercício da actividade tributária do sujeito passivo (Cf. também neste sentido, Clotilde Celorico de Basto, Introdução ao IVA, pag. 159 e Valente Torrão, CIVA anotado, pag.126).***
- (...)
- para que se verifique o direito à dedução do IVA não se exige uma correspondência estrita entre inputs e outputs, mas sim que as despesas a montante tenham uma **relação directa com as despesas gerais da empresa**.*
- (...)
- a Recorrente tem direito à dedução do IVA suportado a montante com as denominadas “operações acessórias - acessos indirectos” à Ponte Vasco da Gama, uma vez que constituem operações realizadas pela Lusoponte tendo em vista o exercício directo da sua actividade económica consistente na cobrança de portagens pela passagem de veículos na Ponte Vasco da Gama, ou seja, tais custos têm um nexo directo e imediato com o conjunto da actividade económica do sujeito passivo”** (com negritos nossos).*

59. Seguindo idêntica linha de raciocínio, o Tribunal Central Administrativo Sul, no acórdão de 09.07.2020, proferido no processo n.º 10/04.9BEBJA, afirmou que *“um sujeito passivo, agindo como tal, tem o direito de deduzir o IVA devido ou pago relativamente a bens que lhe foram entregues ou serviços que lhe foram prestados para efeitos de trabalhos de investimento destinados a serem utilizados no âmbito de operações tributadas”* (com negrito nosso).
60. Esse mesmo Tribunal Central, no acórdão de 05.06.2025, proferido no processo n.º 445/11.0BEALM, sublinhou ainda que *“[n]ão obsta, per se, à dedução do IVA suportado, o facto de nos encontrarmos perante uma atividade precedente. (...) O TJUE tem entendido que, no âmbito das atividades preparatórias, não é exigível que a atividade do sujeito passivo tenha já começado para se poder deduzir o IVA, entretanto incorrido nos atos de preparação. (...) É possível a dedução do IVA de encargos suportados com intenção confirmada por elementos objetivos de os destinar ao desenvolvimento de uma atividade económica, não obstante ainda não se ter concretizado o exercício efetivo de transmissões de bens ou de prestações de serviços que venham a constituir o objeto social da entidade, mesmo que tal não venha, efetivamente, a concretizar-se”* (com negrito nosso).
61. Aqui chegados, e sem necessidade de mais considerações, adere o presente Tribunal Arbitral às conclusões da jurisprudência supra mencionada, sob evocação do desiderato uniformizador decorrente do artigo 8.º, n.º 3, do Código Civil, razão pela qual se julga procedente o vício de lei invocado pelo Requerente e se declaram ilegais as correções promovidas pela Requerida nos RIT, referentes aos anos de 2020 e 2021, com os inerentes reflexos nos actos de liquidação e nas decisões de indeferimento das reclamações gratuitas impugnados nestes autos.

#### **§4 Reembolso do imposto indevidamente pago e pagamento de juros indemnizatórios**

62. Em virtude da procedência do pedido de pronúncia arbitral, impõe-se à Requerida que haja lugar ao reembolso do imposto indevidamente pago pela Requerente, no montante de € 6.236.349,30, em conformidade com o disposto nos artigos 24.º, do RJAT, e 100.º, da LGT, aplicável *ex vi* alínea a) do n.º 1, do artigo 29.º do RJAT, pois tal é essencial para *“restabelecer a situação que existiria se o ato tributário objeto da decisão arbitral não tivesse sido praticado”*.
63. Sobre este montante, peticionou a Requerente ainda o pagamento de juros indemnizatórios, nos termos do artigo 43.º, da LGT.
64. O regime substantivo do direito a juros indemnizatórios regulado neste artigo da LGT estabelece o seguinte:
- “1 – São devidos juros indemnizatórios quando se determine, em reclamação graciosa ou impugnação judicial, que houve erro imputável aos serviços de que resulte pagamento da dívida tributária em montante superior ao legalmente devido.***
- 2 – Considera-se também haver erro imputável aos serviços nos casos em que, apesar da liquidação ser efectuada com base na declaração do contribuinte, este ter seguido, no seu preenchimento, as orientações genéricas da administração tributária, devidamente publicadas.*
- 3. São também devidos juros indemnizatórios nas seguintes circunstâncias:*
- a) Quando não seja cumprido o prazo legal de restituição oficiosa dos tributos;*
- b) Em caso de anulação do acto tributário por iniciativa da administração tributária, a partir do 30.º dia posterior à decisão, sem que tenha sido processada a nota de crédito;*

c) *Quando a revisão do acto tributário por iniciativa do contribuinte se efectuar mais de um ano após o pedido deste, salvo se o atraso não for imputável à administração tributária.*

d) *Em caso de decisão judicial transitada em julgado que declare ou julgue a inconstitucionalidade ou ilegalidade da norma legislativa ou regulamentar em que se fundou a liquidação da prestação tributária e que determine a respetiva devolução.*

