

CAAD: Arbitragem Tributária

Processo n.º: 378/2025-T

Tema: Direito à Dedução – Relação Directa e Imediata dos Serviços Adquiridos com Operações Tributáveis – Artigos 20.º e 23.º do CIVA

SUMÁRIO:

- I.** Desde que um sujeito passivo aja nessa qualidade, tem o direito a deduzir o IVA devido ou pago pela aquisição no momento em que adquire um bem ou um serviço, na medida em que utilize o bem ou serviço em causa para efeito das suas operações tributadas.

- II.** Os serviços de angariação de investidores/financiadores internacionais, adquiridos pelo sujeito passivo com a finalidade exclusiva de obtenção de meios financeiros para reabilitar um conjunto de imóveis e transformá-los em unidade hoteleira, têm uma relação directa e imediata com a exploração hoteleira que esse sujeito passivo vai desenvolver no dito estabelecimento hoteleiro, após reabilitação/trans formação.

- III.** Neste contexto, dado os serviços de alojamento hoteleiro e operações conexas serem tributados em IVA, conferindo o direito à dedução do imposto, é concedido ao sujeito passivo o direito à dedução integral do IVA.

DECISÃO ARBITRAL

I. RELATÓRIO

1. Em 14 de Abril de 2025, A..., LDA., pessoa colectiva n.º..., com sede na Rua ..., ..., ...-... Porto (Requerente), veio deduzir Pedido de Pronúncia Arbitral (PPA) na sequência da decisão de indeferimento expresso das reclamações gratuitas apresentadas contra os actos de liquidação adicional de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) referentes aos períodos de tributação do quarto trimestre de 2022 e dos primeiro e segundo trimestres de 2023, 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 Decreto-Lei n.º 10/2011, de 20 de Janeiro (Regime Jurídico da Arbitragem em Matéria Tributária - RJAT).
2. Pretendia a anulação das liquidações adicionais de IVA n.º 2024 ... (202212T), no valor de €1.009.125,00, n.º 2024... (202303T), no valor de €485.156,25, e n.º 2024... (202306T), no valor de €25.875,00, e respectivas liquidações de juros compensatórios n.ºs 2024..., no valor de €48.769,76, e 2024..., no valor de €18.821,40, num montante total de €1.561.872,41, bem como das decisões subsequentes de indeferimento das reclamações gratuitas n.ºs ...2024... e ...2024... .
3. Ao abrigo do disposto no artigo 6.º, n.º 2, alínea *b*), do RJAT, a Requerente designou como árbitro a Prof.ª Doutora Clotilde Celorico Palma.
4. Seguindo-se os trâmites normais, a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT ou Requerida) indicou como árbitro o Dr. Jorge Carita.
5. Na sequência do requerimento apresentado pelos referidos árbitros para que o árbitro presidente fosse designado pelo Conselho Deontológico do CAAD, foi nomeado o Prof. Doutor Victor Calvete.
6. Tendo todos os árbitros comunicado a aceitação do encargo, o Tribunal ficou constituído em 19 de Setembro de 2025.
7. Na mesma data, o Tribunal Arbitral proferiu despacho de notificação da AT para apresentação de Resposta bem como para a junção do processo administrativo (PA).
8. Em 9 de Fevereiro de 2026, constatada a ausência de Resposta da AT e ao abrigo dos princípios da autonomia do Tribunal Arbitral na condução do processo (artigo 19.º do

RJAT), e da simplificação e da informalidade processuais (artigo 29.º, n.º 2, do RJAT) foi dispensada a reunião prevista no artigo 18.º do RJAT.

9. Em 11 de Fevereiro de 2026, a Requerida veio aos autos juntar parte do PA e solicitar a produção de alegações.
10. Em 12 de Fevereiro de 2026, o Tribunal determinou a produção facultativa e simultânea de alegações, que foram juntas aos autos, por Requerente e Requerida, no dia 27 desse mês.
11. Em 2 de Março de 2026, a AT juntou a parte do PA que ainda faltava.
12. Em 13 de Março de 2026, dada a impossibilidade de apresentar o projecto de decisão dentro da data limite, foi determinada a prorrogação desse prazo ao abrigo do n.º 2 do artigo 21.º do RJAT.

II. PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS

13. O Tribunal Arbitral foi regularmente constituído e o pedido de pronúncia contém-se no âmbito das suas atribuições.
14. Requerente e Requerida gozam de personalidade e de capacidade judiciárias, são legítimas, e encontram-se regularmente representadas.
15. O pedido de pronúncia arbitral foi tempestivamente interposto.
16. Não foram suscitadas nulidades, nem o Tribunal as divisou.
17. Os pedidos são cumuláveis na jurisdição arbitral porquanto, como escreveu a Requerente no PPA, a *“respetiva apreciação depende exatamente das mesmas circunstâncias de facto e da interpretação e aplicação dos mesmos princípios ou regras de direito (artigo 3.º, n.º 1 do RJAT e artigo 104.º, n.º 1 do CPPT, ex vi artigo 29.º, n.º 1, alínea a) do RJAT).”*, *“estando sempre em causa a mesma espécie de correção aritmética ao apuramento do IVA nos períodos indicados que incidiu sobre o IVA dedutível de ativos não correntes (imobilizado)”*.

III. FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

III.1. FACTOS PROVADOS

Com relevo para a decisão, importa atender aos seguintes factos que este Tribunal julga provados:

A. A Requerente tem como objecto social as atividades de “*compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim; promoção imobiliária (desenvolvimento de projetos de edifícios); atividades de contabilidade e auditoria; consultoria fiscal; hotéis com restaurante; arrendamento de bens imobiliários*”.

B. A actividade principal da Requerente é “*Hotéis com restaurante*” (CAE 55111), constituindo actividades secundárias “*Promoção imobiliária (desenvolvimento projetos edifícios)*” (CAE 41100) e “*Atividades contabilidade e auditoria; consultoria fiscal*” (CAE 69200).

C. À data dos factos (4.º trimestre de 2022 e 1.º e 2.º trimestres de 2023), a Requerente encontrava-se inscrita como sujeito passivo de IVA com enquadramento no regime normal com periodicidade trimestral e tipo de operações misto com dedução de imposto mediante o método de afectação real de todos os bens e serviços;

D. A Requerente é uma sociedade relacionada com o grupo económico internacional B..., de que faz parte a sociedade canadiana C... LTD., que desenvolve soluções que permitem a pessoas singulares não residentes na União Europeia a obtenção de autorização permanente de residência (“*vistos gold*”) para a actividade de investimento.

E. O modelo de negócio da Requerente consiste em captar investidores de fora da União Europeia interessados na obtenção de Autorização de Residência para Actividade de Investimento, que é susceptível de conferir a autorização de residência em território português conforme previsto na Lei n.º 23/2007, de 4 de Julho, para financiar a aquisição e reabilitação

urbana de activos imobiliários que destina à constituição de unidades hoteleiras para exploração própria.

F. Neste contexto, a Requerente adquiriu à Infraestruturas de Portugal SA., em 22 de Fevereiro de 2022, o prédio urbano com o artigo matricial ...-U-..., localizado em ..., com vista a promover nesse prédio, junto à Marina ..., a criação de dois hotéis com uma capacidade conjunta de 289 quartos (o *Hotel ...* de 4 estrelas e o ... de 3 estrelas) para explorar directamente.