**4. A taxa dos juros indemnizatórios é igual à taxa dos juros compensatórios.**

*5. No período que decorre entre a data do termo do prazo de execução espontânea de decisão judicial transitada em julgado e a data da emissão da nota de crédito, relativamente ao imposto que deveria ter sido restituído por decisão judicial transitada em julgado, são devidos juros de mora a uma taxa equivalente ao dobro da taxa dos juros de mora definida na lei geral para as dívidas ao Estado e outras entidades públicas”.*

65. Nos mesmos termos, o n.º 5 do artigo 24.º do RJAT ao dizer que “*é devido o pagamento de juros, independentemente da sua natureza, nos termos previsto na lei geral tributária e no Código de Procedimento e de Processo Tributário*” deve ser entendido como permitindo o reconhecimento do direito a juros indemnizatórios no processo arbitral.
66. No caso em apreço, os actos de liquidação de IVA e juros compensatórios postos em crise, bem como as decisões de indeferimento expresso das reclamações graciosas que lhes sucederam, não decorreram de uma iniciativa da Requerente, não sendo possível deixar de imputar aos serviços da Requerida o erro que está base daqueles actos tributários impugnados.
67. Nesse sentido, sendo o erro que afecta as liquidações impugnadas exclusivamente imputável à Requerida, preconiza a jurisprudência dos nossos tribunais superiores que

deve encontrar-se preenchido o pressuposto do “*erro imputável aos serviços*” que o artigo 43.º, n.º 1, da LGT, reclama para o nascimento da obrigação de juros indemnizatórios.

68. Como se refere no Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, de 10.05.2017, no processo n.º 049/16, “[f]oi esta a solução sustentada pelo citado acórdão de 02-12-2015, do Pleno desta Seção, Proc. 01524. Como se escreveu no acórdão deste STA, de 30-05-2012, proc. 410: “Diz o n.º 1 do art. 43.º da LGT, ao abrigo da qual foi proferida a condenação ora recorrida: «São devidos juros indemnizatórios quando se determine, em reclamação graciosa ou impugnação judicial, que houve erro imputável aos serviços de que resulte pagamento da dívida tributária em montante superior ao legalmente devido». Ou seja, **quando um acto de liquidação de um tributo for declarado em processo de reclamação graciosa ou de impugnação judicial viciado por erro imputável aos serviços e do qual tenha resultado o pagamento de uma dívida tributária em montante superior ao legalmente devido, há direito a juros indemnizatórios, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 43.º da LGT. Como salienta JORGE LOPES DE SOUSA, «[a] utilização da expressão «erro» e não «vício» ou «ilegalidade» para aludir aos factos que podem servir de base à atribuição de juros, revela que se teve em mente apenas os vícios do acto anulado a que é adequada essa designação, que são o erro sobre os pressupostos de facto e o erro sobre os pressupostos de direito. Com efeito, há vícios dos actos administrativos e tributários a que não é adequada tal designação, nomeadamente os vícios de forma e a incompetência, pelo que a utilização daquela expressão «erro» tem um âmbito mais restrito do que a expressão «vício». Por outro lado, é usual utilizar-se a expressão «vícios» quando se pretende aludir genericamente a todas as ilegalidades susceptíveis de conduzirem à anulação dos actos, como é o caso dos arts. 101.º (arguição subsidiária de vícios) e 124.º (ordem de conhecimento dos vícios na sentença) ambos do CPTT. Por isso, é de concluir que o uso daquela expressão «erro» tem um alcance restritivo do tipo de vícios que podem servir de base ao direito a juros indemnizatórios» (Código de**

*Procedimento e de Processo Tributário anotado e comentado, Áreas Editora, 6.ª edição, volume I, anotação 5 ao art. 61.º, pág. 531). O mesmo Autor explica as razões por que a LGT restringiu o direito a juros indemnizatórios aos casos de anulação por vício substancial e já não o reconheceu relativamente aos vícios de forma ou incompetência que determinem a anulação do acto: o reconhecimento de um vício destes últimos tipos «não implica a existência de qualquer vício na relação jurídica tributária, isto é, qualquer juízo sobre o carácter indevido da prestação pecuniária cobrada pela Administração Tributária com base no acto anulado, limitando-se a exprimir a desconformidade com a lei do procedimento adoptado para a declarar ou cobrar ou a falta de competência da autoridade que a exigiu. Ora, é inquestionável que, quando se detecta um vício respeitante à relação jurídica tributária, se impõe a atribuição de uma indemnização ao contribuinte, pois a existência desse vício implica a lesão de uma situação jurídica subjectiva, consubstanciada na imposição ao contribuinte da efectivação de uma prestação patrimonial contrária ao direito. Por isso, se pode justificar que, nestas situações, não havendo dúvidas em que a exigência patrimonial feita ao contribuinte implica para ele um prejuízo não admitido pelas normas fiscais substantivas, se dê como assente a sua existência e se presuma o montante desse prejuízo, fazendo-se a sua avaliação antecipada através da fixação de juros indemnizatórios a favor daquele» (com negritos nossos).*

69. Consequentemente, a Requerida deve pagar à Requerente juros indemnizatórios sobre a quantia paga indevidamente, no montante de € 6.236.349,30, contados à taxa legal supletiva, desde a data do pagamento das quantias indevidamente exigidas até à data do efectivo reembolso, nos termos dos artigos 43.º, n.º 4, e 35.º, n.º 10, da LGT, do artigo 61.º, do CPPT, do artigo 559.º, do Código Civil, e da Portaria n.º 291/2003, de 8 de Abril.

## **VI. DA DECISÃO**

70. Termos em que se decide:

- a) Julgar procedente o pedido de pronúncia arbitral formulado pela Requerente e, em consequência, declarar a ilegalidade e a anulação dos actos de liquidação de IVA n.ºs 2024..., 2024..., 2024..., 2024..., 2024..., 2024..., 2024..., e dos actos de liquidação de juros compensatórios n.ºs 2024..., 2024..., 2024..., 2024 ..., 2024..., 2024..., 2024..., referentes aos períodos de tributação de 2020 e 2021, no montante total de € 6.236.349,30, emitidos pela Requerida, e, também, em consequência declarar a ilegalidade e a anulação das decisões de indeferimento expresse das reclamações gratuitas apresentadas pela Requerente contra aqueles actos e que correram termos sob os n.ºs ...2024... e ...2024...; e
- b) Julgar procedente o pedido de reembolso do imposto indevidamente pago, no montante total de € 6.236.349,30, e condenar a Requerida no pagamento dos juros indemnizatórios calculados à taxa legal supletiva, sobre a importância a reembolsar, desde a data do pagamento daquela quantia até à data da emissão da correspondente nota de crédito, na qual serão incluídos.

## **VII. VALOR DO PROCESSO**

71. De harmonia com o disposto nos artigos 306.º, n.º 2, do CPC, 97.º-A, n.º 1, alínea a), do CPPT, e 3.º, n.º 2, do Regulamento de Custas nos Processos de Arbitragem Tributária, fixa-se ao processo o valor de € 6.236.349,30 (seis milhões, duzentos e trinta e seis mil, trezentos e quarenta e nove euros e trinta cêntimos) por ter sido esse o valor económico dado à presente acção arbitral e não contestado.

## VIII. CUSTAS

72. Dada a modalidade de designação de árbitro pelo sujeito passivo, a taxa de arbitragem, no montante de € 100.000,00 (cem mil euros), foi paga e constitui encargo da Requerente, nos termos do disposto no artigo 5.º, do Regulamento de Custas nos Processos de Arbitragem Tributária e da Tabela de Custas a este anexa.

Lisboa, 18 de Março de 2026

Os árbitros,

Carla Castelo Trindade  
(Árbitra Presidente e Relatora)

Clotilde Celorico Palma  
(Árbitro vogal)

Jorge Carita  
(Árbitro vogal)

## DECLARAÇÃO DE VOTO

### **I. Direito à dedução de IVA**

1. Votei vencido, porquanto a prestação de serviços de angariação em causa, cujo imposto se pretende ver deduzido, teve como reflexo a compra de avos na propriedade de diversos imóveis, operação essa isenta de IVA sem direito à dedução (sujeição a IMT, artº. 9º. nº. 30 e não dedutível nos termos do artº. 20º., ambos do CIVA).
2. Isto, independentemente do facto de a jusante podermos encontrar um empreendimento turístico, cuja atividade é sujeita a IVA.
3. De referir que as empresas do Grupo que desenvolvem este tipo de operações, incluindo a Requerente, são, regra geral, sujeitos passivos de IVA que desenvolvem operações mistas, com dedução de imposto mediante o método da afetação real de todos os bens e serviços, e optaram, no passado, por não deduzir a parcela de imposto que aqui e agora querem recuperar.
4. Relativamente ao objeto social da Requerente, importa frisar que, embora do mesmo conste a atividade hoteleira, também lá consta, mas desde o início, a atividade de compra e venda de bens imóveis.
5. Foi no contexto da atividade de compra e venda de imóveis que a Requerente adquiriu os prédios/ terrenos para construção em Matosinhos e posteriormente os revendeu aos investidores estrangeiros, candidatos ao Golden Visa, cuja comissão de angariação faturada por uma empresa canadiana do Grupo, está diretamente relacionada com o imposto que a Requerente pretende ver deduzido.