G. Através da C... LTD., com sede em ..., ..., ..., Canadá, sociedade dedicada ao negócio de consultoria de imigração em todo o mundo, especializada em programas de imigração para investidores por meio de investimento em reabilitação de imóveis, a Requerente promoveu a venda de quotas de 1/385 avos desse imóvel a investidores de fora da União Europeia.

H. Nos termos do contrato celebrado em 22 de Fevereiro de 2022 entre a Requerente (então com a denominação social de D... LDA) e a C... LTD., esta promove e divulga programas de autorização de residência via investimento, identifica e angaria investidores interessados na actividade de investimento em reabilitação urbana para projectos hoteleiros e presta todos os serviços respeitantes à pesquisa de activos e à identificação e negociação dos activos sujeitos a reabilitação, à concepção e implementação do projecto de engenharia, análises, aprovações, licenças e acompanhamento de todo o processo de construção para unidade hoteleira, apresentação das propriedades a agentes, assessoria a investidores nos contratos de reabilitação para empreendimento hoteleiro a serem acordados com empreiteiros locais e outros serviços.

I. No caso do projecto na Marina ..., estas tarefas e serviços especializados (*services rendered*) realizados pela B... LTD. foram remuneradas com €45.000,00 “*per Investor effectively raised*”, pagamento devido e facturado após a concretização da aquisição pelo investidor da quota em compropriedade do imóvel em causa (vendida por €175.000,00 cada).

J. No caso do projecto na Marina ..., acrescia para cada investidor a comparticipação nas obras de reabilitação urbana no prédio adquirido, no montante unitário de €105.000,00 (com IVA incluído à taxa de 23%), de modo que o investimento de cada um somava €280.000,00.

- K.** No quarto trimestre de 2022, a Requerente emitiu facturas à C... LTD. relativas a comissões por “*services rendered*”, quanto a 156 investidores/financiadores, no montante de €45.000,00 por cada, num total de €7.020.000,00, tendo auto-liquidado IVA a 23% (*reverse charge*) no montante de €1.614.600,00 e deduzido o mesmo valor, com registo no campo 20 do quadro 6 da Declaração Periódica de IVA.
- L.** No primeiro trimestre de 2023, a Requerente emitiu facturas à C... LTD. relativas a comissões por “*services rendered*”, quanto a 75 investidores/financiadores, no montante de €45.000,00 por cada, num total de €3.375.000,00, tendo auto-liquidado IVA a 23% no montante de €776.250,00 e deduzido o mesmo valor, com registo no campo 20 do quadro 6 da Declaração Periódica de IVA.
- M.** No segundo trimestre de 2023, a Requerente emitiu facturas à C... LTD. relativas a comissões por “*services rendered*”, quanto a 4 investidores/financiadores, no montante de €45.000,00 por cada, num total de €180.000,00, tendo auto-liquidado IVA a 23% no montante de €41.400,00 e deduzido o mesmo valor, com registo no campo 20 do quadro 6 da Declaração Periódica de IVA.
- N.** Contabilisticamente, a referida remuneração dos serviços da C..., LTD. foi relevada pela Requerente a título de “*gastos acessórios intrinsecamente ligados ao ativo (capitalizados) em construção*”.
- O.** Com cada um desses 235 investidores (156+75+4) foi celebrado um “*Investor Agreement*”, pelo qual a Requerente obtém o direito de uso pleno e exclusivo do imóvel para instalar e explorar os referidos hotéis.
- P.** Cada um desses *Investor Agreement* prevê, na cláusula quarta, que, como comproprietário do Edifício, a Primeira Parte [o Investidor] permite à Segunda Parte [a Requerente] o uso pleno e exclusivo do Edifício para instalar e operar os hotéis, directamente ou por intermédio de terceiro, durante 15 anos – automaticamente renováveis por períodos de 5 anos.
- Q.** Cada um desses *Investor Agreement* prevê a recompra pela Requerente das quotas-partes (opções de compra e venda).

R. Considerando que a propriedade económica do imóvel é detida pela Requerente, este encontra-se contabilizado no seu activo de exploração enquanto activo fixo tangível.

S. Entre 5 de Abril de 2024 e 13 de Maio de 2024, os Serviços de Inspeção Tributária (SIT) da Direcção de Finanças do Porto realizaram um procedimento inspectivo interno, de âmbito parcial, para controlo de imposto dedutível, ao abrigo da Ordem de Serviço n.º OI2024... (IVA - 2022.12T) e ao abrigo da Ordem de Serviço n.º OI2024... (IVA - 2023.03T e 2023.06T).

T. Considerando que dos €280.000,00 pagos por cada investidor apenas o valor das despesas de construção (€105.000,00) estava sujeito a IVA, os RIT consideraram que **“o imposto a deduzir deverá corresponder aos inputs mistos e com direito à dedução parcial de IVA, isto é, o SP apenas poderia ter deduzido 37,5% do imposto autoliquidado, correspondente à parte sujeita da transação tal como bem o fez nos períodos 2022.3T, 2022.06T e 2022.09T”¹.**

U. Em conformidade, de tais procedimentos inspectivos resultaram os actos de liquidação de IVA resultantes da aplicação da percentagem de 62,5% aos valores de IVA facturados pela Requerente e respectivos juros compensatórios, no valor global de €1.587.747,41:

- a) Liquidação de IVA respeitante ao período 202212T com o n.º 2024 ..., de 27 de Maio de 2024, no valor a pagar de €1.009.125,00;
- b) Liquidação de IVA respeitante ao período 202303T com o n.º 2024 ..., de 27 de Maio de 2024, no valor a pagar de €485.156,25;
- c) Liquidação de IVA respeitante ao período 202306T com o n.º 2024 ..., de 27 de Maio de 2024, com o montante do excesso a reportar não considerado para o período seguinte de €25.875,00;
- d) Liquidação de juros de IVA respeitante ao período 202212T com o n.º 2024 .. e o valor a pagar de €48.769,76;
- e) Liquidação de juros de IVA respeitante ao período 202303T com o n.º 2024 ... e o valor a pagar de €18.821,40.

¹ Último parágrafo do ponto V.1. dos RIT referentes a 2022 e 2023, negrito no original.

V. Em 11 de Julho de 2024, a Requerente procedeu ao pagamento de €1.561,872,41 resultantes das liquidações referidas nas alíneas *a)*, *b)*, *d)* e *e)* do número anterior.

W. A Requerente apresentou reclamações gratuitas (processos n.ºs ...2024... e ...2024...) que foram indeferidas por despachos de 30 de Dezembro de 2024.

X. Inconformada, a Requerente apresentou junto do CAAD, em 14 de Abril de 2025, o pedido de constituição do Tribunal Arbitral e de pronúncia arbitral que deu origem ao presente processo.

III.2. FACTOS NÃO PROVADOS

Com relevo para a decisão não existem factos alegados que devam considerar-se não provados.

III.3. MOTIVAÇÃO DA DECISÃO DA MATÉRIA DE FACTO

Os factos pertinentes para o julgamento da causa foram escolhidos e recortados em função da sua relevância jurídica, em face das soluções plausíveis das questões de direito, nos termos da aplicação conjugada do artigo 123.º, n.º 2, do Código de Procedimento e de Processo Tributário (CPPT), e dos artigos 596.º, n.º 1 e 607.º, n.º 3, do Código de Processo Civil (CPC), aplicáveis por remissão do artigo 29.º, n.º 1, alíneas *a)* e *e)*, do RJAT.