6. Recorde-se, que tal investimento imobiliário é pressuposto essencial de validação do identificado regime (Golden Visa), o que foi feito dentro do limite mínimo necessário para a sua atribuição.
7. Cada um dos 54 investidores comprou 1/54 avos de uns determinados artigos matriciais, numa pura atividade imobiliária e de captação de investimento estrangeiro.
8. Diga-se que a Requerente, para além da possibilidade de recompra das parcelas de terreno vendidas, salvaguardou para si todos os direitos de uso e utilização dos imóveis em causa, como se propriedade sua continuassem a ser (Vd. Investor Agreement).
9. Refira-se, que se pode perfeitamente dar como provado no presente processo e é aceite pelas partes, que a dupla vertente deste negócio consistiu:
  - i). por um lado, a venda de quotas de compropriedade do imóvel a investidores com sujeição a operações urbanísticas/reabilitação urbana;
  - e
  - ii). por outro lado, a celebração de acordos de cedência da exploração ou do uso dos prédios pelos investidores à Requerente, para exploração comercial desta.
10. E a ambas estas vertentes foram atribuídas preços autónomos. A saber:
  - i). Para 54 investidores, por cada 1/54 avos de aquisição dos prédios em regime de compropriedade os preços variam entre € 210.000,00 e € 265.000,00, com isenção de IVA;
  - ii). Para os mesmos 54 investidores, de adiantamento para obras de reabilitação urbana, a realizar pela Requerente: € 140.000,00, com IVA incluído à taxa de 6%;
11. Pode dar-se como provado nos presentes autos que este pagamento foi devido e faturado na sequência da aquisição da quota de compropriedade dos imóveis.

12. Sobre este valor a Requerente autoliquidou IVA, à taxa de 6%, tendo, no entanto, deduzido a totalidade do imposto suportado, contrariamente ao que já tinha sido anteriormente efetuado por empresas do mesmo Grupo, em situações idênticas, e que constitui aquilo que opõe a Requerente à AT neste processo.
13. As razões pelas quais a AT procedeu às correções dos valores do imposto deduzido pela Requerente, e que constam do RIT, para a qual remetemos, e a cujo conteúdo manifestamos a nossa adesão, particularizando os seguintes aspetos: (VER RELATÓRIO).

“O procedimento adotado em outros projetos do mesmo Grupo, quanto à dedução do IVA autoliquidado em prestações de serviços semelhantes, foi o da dedução parcial, por aplicação de uma percentagem baseada num rácio (valor estimado de reabilitação / número de investidores), considerando que as comissões geraram dois tipos de contraprestações ativas, uma tributável (obras de reabilitação) e outra isenta de IVA (alienação de imóveis). O IVA foi deduzido segundo o rácio obras de reabilitação / total investido;

... ..

A AT considera que a Requerente efetua dois tipos de prestações de serviços autónomas aos investidores – venda de avos de imóveis e prestação de serviços integrada relacionada com a valorização e gestão dos avos de imóveis – e atendendo à realidade económica das operações em causa, o sujeito passivo tem direito à dedução parcial do imposto suportado com a angariação de investidores/financiadores, segundo o rácio valor estimado da reabilitação / número de investidores;

No que respeita à prestação de serviços de angariação de investidores/financiadores, com referência à operação de venda de imóvel isenta de IVA pela alínea 30) do artigo 9.º do Código do IVA, tratando-se de uma isenção simples ou incompleta, não é permitida a dedução do imposto suportado para a sua realização;”

14. Os principais argumentos que a Requerente utiliza, passam pela invocação de que a despesa feita com a angariação está intrinsecamente ligada com a gestão direta e exclusiva da atividade hoteleira, constituindo atividades preparatórias desta, sendo que tal atividade hoteleira está sujeita a IVA e dele não isenta, com direito à dedução total do imposto suportado.
15. Defende a Requerente que o IVA suportado (reverse-charge) decorrente dessas prestações de serviços relacionadas com a promoção e angariação de investidores/adquirentes para efeito de “atividades de investimento”, na modalidade de aquisição de ativos destinados a serem utilizados no âmbito de operações tributadas, possui umnexo objetivo de inerência com as operações tributáveis de exploração hoteleira.
- Deve este IVA suportado ser deduzido integralmente (100%) uma vez que a Requerente, naquele ativo, irá desenvolver uma atividade hoteleira – gestão e exploração de uma unidade hoteleira de referência mundial – que é atividade sujeita a IVA e dele não isenta, com direito à dedução total do imposto suportado.
16. Relativamente a esta linha de defesa da Requerente, importa desde logo referir que não consta dos autos documentação que aponte inequivocamente para o facto de que, de entre as atividades prestadas a montante à Requerente esteja “a prospeção, identificação e avaliação física, económica e financeira de ativos com potencial para o exercício do escopo social da A... ...”, parecendo-nos antes tudo muito centrado na pessoa dos investidores.
17. E, neste domínio, para uma faixa específica de investidores: - aqueles que pretendam estabelecer uma relação especial com Portugal, aqui obtendo autorização de residência e um dia mais tarde a própria nacionalidade, e revelem propensão para o fazer através de um esquema de investimento imobiliário.

18. Esta intenção é flagrante, porquanto o investimento em causa está dimensionado nos limites mínimos daquilo que está fixado pelo Estado Português para atribuição de tais regalias.
19. Assim sendo, então a que se resume a atividade desenvolvida para a Requerente pela empresa canadiana do Grupo: angariadora de investidores para obtenção de título de residência em Portugal através da compra de terrenos.
20. E essa compra de terrenos é obviamente uma operação isenta de IVA, razão pela qual a parte da comissão cobrada com esse fim, não pode ver o respetivo IVA considerado como dedutível pela Requerente.
21. Não queremos naturalmente colocar em causa o mecanismo do direito à dedução na lógica deste imposto, bem como da sua protetora neutralidade.
22. Mas também constitui regra comunitária e nacional, jurisprudencialmente defendida, de que o mesmo não é absoluto, estando limitado, entre outros aspetos, a que o serviço adquirido seja utilizado para efeito das suas operações tributadas, embora nos possamos abstrair dos aspetos formais desse direito à dedução, mais cuidando dos seus aspetos substanciais. (Vd. Acórdão do Tribunal de Justiça, no processo C-696/22, C\_SPRL, de 13 de junho de 2024,
23. E, com todo o respeito, admito que é precisamente isso que a argumentação utilizada na presente Decisão (como noutras sobre temas idênticos) não respeita, porquanto atende mais (ou apenas) aos aspetos puramente contratuais da relação entre as partes, numa sua leitura demasiado literal, sem cuidar de atender e valorizar, que tais investidores estão a comprar terrenos em Portugal aos avos (realidade que se pensava afastada do ordenamento jurídico português e do comércio jurídico, face aos problemas que tiveram na origem dos falsos loteamentos clandestinos que tanto maltrataram os princípios básicos do urbanismo e que demoraram décadas a resolver).

- 
24. E, para que conseguisse vender esses terrenos, a Requerente teve que suportar um custo pela angariação dos potenciais investidores para a compra desses terrenos, quando não é conhecido a relação que esses investidores terão no futuro: nunca serão donos do Hotel, nem sócios da sociedade que o vai explorar. E até o mais provável é que a Requerente exerça o seu direito de recompra daquilo que lhes vendeu....
25. E, não posso estar mais de acordo quando se lê na jurisprudência do CAAD sobre esta mesma matéria (Procº. 377/2025-T) que:
- “Para que o direito à dedução do IVA seja reconhecido, é necessária a existência de uma relação direta e imediata entre uma determinada operação a montante e uma ou várias operações a jusante com direito a dedução.”
- O que se repete no presente Acórdão (sumário):
- VI. O direito à dedução do IVA nos gastos incorridos por um sujeito passivo depende da existência de um nexo directo e imediato com a actividade económica exercida por esse sujeito passivo;*
26. Sim, podemos considerar para que o direito à dedução do IVA seja reconhecido, que é necessária a existência de uma relação direta e imediata entre uma determinada operação a montante e uma ou várias operações a jusante com direito a dedução.
27. Mas, no caso concreto, entendo que essa relação direta não existe (e, se existe, é com a compra e venda dos terrenos).
28. E, não estamos perante uma das situações em que jurisprudencialmente se pode entender que tal relação direta pode faltar, como seria o caso do custo dos serviços em causa fazer parte das despesas gerais da Requerente, e sejam como tal elementos constitutivos do preço dos serviços prestados, o que está longe de estar demonstrado no caso concreto.