No que se refere aos factos provados, a convicção dos árbitros fundou-se na análise crítica da prova documental junta aos autos.

Importa notar que não se verifica divergência entre Requerente e Requerida relativamente aos factos essenciais para a decisão de mérito, que constam da fundamentação do Relatório inspectivo e correspondem aos que a Requerente invocou no PPA. A dissensão verifica-se unicamente em relação às conclusões que se retiram desses factos e ao seu enquadramento jurídico-tributário.

IV. DO DIREITO

IV.1. QUESTÕES A APRECIAR

A questão essencial em discussão nos presentes autos é a do direito à dedução do IVA incorrido pela Requerente com a aquisição de serviços ligados, por um lado, ao financiamento da sua actividade hoteleira e, por outro, ao da gestão da conversão ou construção de edifícios para a realização dessa actividade, em ambos os casos assegurados por uma empresa relacionada.

Em função da resposta que for dada a tal questão será necessário extrair as necessárias conclusões – por um lado, sobre a legalidade da liquidação de juros compensatórios que a AT fez decorrer da inadmissibilidade do exercício desse direito; por outro lado, sobre as pretensões da Requerente a recuperar os montantes pagos com os correspondentes juros indemnizatórios.

IV.2. POSIÇÃO DA REQUERENTE

No PPA, a Requerente começou por recordar a sua justificação do critério subjacente à dedução integral do imposto auto-liquidado em relação às remunerações pagas pelos serviços prestados pela C..., LTD., tal como ficou a constar de ambos os RIT (secção IV.4.1.):

“As principais operações que motivaram o crédito de IVA no 4.º trimestre de 2023 prendem-se com as prestações de serviços debitadas pela C... Ltd (sediada no Canadá) que, entre outros, presta serviços no que concerne:

(i) à prospeção, identificação e avaliação física, económica e financeira de ativos com potencial para o exercício do escopo social da A... – a gestão e a exploração hoteleira sob uma marca de referência internacional; e

(ii) à 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.

Tendo em consideração a NCRF 7 e a definição de Ativo, estas prestações de serviços que a C... Ltd debita à A..., Lda, antecedem a entrada em funcionamento / abertura ao público da unidade hoteleira, constituindo, por isso mesmo, atividades preparatórias essenciais e intrinsecamente ligadas à organização / reabilitação do ativo afeto à exploração turística, devendo os montantes pagos por estas prestações de serviços ser considerados como uma componente do seu custo de aquisição e, nessa medida, capitalizados como ativo, constituindo para efeitos fiscais, base de incidência das taxas de depreciação do ativo, a reconhecer como gasto na justa medida do início do seu uso / exploração.

Assim, os gastos com as prestações destes serviços debitadas pela C... Ltd estão

intrinsecamente ligados à atividade económica que a A..., Lda irá desenvolver de gestão e exploração direta e exclusiva da futura unidade hoteleira, a qual é assim a sua razão de ser e causa necessária, possuindo umnexo objetivo de inerência com as operações tributáveis de exploração hoteleira.

Estas prestações de serviços consideram-se localizadas e tributadas em território nacional, nos termos da alínea a) do n.º 6 do artigo 6.º do CIVA, sendo a A..., Lda o sujeito passivo de IVA em território nacional, tal como resulta da alínea e) do n.º 1 e n.º 5 do artigo 2.º do CIVA, devendo auto-liquidar o montante do IVA devido relativamente aos serviços em causa (reverse-charge).

Deve este IVA suportado ser deduzido integralmente (100%) uma vez que a A..., Lda, 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 ”.”

Segundo a Requerente, como esses *inputs* visaram a instalação e o funcionamento de duas unidades hoteleiras na Marina ..., estão afectos na sua totalidade e de forma directa ao desenvolvimento da sua exploração desses hotéis, actividade tributada e não isenta de IVA, pelo que tais custos são integralmente dedutíveis, nos termos da imputação directa consagrada pelo n.º 1 do artigo 20.º do CIVA. E são-no antes mesmo de se iniciar a sua exploração, como estabelecido pela jurisprudência do Tribunal de Justiça da União Europeia (TJUE) sobre as actividades prévias à realização regular das operações económicas (acórdãos de 14 de Fevereiro de 1985, *Rompelman*, C-268/83, n.º 22; de 11 de Julho de 1991, *Lennartz*, C-97/90, n.ºs 13 a 15; de 21 de Março de 2000, *Gabalfrisa*, processos apensos C-110/98 a C-147/98, n.º 45; de 1 de Março de 2012, *Polski Trawertyn*, C-280/10; e de 28 de Fevereiro de 2018, *Imofloresmira*, C-672/16, n.ºs 43 e 44) e sobre o nexo entre as actividades económicas a montante e as actividades tributáveis a jusante (acórdãos do TJUE de 8 de Setembro de 2022, *Finanzamt R*, C-98/21, n.ºs 45 e 46, e de 13 de Junho de 2024, *C SPRL*, C-696/22, n.º 85).

Invocou igualmente o acórdão do Tribunal Central Administrativo Sul de 11 de Março de 2021 no processo n.º 00319/10.2BECBR – que salientou que “*se tal não ocorresse* “o operador económico seria onerado com o custo do IVA no quadro da sua atividade económica e produzir-se-ia uma distinção arbitrária entre as despesas de investimento antes e durante a realização de operações sujeitas a imposto, o que seria contrário ao princípio da neutralidade do IVA ”.” – duas decisões arbitrais no mesmo sentido (as dos processos n.ºs 381/2021-T e

585/2021-T) e o Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 7 de Fevereiro de 2024 no processo 0555/18.3BECBR).

Destacou também as passagens dos RIT em que se reconhecia a ligação entre as operações de angariação de investidores particulares candidatos à Autorização de Residência para Actividade de Investimento em Portugal e o propósito de financiamento da actividade de construção e exploração das unidades hoteleiras.

Quanto à caracterização da relação com os investidores, sublinhou que a aquisição por estes de quotas de propriedade (em avos) dos imóveis é sempre acompanhada de um “*Investor Agreement*” pelo qual a Requerente obtém uso pleno e exclusivo do(s) edifício(s) em que instala as unidades hoteleiras que vai explorar comercialmente. Os imóveis adquiridos em propriedade pelos investidores – e com opção de recompra pela Requerente – servem, mediante o contrato de cedência do uso e exploração, para o exercício da própria actividade da Requerente de exploração turística e hoteleira e são relevados, contabilística e económica, no activo desta.

Nestes termos, sustentou que o IVA incorrido era dedutível nos termos previstos nos artigos 19.º e seguintes do Código do IVA, uma vez que constava de facturas emitidas sob forma legal e respeitava a operações destinadas à prática de transmissões de bens e prestações de serviços sujeitas a imposto e dele não isentas (v. artigo 20.º, n.º 1, alínea *a*), do Código do IVA) e que, em consequência, não lhe podiam ter sido cobrados juros compensatórios.

Terminou pedindo juros indemnizatórios, que fundou na ilegalidade da liquidação e na verificação de erro imputável aos serviços (v. artigos 24.º, n.º 1, alínea *b*), do RJAT e 43.º, n.º 1 e 100.º da Lei Geral Tributária - LGT).

Nas suas alegações, em que retomou idêntica argumentação, a Requerente começou por invocar a decisão arbitral proferida no dia 10 de Fevereiro de 2026 no processo n.º 377/2025-T “*sobre factualidade perfeitamente idêntica respeitante a outra sociedade do Grupo B... Portugal, que segue o mesmo modelo de negócio da Requerente*”, e em que se decidiu que

““Os serviços adquiridos pelo sujeito passivo de angariação de investidores/financiadores internacionais, com a finalidade exclusiva de obtenção de meios financeiros para reabilitar um conjunto de imóveis e transformá-los em unidade hoteleira, têm uma relação direta e imediata com a exploração hoteleira que esse sujeito passivo vai desenvolver no dito estabelecimento hoteleiro, após

reabilitação/trans formação” e que “[n]estas circunstâncias, assiste ao sujeito passivo o direito à dedução integral do IVA, pois os serviços de alojamento hoteleiro e operações conexas são tributados em IVA, conferindo o direito à dedução do imposto”.

Tendo enunciado os factos que considerou provados (em termos próximos dos que ficaram acima fixados), deles extraiu a seguinte conclusão (que corroborou depois com extratos dos RIT):

“o objetivo, a razão de ser e o destino de todas as operações contratadas pela Requerente com a C..., Ltd. é a construção e instalação dos dois hotéis em ..., o Hotel ... e o ..., para serem objeto da atividade principal de exploração hoteleira da Requerente, atividade tributada e não isenta de IVA que confere o direito à dedução integral do IVA suportado.”

Regressando à jurisprudência do TJUE, aditou referências

- ao acórdão de 8 de Junho de 2000, *Midland Bank*, C-98/98, n.º 25, para sublinhar que a

“configuração da relação direta e imediata entre inputs e outputs (...) tem sempre de ser realizada casuisticamente, para o que importa considerar os factos de cada processo e tomar em consideração todas as circunstâncias em que se desenrolam as operações em causa”, mas que “não é necessária a existência de uma relação com uma específica operação tributável, sendo suficiente que exista uma relação com a atividade tributada da empresa.”²;

- ao acórdão de 12 de Novembro de 2020, *Sonaecom*, C-42/19, n.ºs 41 e 42, para reiterar que

“o direito à dedução do IVA suportado pelo sujeito passivo opera sempre que se verifica uma relação direta e imediata entre as despesas inerentes aos serviços adquiridos e uma ou várias operações a jusante com direito a dedução, assim como, mesmo na falta de 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 serviços em causa fazem parte das despesas gerais do sujeito passivo e são, enquanto tais, elementos constitutivos do preço dos bens fornecidos ou dos serviços prestados pelo mesmo.”

² Sublinhado no original.

Depois de transcrever outras passagens do referido acórdão arbitral de 10 de Fevereiro de 2026 no processo n.º 377/2025-T, e dos RIT, concluiu:

“Evidentemente, a partir do momento em que se reconhece, como é determinado pela definição de Ativo da Estrutura Conceptual (EC) do Sistema de Normalização Contabilística (SNC) e pelos critérios da Norma Contabilística e de Relato Financeiro (NCRF) n.º 7, que os montantes pagos pela aquisição dos serviços da C... Ltd. e o correspondente IVA autoliquidado constituem uma componente do custo de aquisição respeitante à organização e reabilitação do ativo afeto à exploração turística e são, nessa medida, capitalizados como ativo, é manifesto que se trata aí de operações preparatórias indispensáveis que, antecedendo a entrada em funcionamento das unidades hoteleiras, têm com estas e com a exploração hoteleira um nexo direto e objetivo de inerência com as operações ativas, sujeitas a IVA e dele não isentas, de prestações de serviços hoteleiros de alojamento, restauração e conexos.

(...)

Está aqui em causa, como se explicitou no PPA, a aplicação da jurisprudência consolidada do Tribunal de Justiça da União Europeia sobre as atividades prévias à realização regular das operações económicas, nos termos da qual o exercício do direito à dedução do IVA não depende de o sujeito passivo estar já a desenvolver a sua atividade, bastando que tenha essa intenção, conforme comprovado por elementos objetivos, pois “o princípio da neutralidade do IVA relativamente à carga fiscal da empresa exige que as primeiras despesas de investimento efetuadas para os fins das operações de uma empresa e a esta destinadas sejam consideradas atividades económicas, e que seria contrário a esse princípio que as referidas atividades só tivessem início no momento em que um bem imóvel é efetivamente explorado, ou seja, no momento em que nasce o rendimento tributável” (vd., entre outros acórdãos, os acórdãos de 21-03-2000, Gabalfrisa, processos apensos C-110/98 a C-147/98, n.º 45 e de 01-03-2012, Polski Trawertyn, C-280/10, n.ºs 29 e 32).”.

Invocou ainda

- o acórdão do Tribunal Central Administrativo Sul de 30 de Setembro de 2021 no processo n.º 5716/12.6BCLSB:

“Importa não esquecer que o mecanismo plurifaseado do IVA constitui um corolário do princípio da neutralidade, nos termos do qual o IVA não deve onerar as operações comerciais. Daí que, no recorte do direito à dedução o TJUE tem afirmado uma conceção lata na delimitação da relação entre a aquisição de bens ou

serviços que confere o direito à dedução e a utilização do bem ou serviço nas operações que integram a atividade societária, sendo disso exemplo a inclusão no âmbito do direito à dedução e ao reembolso do IVA as despesas preparatórias e as de investimento”, o que determina que um sujeito passivo agindo nessa qualidade “tem o direito a deduzir imediatamente o IVA devido ou pago sobre as despesas de investimento efetuadas para realizar as operações projetadas, que dão direito à dedução”.”; e

- o acórdão arbitral proferido no processo n.º 588/2022-T:

“o “direito à dedução do IVA não depende de os bens imóveis utilizados pelo sujeito passivo no âmbito de uma atividade empresarial serem da propriedade deste, bastando que tenham sido contabilizados como ativos” e que a “dedução do IVA abrange os chamados atos preparatórios, anteriores à fase operativa da atividade da empresa, cabendo ao sujeito passivo demonstrar que essas atos constituem para esse efeito uma atividade económica”.”.

Por fim, realçou que

“o momento do pagamento dos serviços prestados não tem qualquer impacto na caracterização e natureza desses serviços e na sua imputação direta à atividade final de exploração hoteleira, mas somente em relação à temporalidade do imposto, relevando para efeitos da exigibilidade do IVA.”.

e que as operações desenvolvidas pela C..., LTD.

“carecem de qualquer autonomia própria em relação ao exercício da atividade hoteleira, porquanto são apenas meios de constituição dos ativos fixos corpóreos, com os direitos de exploração económica correspondentes, em que tal atividade se vai desenvolver.”.

voltando a transcrever passagens do acórdão arbitral de 10 de Fevereiro de 2026 no processo n.º 377/2025-T.

IV.3. POSIÇÃO DA REQUERIDA

A posição expressa pela Requerida consta dos RIT e das alegações.

De acordo com uns e outras, a Requerente efectuou dois tipos de operações autónomas:

- por um lado, a venda aos investidores de avos de imóveis (por €175.000,00

cada), operação isenta ao abrigo da alínea 30) do artigo 9.º do Código do IVA; e

- por outro lado, prestações de serviços de valorização dos referidos imóveis (*Construction Rehabilitation*), sujeitas a IVA à taxa de 23% (por €105.000,00 cada).