29. Aliás, atribuem-se poderes ao Tribunal, recomenda-se até, que se tenha em conta a utilização efetiva dos serviços adquiridos a montante pelo sujeito passivo e a causa exclusiva desta aquisição, devendo esta última ser considerada um critério de determinação do conteúdo objetivo.
30. Será dedutível o imposto suportado na aquisição de serviços, desde que os mesmos sejam utilizados para os fins das suas operações tributadas, o que, no nosso entender, não foi o caso.
31. Ora, a operação em causa, foi a compra dos terrenos que, como vimos, não é tributada.
32. Isto não fica prejudicado pelo facto de, posteriormente, o mesmo sujeito passivo vir a praticar novas operações, essas sim já tributadas.
33. Mas no meio, já a operação não tributada operou os seus efeitos, para que não possa deixar de se lhe dar relevância, não podendo escamotear-se que ela existiu.
34. Não podemos pura e simplesmente dar o salto para a operação hoteleira...
35. Mais parece um esquema de obtenção do Visa Gold conducente à atribuição de autorização de residência.
36. Este grau de incerteza, sem que haja ainda fracturação específica com IVA (que confira direito à dedução) referente à atividade hoteleira, e as razões atrás invocadas, não nos permitem, com o devido respeito, acompanhar o sentido da presente Decisão.
37. Estamos por isso longe de se poder concluir, que se constata uma **relação direta, imediata e exclusiva** dos serviços de angariação de investidores prestados à Requerente com a sua atividade económica de exploração hoteleira, que confere o direito à dedução.

## II. Aplicação da taxa reduzida de 6% prevista na Verba 2.23 da Lista I Anexa ao CIVA

1. Está aqui em causa saber se a taxa de IVA devida pelos adiantamentos pagos pelos investidores por conta das despesas de reabilitação dos imóveis por si adquiridos em avos, podem beneficiar da taxa reduzida de imposto de 6%, prevista na Verba 2.23, da Lista I, Anexa ao CIVA.
2. No respeito pela recente jurisprudência do STA, a AT dá por adquirido que se trata de uma “empreitada de reabilitação urbana”, cuja faturação pelo empreiteiro está sujeita à taxa de IVA de 6% (localização em ARU e aprovação de ORU). Temos as nossas dúvidas de que essa prova esteja feita, mas essa questão não é levantada. Se tais requisitos não estivessem verificados cumulativamente, nunca se poderia ter aplicado taxa de 6%, mas a de 23%,
3. Contudo, e desde logo, importa referir que não conseguimos localizar no processo a totalidade das faturas em causa, emitidas pelo (s) empreiteiro (s) ao dono da obra.
4. Faturas essas que não foram emitidas em nome dos investidores estrangeiros, embora a Requerente entenda que a taxa do IVA deve ser a mesma e tudo se passa como se também eles tivessem outorgado o contrato de empreitada e fossem considerados como “donos da obra” para efeitos fiscais e contratuais.
5. “A questão decidenda tem que ver com o enquadramento das operações tituladas pelas faturas, emitidas pela Requerente a investidores, que se referem a “[a]diantamento para obras de reabilitação urbana”, com liquidação de IVA à taxa reduzida de 6%.”, diz a entidade Requerida na sua Resposta.
6. E a questão parece resumir-se ao facto da Requerente invocar que, nesta situação concreta, os investidores a quem cobrou esse adiantamento, também são donos da obra e partes nesse contrato de empreitada, enquadrando tudo isto no âmbito do disposto nos termos do art.º 4.º n.º 4 do CIVA, e como tal beneficiar da referida redução de taxa.

7. A Requerente apela, para estes efeitos, ao conceito de mandato sem representação, no que diz respeito à relação que estabelece com os investidores, que a legitima, a assinar, só por si, o dito contrato de empreitada, mas pretendendo com isso significar o envolvimento dos investidores em idêntica posição, porque só essa lhes permitirá aproveitar da redução de taxa.
8. Com o que a entidade Requerida não concorda.
9. A Requerida entende que a Requerente não pode invocar que não só atuou em nome próprio, mas também em nome e por conta desses investidores, negando-lhe assim o aproveitamento do regime previsto no citado artigo 4.º, no 4 do CIVA, que dispõe do seguinte modo:

“Quando a prestação de serviços for efectuada por intervenção de um mandatário agindo em nome próprio, este é, sucessivamente, adquirente e prestador do serviço.”
10. A Requerida entende, com suporte em jurisprudência comunitária, que:

“Quando um sujeito passivo, agindo em nome próprio, mas por conta de outrem, é intermediário numa prestação de serviços, considera-se, em conformidade com o artigo 28.º da Diretiva IVA, que recebeu e prestou pessoalmente os serviços em questão.”
11. Para concluir que:

“Deste modo, nos casos em que a norma do artigo 4.º, n.º 4 do Código do IVA seja aplicável, o sujeito passivo será sucessivamente adquirente e prestador do serviço, pelo que ao faturar ao cliente final deve aplicar a taxa de IVA correspondente ao serviço em causa.”
12. Nestes moldes, bem teria andado a Requerente, que aplicou a mesma taxa aos investidores que supostamente lhe terá sido aplicada pelo empreiteiro (não temos cópia dessas faturas).
13. Mas a discordância da AT tem por base o seguinte entendimento:

---

“Não resulta demonstrado que as faturas se refiram apenas aos serviços abrangidos pelos contratos de empreitada de reabilitação, para que se possa dar como comprovada a aplicabilidade da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA.”

14. A segunda constatação da Requerida é que:

“(ii) 54 Faturas (IVA incluído à taxa de 6%, base de €132.075) no valor de €140.000/cada - a título de “adiantamento para obras de reabilitação urbana” - que totalizaram €7.560.000; **o que no caso é insuficiente para cobrir o orçamento de empreitada** [€10.441.000 IVA incluído a 6%, zona ARU]; (sublinhado nosso)

15. Invoca ainda a Requerida que na realidade, descrevendo o negócio da Requerente, tais adiantamentos estão apenas relacionados com a obtenção de financiamento por parte dos investidores diretamente relacionados com a atribuição do Visto Gold.

16. “Queixa-se” a Requerida que a AT não teve acesso a qualquer outro tipo de faturação relativa ao valor das obras que lhe permita apurar da sua relação com os adiantamentos, invocando igualmente o não cumprimento do disposto na alínea b) do n.º 5 do artigo 36.º do CIVA, por das mesmas constar uma expressão muito vaga (“adiantamento para obras de reabilitação urbana”), não descrevendo a extensão e natureza dos serviços prestados, nem remetendo para um concreto contrato ou documento que os contenha.

17. Defende a Requerida que:

“Uma única prestação que engloba diversos serviços de terceiros, efetuada por um preço único, em que a intervenção do sujeito passivo excede a mera intermediação, não pode ser considerada para efeitos do n.º 4 do artigo 4.º do Código do IVA - vide, nesse sentido, Informação Vinculativa n.º 24918, já referenciada, e Informação Vinculativa n.º 25611, com despacho de 2024-02-29, da Diretora de Serviços do IVA, por subdelegação.”

18. A Requerida entende que não se pode concluir como faz o Tribunal Arbitral, na Decisão de 19 de novembro de 2024, processo n.º 539/2024-T, que:

---

“(…) os serviços em causa nos autos – obras de reabilitação urbana em edifícios degradados adquiridos pela Requerente – são exatamente os mesmos que a Requerente faturou aos investidores”.

**19.** E a Requerida conclui na sua Resposta que:

“Vide que, no âmbito dos contratos de empreitada, a Requerente atua como “Dono da Obra”, enquanto promotora e proprietária dos projetos turísticos em que insere a respetiva reabilitação urbana.

Neste contexto, dificilmente se concebe a atuação da Requerente como mera intermediação, a que alude o disposto no artigo 4.º, n.º 4 do Código do IVA.”

**20.** Vejamos a posição da Requerente, quanto a este aspeto.

**21.** “Reiterando o que já se expôs no PPA, cabe entender que a aplicação da taxa reduzida de IVA na (re)faturação aos Investidores comproprietários dos prédios, das obras de reabilitação urbana neles efetuadas, é inteiramente correta em atenção ao enquadramento tributário aplicável em sede de IVA, porquanto a Requerente atuou em nome próprio mas por conta desses Investidores, portanto, como mandatária sem representação, relativamente às empreitadas de reabilitação urbana executadas nos prédios de compropriedade dos Investidores, os quais pagaram a quantia individual de €100.000,00 (com IVA incluído) no projeto ..., de €160.000,00 (com IVA incluído) no projeto ..., de €140.000,00 (com IVA incluído) no projeto..., e de €140.000,00 (com IVA incluído) no projeto ..., para a realização dos trabalhos e obras respetivas (vd. os factos G, alíneas c), d), e), e I).”