Nestes termos, a AT entende que a Requerente só tem o direito à dedução parcial do imposto suportado com a C..., LTD., “*na medida em que a realização de uma operação isenta ao abrigo da al. 30) do artigo 9.º do CIVA – isenção simples ou incompleta – não permite a dedução do imposto suportado nas despesas gerais incorridas para a sua realização, sem prejuízo da possibilidade de renúncia à isenção do IVA*” (como se escreveu nos RIT) – como, aliás, era anterior prática do mesmo grupo em Portugal. Com fundamento numa proporção que compara os rendimentos totais da actividade com os rendimentos estimados para as obras de reabilitação, os Serviços de Inspeção apuraram uma percentagem de dedução de 37,5% – tida “*como coeficiente de imputação a aplicar dentro do método de afetação real*”³ –, com as consequentes correcções de €1.009.125,00 de IVA considerado indevidamente deduzido pela Requerente no último trimestre de 2022, e de €511.031,25 (€485.156,25 + €25.875,00) nos dois primeiros trimestres de 2023.

Entende também – invocando em abono os acórdãos do TJUE *BLP Group* (C-4/94), n.ºs 19 e 21, o decisório do *Midland Bank* (C-98/98) 1) e 2), e o *Abbey National* (C-408/98), n.ºs 26 a 28 – que não se provou a relação directa e imediata dos gastos de angariação de investidores/financiadores com a exploração hoteleira a jusante e, de resto,

“*como resulta da jurisprudência comunitária, com exceção dos casos expressamente previstos nas diretivas do IVA, quando um sujeito passivo presta serviços a outro sujeito passivo, que os utiliza para efetuar uma operação isenta, este último não tem o direito de deduzir o IVA pago a montante, mesmo quando o objetivo final da operação isenta é efetuar uma operação sujeita a imposto.*”.

³ Uma vez que a AT reconhece que “*relativamente às operações imobiliárias, em conformidade com as instruções administrativas divulgadas pelo Ofício-Circulado n.º 79713, de 18-07-1989, da Direção de Serviços do IVA, a dedução do imposto, por sujeitos passivos que realizem operações sujeitas a imposto em simultâneo com operações imobiliárias isentas de imposto, por força do disposto nas alíneas 29) e 30) do artigo 9.º do Código do IVA, é efetuada, obrigatoriamente, segundo o método da afetação real.*”.

Finalmente, recusa que tais custos possam ser constitutivos do preço dos bens e serviços de hotelaria que a Requerente virá a prestar.

IV.4. DECIDINDO

Uma parte da discordância entre Requerente e Requerida parece residir na confluência do que são os serviços de angariação de investidores prestados pela C..., LTD. à Requerente e o que a Requerente fornece aos investidores recrutados por aquela.

É certo que a C..., LTD. *vende* aos investidores o pacote de serviços que a Requerente lhe fornece – e que, no caso, tem as duas componentes identificadas pela AT: a compra de 1/385 avos de um imóvel, e uma *per capitação* nos custos estimadas de reconstrução do imóvel de modo a, no caso, *i)* se atingir o valor necessário para que cada investidor se qualifique para a Autorização de Residência para Actividade de Investimento e *ii)* fazer surgir dois empreendimentos hoteleiros. É igualmente certo que, do dispêndio de €280.000,00 que cada investidor fez na aquisição do pacote que lhes foi apresentado pela C..., LTD., só uma fracção de 37,5% (€105.000,00) corresponde a gastos sujeitos a IVA (os demais €175.000,00 – ie: 62,5% – correspondem à aquisição de uma fracção da (com)propriedade do imóvel, operação não sujeita a IVA).

Porém, não são as operações realizadas pela Requerente com os seus investidores que dão origem às liquidações impugnadas: são as operações realizadas pela Requerente com a C..., LTD. – e essas operações *são sujeitas a IVA na sua totalidade*.

Quer os serviços que essa empresa cobra à Requerente envolvessem a promoção e venda de pacotes que incluíssem apenas componentes sujeitos a tributação em IVA (como se só vendesse bens desta); quer tais serviços fossem referentes a pacotes com componentes tributáveis em IVA e outros não (como acontece no caso); quer tais serviços de venda dissessem respeito a pacotes totalmente isentos de IVA (como se estivesse em causa apenas a venda de uma fracção de um imóvel), sempre tais serviços prestados pela C..., LTD. à *Requerente* seriam integralmente sujeitos a IVA⁴.

⁴ Pela mesma razão que as empresas de mediação imobiliária cobram (e pagam) IVA, embora as transacções em que intervêm não.

Postas as coisas nestes termos, faz pouco sentido o que se escreveu em ambos os RIT (e que as decisões das reclamações graciosas e as alegações da AT retomaram):

“As comissões pela prestação de serviços integram diretamente e de forma imediata dois tipos de contraprestações:

- *uma correspondente à alienação do prédio, isenta de IVA ao abrigo do n.º 30, do art.º 9.º do CIVA; e*

- *outra tributável, sujeita a IVA, relativa a prestação de serviços conforme a descrição de “Construction Rehabilitation – 23%”, nos termos do n.º 1 do art.º 4.º do CIVA com a correspondente tributação à taxa normal, de acordo com a al. c) do n.º 1 do art.º 18.º do CIVA.:*

Aplicando os critérios referidos às operações que originaram as duas contraprestações, como de resto o SP já o havia feito (e bem), até ao período 2022.09T, obtemos:

%dedução = PS Obras de Reabilitação / Total do Investimento = € 105.000,00 / € 280.000,00=37,5%.”.

Na verdade, nem se chega a perceber bem a quem é que se referem os RIT, e as decisões das reclamações graciosas e as alegações da AT, quando se escreve (como nestas últimas, citando as segundas, com base nas primeiras) o seguinte:

“não estando em causa o referido objetivo final da exploração hoteleira, verifica-se a existência de operações prévias a essa exploração, essas sim, com relação direta e imediata com os serviços obtidos da C..., Ltd que, por se tratarem de operações quer isentas (alienação) quer sujeitas (reabilitação) a IVA, implica que os inputs sejam deduzidos proporcionalmente.”.

Vejamos:

- se as “operações prévias a essa exploração (...) com relação direta e imediata com os serviços obtidos da C..., Ltd” são “operações quer isentas (alienação) quer sujeitas (reabilitação) a IVA”, quem é que é – ou quem é que são – o(s) sujeito(s) activo(s) dessas operações?

Parece que, como resulta do contrato que a liga à Requerente (referido em **H.** dos Factos Provados e junto no PPA como Doc. 12), o prestador dos serviços não pode deixar de ser a C..., LTD. – e, portanto, são as comissões que cobra que são relevantes sendo que ficaria obrigada a

pagar IVA sobre elas se não fosse a regra do “reverse charge” (por ser empresa sediada no estrangeiro sem estabelecimento estável em Portugal: alínea e) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA). E que pagaria a importância total que a Requerente pagou (e deduziu). Porém, nos RIT explica-se a anterior *“dedução parcial do imposto por aplicação de uma percentagem considerando que aquelas comissões geraram dois tipos de contraprestações ativas faturadas aos investidores/financiadores: uma tributável (obras de reabilitação) e outra isenta pelo art.º 9º do CIVA (alienação de imóveis)”*. Ou seja, a natureza das comissões (da C..., LTD.) dependeria, afinal, do pacote que em cada momento promovesse.

Acontece que a C..., LTD. não realizou – nem podia ter realizado – qualquer operação não-tributada: não adquiriu avo algum dos 385 em que foi idealmente dividido o prédio urbano localizado em ... adquirido pela Requerente à Infraestruturas de Portugal SA antes de proceder a essa sua divisão ideal – e muito menos *vendeu avo algum* (de uma propriedade que não era sua). Logo, as “comissões pela prestação de serviços” não podem manifestamente integrar *“diretamente e de forma imediata dois tipos de contraprestações”* sendo uma *“correspondente à alienação do prédio, isenta de IVA ao abrigo do n.º 30, do art.º 9.º do CIVA;”*.

Repete-se: não só a C..., LTD. não poderia alienar coisa alguma dessa propriedade (que não era dela), como, sendo intermediária na venda, a sua actividade nunca estaria *“isenta de IVA ao abrigo do n.º 30, do art.º 9.º do CIVA;”*.

A dualidade de serviços prestados pela C..., LTD. à Requerente (em termos simples: angariação de oportunidades de negócio e de investidores para ele e gestão do processo de concretização do empreendimento imobiliário) e a dualidade de componentes da posição que era posta à disposição dos investidores (em termos simples: aquisição de uma fracção de um imóvel e participação nos custos de (re)construção de modo a qualificarem-se para a obtenção de uma Autorização de Residência para Actividade de Investimento⁵) não são a

⁵ Como se escreveu nos RIT (ponto IV.4.3):

“o procedimento adotado pelo SP até ao período 2022.09T, e em moldes idênticos aos de outros projetos do Grupo que são do conhecimento da AT quanto à dedução do IVA autoliquidado sobre as comissões debitadas pela canadiana ‘ C..., Ltd’ (de intermediação na angariação de investidores/financiadores do projeto) assentou, concretamente, na dedução parcial do imposto por aplicação de uma percentagem considerando que aquelas comissões geraram dois tipos de contraprestações ativas faturadas aos investidores/financiadores: uma tributável (obras de reabilitação) e outra isenta pelo art.º 9º do CIVA (alienação de imóveis), sendo que a

mesma coisa.

Ora, não sendo o mesmo, como não são, não pode ser a dualidade de contraprestações exigida a cada investidor pela participação no projecto da Requerente na Marina ... a determinar a configuração da prestação de serviços da C..., LTD. à Requerente – por muito que tais serviços dependam do pacote que ambas montaram para, por via dos financiamentos obtidos na sua venda, viabilizarem investimentos na actividade hoteleira. Como os RIT reconheceram:

“Neste(s) contrato(s) encontram-se igualmente previstos o direito de ocupação e a autorização para a execução de obras de adaptação a desenvolver, necessárias à (sua) transformação em unidade hoteleira.

Ou seja, de acordo com as transações em análise, os investidores não obtiveram o controlo do imóvel adquirido. O SP garantiu o controlo do(s) ativos com a existência da opção de (re)compra [o direito de o SP recomprar o ativo]. Efetivamente, as transações consistiram em operações dirigidas à obtenção de financiamento, e não propriamente à venda do(s) ativo(s).

Em consonância, refere o § 46 da norma contabilística e de relato financeiro 9 -Locações (NCRF 9) que “Se a venda seguida de locação resultar numa locação financeira, a transação é um meio pelo qual o locador proporciona meios financeiros ao locatário, com o ativo como garantia.”.

E, por este motivo - de acordo com o n.º 2 do art.º 25.º do CIRC - na venda de bens seguida de locação financeira não há apuramento de qualquer resultado fiscal, dando-se aqui prevalência à substância económica da operação.

Assim, nesta operacionalização que - do ponto de vista formal - foi toda ela estruturada para atender a requisitos técnicos e protocolares de acesso a “atividade de investimento” no âmbito de processos ARI; do ponto de vista contabilístico e em substância é de concluir pela relevância da operação de angariação de investidores como correspondendo a um financiamento.”.

Em termos simples: não é por o pacote gizado para financiar a construção de empreendimentos turísticos incluir um elemento de alienação (pela Requerente) de uma fracção de um imóvel (operação não sujeita a IVA) que a actividade da C..., LTD. o passa a incluir.

quantificação da arte tributada da operação (Construction Rehabilitation) foi determinada pela razão [valor estimado da reabilitação/número de investidores], e a parte isenta encontrada pela diferença entre o montante total do investimento necessário para cumprir os critérios de atribuição do “Visto Gold” e o valor da reabilitação (Construction Rehabilitation).”

Dissemos que se se distinguissem os planos em que se opera a relação geradora do IVA (entre a C..., LTD. e a Requerente) e aquele em que se opera a relação entre os investidores e a Requerente, se resolvia uma parte do dissídio. Sobeja uma outra: a da ligação entre esses mecanismos de financiamento e a actividade hoteleira da Requerente – se bem que os próprios RIT tenham assumido que os primeiros eram instrumentais da segunda⁶.

Acontece, porém, que a jurisprudência do TJUE já resolveu essa questão (os acórdãos *Rompelman* (C-268/83), *Gabalfrisa* (C-110/98 a C-147/98) e *Polski Trawertyn* (C-280/10), todos invocados pela Requerente, firmaram o entendimento de que o direito à dedução existe *antes do início da actividade tributada*, desde que haja intenção objectivamente comprovada – e esta resulta dos próprios RIT). Quer dizer que a linha de argumentação da necessidade de existência de “*uma relação directa e imediata com as operações realizadas a jusante que estejam sujeitas a imposto*” (que inexistia no caso *BLP Group*, uma vez que o serviço que foi prestado a montante estava funcionalmente ligado a uma operação isenta autónoma, ao contrário do que acontece aqui, uma vez que a AT reconheceu que *a operação global é substancialmente um financiamento destinado à hotelaria*), tem de ser qualificada por essa outra linha argumentativa: a relação pode ser *directa e imediata sendo futura*.

Mais relevante ainda – por versar sobre um litígio inteiramente análogo entre a Requerente e a AT – é que também é isso que resultou (ainda que só por maioria) da anterior decisão do CAAD no processo n.º 377/2025-T, onde se escreveu o seguinte, especificamente sobre a “**RELAÇÃO DIRETA E IMEDIATA COM A ATIVIDADE DE EXPLORAÇÃO HOTELEIRA**”:

“O ponto de divergência da presente ação respeita à medida do direito à dedução do IVA incorrido pela Requerente nos serviços de angariação de investidores/financiadores adquiridos à sociedade C... LTD.. Na perspetiva da Requerente, este direito pode ser exercido integralmente, em virtude de tais serviços

⁶ Designadamente quando escrevem o seguinte:

- “o *SP* obtém (...) os meios financeiros para a construção e exploração das unidades hoteleiras”;
- “as comissões de intermediação respeitam directa e unicamente a uma operação de financiamento (...) financiamento esse destinado à instalação de hotéis e desenvolvimento de actividades (conexas) sujeitas a imposto”;
- “As transmissões de imóveis em compropriedade com acordo de recompra devem ser interpretadas como um todo, consubstanciando uma real operação de financiamento.”

estarem direta e totalmente relacionados com a atividade de exploração hoteleira desenvolvida, enquadráveis como atos preparatórios indispensáveis a essa atividade.