**22.** “Na verdade, a atuação como mandatário sem representação implica, por força do artigo 4.º, n.º 4 do CIVA (em transposição do artigo 28.º da Diretiva 2006/112/CE do Conselho de 28 de novembro de 2006 relativa ao sistema comum do Imposto sobre o Valor Acrescentado - Diretiva IVA), que, ao (re)faturar aos Investidores as obras e serviços das

empreitadas de reabilitação urbana, a Requerente tinha de aplicar a taxa de IVA correspondente a esses serviços, ou seja, em conformidade com o disposto no artigo 18.º, n.º 1, al. a) do CIVA e na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, a taxa reduzida de 6%.”

**23.** Dos elementos analisados até agora importa salientar os seguintes aspetos:

**i).** As datas em que as faturas aos investidores foram emitidas em comparação com a data da celebração do contrato de empreitada, e a faturação emitida pelo empreiteiro ao dono da obra ao longo da execução da empreitada;

**ii).** A singela referência nas faturas a “adiantamentos”, sem se detalhar a natureza dos serviços incluídos nesse adiantamento, em violação alínea b), do n.º 5 do art.º 36.º do CIVA;

**iii).** O facto de se poder entender que os investidores não são parte do contrato de empreitada;

**iv).** A melhor interpretação do n.º 4 do art.º 4.º do CIVA, no sentido de se considera que a Requerente não foi uma mera intermediária nas operações;

**v).** O facto da empreitada ter tido um custo inferior aos adiantamentos, deixa de fora nonexo de ligação entre as duas operações uma parte do valor do adiantamento;

**vi).** O valor dos adiantamentos não ter sido calculado em função do custo da obra, mas do valor necessário para obtenção do atestado de residência.

**24.** A Autoridade Tributária defende que o IVA não pode ser deduzido, porquanto a faturação em causa não foi fixada com base numa atividade económica, mas a título de liberalidade, podendo apenas ser deduzida até à concorrência da factoração que lhe está inerente.

Ou seja, os investidores pagaram mais pela obra à Requerente do que aquilo que a Requerente pagou ao empreiteiro.

Então esse diferencial foi pago a que título?

Se não foi a título de adiantamento para pagamento de uma empreitada que pode ser faturada a 6%, também o adiantamento não pode ser faturado a essa mesma taxa.

Não nos importa saber se se trata de uma liberalidade ou não, mas se não foi para pagar obra, faturada com IVA, não pode a taxa de IVA ser a mesma, porque é do IVA da empreitada que o IVA do adiantamento “recebe” a taxa.

Uma coisa era certa, a soma dos pagamentos efetuados pelos investidores, divididos entre compra dos avos do imóvel e adiantamentos para as obras, nunca poderia ser inferior ao valor necessário para garantia a obtenção do Visto Gold!!!!

25. Face à análise efetuada até agora, inclino-me a salvaguardar a posição da AT quanto a este ponto, com especial foco nos requisitos da fatura emitida aos investidores que, com todo o respeito, não dou por cumpridos.

26. Efetivamente, não podemos acompanhar a conclusão tirada na presente Decisão quando se afirma:

*“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. “*

27. Não está feita prova no processo que estejam em causa os mesmos serviços, sendo manifestamente insuficiente que se escreva que se trata de prestação de serviços de reabilitação urbana.

28. Como nota final, quero deixar assinalado que, com todo o respeito, também não posso acompanhar a posição consagrada nesta Decisão, que, em resposta ao argumento da

Requerida quanto aos efeitos da inexistência de contrato de empreitada celebrado com os investidores (tornaria inviável ao enquadramento da operação na verba 2.23), responde do seguinte modo:

*“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”*

29. Então, como poderíamos confirmar que os serviços faturados à Requerente como dona da obra, são os mesmos que a Requerente fatura aos seus clientes /investidores?
30. Ora, já sabemos o que a fatura diz, que é pouco, se não for pelo contrato, como seria!!!
31. Contudo, é a própria Decisão que mais à frente, em natural contradição com o que consagrou anteriormente, nos vem dizer que esse tal contrato de empreitada, que defendeu não ser necessário, constitui precisamente o meio de prova complementar à fatura para se apurar a natureza dos serviços prestados.
32. Reza assim esta Decisão:

*“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. (negrito nosso)*

33. O que não podemos respeitosamente acompanhar.

### **III. Erro sobre os pressupostos quanto ao alegado IVA indevidamente deduzido no projeto ....**

Esta questão deveria ter a mesma solução, que no meu entender, e com todo o respeito, deveria ter sido dada à questão da dedutibilidade do IVA.

(Jorge Carita)