Distintamente, para a Requerida, esses serviços estão parcialmente afetos, por um lado, às operações de venda das quotas-partes dos imóveis, isentas de IVA sem direito à dedução, e por outro lado, aos serviços de reabilitação/valorização dos imóveis, tributados em IVA à taxa de 23% e com direito à dedução. Desta forma, só na medida (i.e., proporção) da imputação dos serviços de angariação a estes últimos – Rehabilitation Construction – é que assiste à Requerente o direito à dedução, que é parcial, e cuja determinação deve ser feita pelo método da afetação real, nos termos da opção por este método realizada pela Requerente em relação aos denominados “custos comuns”.

Convém notar não foi posta em causa pela AT causa a conexão dos serviços adquiridos pela Requerente com a sua atividade globalmente considerada. Pelo contrário, a Requerida reconhece a pertinência desses serviços para corresponder às necessidades de financiamento do projeto de exploração hoteleira da Requerente (...Hotel...), que constitui o cerne da sua atividade. A Requerida também não manifesta que os atos e atividades preparatórias impeçam a dedução, o que, aliás, iria contra a jurisprudência consolidada do Tribunal de Justiça acima citada, nomeadamente do paradigmático Acórdão Gabalfrisa.

Analisado o modelo de negócio da Requerente espelhado na matéria de facto, ressalta que todas as operações por esta praticadas relativas à obtenção de capitais, incluindo, portanto, a angariação dos investidores que financiaram o projeto, visaram, desde o início, financiar a reabilitação de edifícios e a sua transformação com vista à instalação nos imóveis em causa de uma unidade hoteleira dirigida a um segmento alto/de luxo. Unidade hoteleira, saliente-se, a ser explorada de forma direta e exclusiva pela Requerente.

Deste modo, não só a angariação de investidores, como a própria compra e venda das quotas-partes dos imóveis e as operações de reabilitação nestes realizadas estão pré-ordenados a um único objetivo: a (re)construção da unidade hoteleira e a sua exploração direta pela Requerente, sendo esta uma atividade tributável em IVA que confere o direito à dedução do imposto.

A cláusula de retoma (recompra) dos edifícios pela Requerente, por opção desta, aos investidores findo um dado prazo a um preço determinado, ilustra a natureza e fito estritamente financeiros destas transações, sendo a transmissão da propriedade dos imóveis uma “garantia” ou colateral reforçado dos investidores e não uma finalidade em si mesma. Entendimento que a própria AT confere no Relatório de Inspeção, ao referir que “de acordo com as transações em análise, os investidores não obtiveram o controlo do imóvel adquirido à ‘... [a Requerente] devido à existência da opção de compra (ao direito de recomprar o ativo por parte de ‘...), consistindo aquelas

em operações para a obtenção de financiamento, e não propriamente a venda do ativo”. Bem como, ao salientar que, de acordo com a NCRF 9 – Locações, ao abrigo da qual os edifícios e custos associados foram reconhecidos como ativos pertencentes à Requerente (e não aos investidores), os ativos imobiliários foram dados “como garantia”.

É, pois, patente e indesmentível a natureza instrumental das operações desenhadas e concretizadas com os investidores para obtenção de financiamento com a única e exclusiva finalidade de edificação do hotel para a sua exploração direta pela Requerente.

Nestes moldes, constata-se 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. Esses serviços destinaram-se ao financiamento exclusivo da montagem do seu negócio de exploração hoteleira, relação que não fica prejudicada por, concomitantemente, as operações preparatórias dessa atividade compreenderem, além de obras de reabilitação dos imóveis, a compra e venda das quotas-partes dos imóveis isentas de IVA⁷.

De referir ainda, que os custos dos serviços em causa não foram considerados e contabilizados como despesas gerais da Requerente, constituindo, antes, custos específicos intrínsecos (e relativos) dos próprios ativos imobiliários a serem objeto de exploração hoteleira, pelo que nem se coloca a condição de saber se “são, enquanto tais, elementos constitutivos do preço dos bens fornecidos ou dos serviços prestados”. Isto, sem prejuízo de resultar do exposto que tais encargos foram, ab initio, considerados pela Requerente na montagem do modelo de negócio e na determinação da sua rentabilidade e, por conseguinte, na formação do preço das operações.

Dada a inequívoca relação dos serviços de angariação de investidores com a atividade tributável de exploração hoteleira da Requerente esta tem o direito de deduzir o imposto incorrido com os mesmos, nos termos do preceituado no artigo 20.º, n.º 1, alínea a) do Código do IVA, razão pela qual padecem de ilegalidade substantiva os atos tributários de IVA e juros compensatórios objeto desta ação arbitral.

Termos em que são inválidas as liquidações de IVA impugnadas, por erro de direito, com a consequente anulabilidade de tais atos tributários (v. artigo 163.º do CPA) e, bem assim, da decisão de indeferimento da reclamação graciosa que as teve por objeto.”.

⁷ Nota que vem da decisão citada: “V. sobre a relação direta com a atividade dos sujeitos passivos em situações menos evidentes do que a que está sob exame nestes autos, a interpretação do Tribunal de Justiça nos Acórdãos de 22 de outubro de 2015, Sveda, C-126/14; e de 18 de julho de 2013, PPG Holdings, C-26/12.”.

Conclui-se, portanto, que a pretensão de limitar a dedução do IVA cobrado à Requerente pela C..., LTD. segundo um “*coeficiente de imputação a aplicar dentro do método de afetação real*” em relação a serviços prestados por esta que não incluem qualquer componente não sujeita a IVA, embora certamente induzida pela própria Requerente (que assim actuou em anteriores projectos e também no presente, em trimestres anteriores), assentou num equívoco.

*

Como se antecipou, sempre haveria de retirar consequências do que se decidisse quanto à questão principal. Ora, concluindo-se que as liquidações adicionais de IVA promovidas pela AT assentavam em erro que lhe é imputável, segue-se que os montantes pagos pela Requerente eram indevidos e devem ser devolvidos (como já resultaria do disposto no n.º 1 do artigo 100.º da LGT e da alínea b) do n.º do artigo 24.º do RJAT).

Sendo indevidos os montantes exigidos a mais, evidentemente que não havia qualquer fundamento para a exigência de juros compensatórios – nem para “*a correção/montante do excesso a reportar não considerado para o período seguinte de €25.875,00*”, valor que não foi incluído nos montantes pagos pela Requerente mas que também faz parte das consequências dos actos de liquidação efectuados pela AT –, pelo que também essas consequências das liquidações soçobram com elas.

Finalmente, e ainda para cumprimento do imperativo de *plena reconstituição da situação que existiria se não tivesse sido cometida a ilegalidade*, são devidos juros indemnizatórios sobre o montante indevidamente pago de €1.561,872,41, nos termos do disposto no artigo 43.º, n.º 1, da LGT e do artigo 61.º do CPPT, conjugados com o artigo 24.º, n.º 5, do RJAT, calculados à taxa legal, desde a data do pagamento até integral reembolso.

V. DECISÃO

Nos termos e pelos fundamentos expostos, acordam os árbitros deste Tribunal Arbitral em julgar a acção arbitral totalmente procedente, com as legais consequências.

VI. VALOR DO PROCESSO

Fixa-se ao processo o valor de €1.587.747,41 (um milhão quinhentos e oitenta e sete mil, setecentos e quarenta e sete euros e quarenta e um cêntimos), soma dos €1.561,872,41 pagos com os €25.875,00 do excesso a reportar não considerado para o período seguinte, de harmonia com o disposto nos artigos 3.º, n.º 2 do Regulamento de Custas nos Processos de Arbitragem Tributária (“RCPAT”), 97.º-A, n.º 1, alínea a) do CPPT e 306.º, n.ºs 1 e 2 do CPC, este último *ex vi* artigo 29.º, n.º 1, alínea e) do RJAT.

VII. TAXA DE ARBITRAGEM

Dada a modalidade de designação de árbitro pelo sujeito passivo, a taxa de arbitragem – que não sofre alterações apesar da correcção do valor do processo –, já foi paga e constitui encargo da Requerente, nos termos do disposto no artigo 5.º do RCPAT e da Tabela de Custas a este anexa.

Notifique-se.

Lisboa, 28 de Abril de 2026

A redacção da presente decisão segue a ortografia anterior ao Acordo Ortográfico de 1990 excepto em transcrições que o sigam.

O árbitro presidente e relator

Victor Calvete

A árbitro adjunta

Clotilde Celorico Palma

O árbitro adjunto, com voto de vencido

Jorge Carita

DECLARAÇÃO DE VOTO

1. Quando no Capítulo IV desta Decisão, em que se começa por identificar a questão essencial em discussão, resume-se a mesma à questão da dedução do IVA para aquisição dos serviços ligados ao financiamento da atividade hoteleira da Requerente, por um lado, e por outro lado, à gestão da construção dos edifícios onde essa atividade hoteleira vai ser realizada.
2. Não me parece que a questão se resuma somente a estes dois aspetos, porquanto é admitido pelas partes que a comissão paga à empresa canadiana, permite localizar clientes interessados em investir em Portugal, e que esse investimento começa por uma aquisição, em avos, de um imóvel, no cado deste processo, na Marina
3. Esse aspeto não pode ser olvidado, porque é precisamente essa aquisição, que, por estar isenta de IVA, permite à Autoridade Tributária amputar o direito à dedução do IVA incluído na fatura canadiana, e esta realidade tem que ter reflexos na decisão final.
4. O que presente Acórdão, com todo o respeito, não assume.
5. Assim sendo, 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).
6. Isto, independentemente do facto de a jusante podermos encontrar um empreendimento turístico, cuja atividade é sujeita a IVA.
7. 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.
8. Relativamente ao objeto social da Requerente, importa frisar que, embora do mesmo conste a atividade hoteleira, também lá consta, mas desde o início – e por alguma razão - a atividade de compra e venda de bens imóveis.
 9. Foi no contexto da atividade de compra e venda de imóveis que a Requerente adquiriu os imóveis da Marinha ... 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.
 10. 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.
 11. Cada um dos 235 investidores comprou os avos de um determinado artigo matricial, numa pura atividade imobiliária e de captação de investimento estrangeiro.
 12. Diga-se que a Requerente, para além da possibilidade de recompra dos avos do prédio vendido, salvaguardou para si todos os direitos de uso e utilização do imóvel em causa, como se propriedade sua continuasse a ser (Vd. Investor Agreement).
 13. 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 do prédio pelos investidores à Requerente, para exploração comercial desta.
 14. E a ambas estas vertentes foram atribuídas preços autónomos. A saber:
 - i). Para esses investidores, por cada avo de aquisição do prédio em regime de compropriedade, pelo preço de 175.000,00, com isenção de IVA;
 - ii). Para os mesmos investidores, de adiantamento para obras de reabilitação urbana, a realizar pela Requerente: € 105.000,00, com IVA incluído à taxa de 6%;

15. 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.
16. 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.
17. 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:
18. “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;
19. 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;
20. 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;”
21. 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.

22. Para defender 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.
23. 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.
24. 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.
25. 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.
26. 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.
27. Assim sendo, então a que se resume a atividade desenvolvida para a Requerente pela empresa canadiana do Grupo: angariação de investidores para obtenção de título de residência em Portugal através da compra de terrenos.
28. 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.
29. Não queremos naturalmente colocar em causa o mecanismo do direito à dedução na lógica deste imposto, bem como da sua protetora neutralidade.
30. 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,
31. Ora o presente Acórdão refere na pág 16 que: “... não são as operações realizadas pela Requerente com os seus investidores que dão origem às liquidações impugnadas: são as operações realizadas pela Requerente com a C..., Ltd. – e essas operações são sujeitas a IVA na sua totalidade.
32. Com todo respeito, e que é muito, esta afirmação é parcialmente verdadeira, apenas na primeira parte. Porque não é o facto das operações canadianas estarem totalmente sujeitas a IVA, que esteve na origem das liquidações que aqui se discutem. São precisamente as operações praticadas pela Requerente com os investidores que, pela sua natureza, retiram a dedutibilidade total ao IVA devido pelo serviço prestado pela empresa canadiana.
33. Não está em causa que a totalidade dessa prestação de serviços está sujeita a IVA, que foi devidamente autoliquidado pela Requerente, de acordo com as regras do reverse charge.
34. É o fato de estar aqui incluída uma operação isenta de IVA, que não concede o direito à dedução: a compra dos terrenos.
35. Não está aqui em causa – repita-se - que a fatura da C... Ltd tenha ou não IVA.
36. Está em causa se para a Requerente esse IVA é ou não dedutível.
37. E para se encontrar a resposta é preciso atender ao tipo de operações praticadas pela Requerente, não a montante, mas a jusante, ficando para trás tudo o que a empresa canadiana fez ou não fez.
38. E com todo o respeito, admito que é precisamente isso que a argumentação aqui utilizada 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.
39. 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 conhecida a relação que esses investidores terão donos do Hotel, ou com a sociedade que o vai explorar. E até o mais provável é que a Requerente exerça o seu direito de recompra daquilo que lhes vendeu....

-
40. E, não posso estar mais de acordo quando se lê na jurisprudência do CAAD sobre esta mesma matéria (Proc.º. 377/2025-T do CAAD) que:
41. “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.”
42. Sim, podemos considerar 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.
43. Mas, no caso concreto, entendo que essa relação direta não existe (e, se existe, é com a compra e venda dos terrenos).
44. 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.
45. 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.
46. 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.
47. Ora, uma das operações em causa, foi a compra de um prédio que, como vimos, não é tributada.
48. Isto não fica prejudicado pelo facto de, posteriormente, o mesmo sujeito passivo vir a praticar novas operações, essas sim já tributadas.
49. 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.
50. Não podemos pura e simplesmente dar o salto para a operação hoteleira...
51. Mais parece um esquema de obtenção do Visa Gold conducente à atribuição de autorização de residência.

52. O presente Acórdão refere (pág 20), que em termos simples:

“...não é por o pacote gizado para financiar a construção de empreendimentos turísticos incluir um elemento de alienação (pela Requerente) de uma fracção de um imóvel (operação não sujeita a IVA) que a actividade da C..., Ltd. o passa a incluir.”

53. Com o devido respeito, que é muito, não está em causa ter sido ou não a empresa canadiana a prestar o serviço aos investidores estrangeiros – que não foi – e nunca esteve em causa que, pelo facto do pacote incluir uma alienação, isso conduziria a que a atividade da C... Ltd passasse a incluir essa alienação e dessa realidade fossem extraídas consequência fiscais.

54. Não é esse o caminho...

55. 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.

56. 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.

Jorge Carita