

CAAD: Arbitragem Tributária

Processo n.º: 974/2025-T

Tema: IRC. Mais-valias. Data de aquisição. Data de reclassificação contabilística

Decisão Arbitral

Os árbitros Cons. Jorge Lopes de Sousa (árbitro-presidente), Dr. Carlos Alberto Monteiro da Silva e Dr. Luís Amorim Teixeira (árbitros vogais), designados pelo Conselho Deontológico do Centro de Arbitragem Administrativa para formarem o Tribunal Arbitral, constituído em 23-01-2026, acordam no seguinte:

1. Relatório

A..., LDA., titular do número de identificação fiscal ... com sede social na ..., n.º ..., Piso 0, ...-... Lisboa, doravante designada por “Requerente”, apresentou pedido de pronúncia arbitral, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 10/2011, de 20 de janeiro, (Regime Jurídico da Arbitragem em Matéria Tributária, doravante “RJAT”), tendo em vista a anulação da liquidação de IRC n.º 2025..., a liquidação de Juros n.º 2025 ... e a Demonstração de Acerto de Contas de IRC n.º 2025... (IRC 2022), emitida em nome da Requerente, no valor total de € 71.474,08.

A Requerente pede ainda reembolso da quantia de € 71.474,08, acrescida de juros indemnizatórios.

É Requerida a **AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA** (doravante também identificada por “AT” ou simplesmente “Administração Tributária”).

O pedido de constituição do tribunal arbitral foi aceite pelo Senhor Presidente do CAAD e automaticamente notificado à AT em 14-11-2025.

1.

Nos termos do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 6.º e da alínea b) do n.º 1 do artigo 11.º do RJAT, na redação introduzida pelo artigo 228.º da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro, o Conselho Deontológico designou como árbitros do tribunal arbitral coletivo os signatários, que comunicaram a aceitação do encargo no prazo aplicável.

Em 05-01-2026, foram as partes devidamente notificadas dessa designação, não tendo manifestado vontade de recusar a designação dos árbitros, nos termos conjugados das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 11.º do RJAT e dos artigos 6.º e 7.º do Código Deontológico.

Assim, em conformidade com o preceituado na alínea c) do n.º 1 do artigo 11.º do RJAT, na redação introduzida pelo artigo 228.º da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro, o tribunal arbitral coletivo foi constituído em 23-01-2026.

A Autoridade Tributária e Aduaneira apresentou resposta, em que defendeu a improcedência do pedido de pronúncia arbitral.

Em 29-04-2026 realizou-se uma reunião em que foi produzida prova testemunhal e decidido que o processo prosseguisse com alegações.

As Partes apresentaram alegações.

O tribunal arbitral foi regularmente constituído, à face do preceituado na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º e do n.º 1 do artigo 10.º, ambos do RJAT.

As partes estão devidamente representadas, gozam de personalidade e capacidade judiciárias e têm legitimidade (artigo 4.º e n.º 2 do artigo 10.º, do mesmo diploma e artigo 1.º da Portaria n.º 112-A/2011, de 22 de março) e o Tribunal é competente.

O processo não enferma de nulidades.

2. Matéria de facto

2.1. Factos provados

Consideram-se provados os seguintes factos com relevo para a decisão:

- A) A Requerente é uma sociedade comercial, constituída no ano de 1987, que assume a forma jurídica de sociedade por quotas, cuja principal atividade é o desenvolvimento de

- projetos de edifícios (CAE – 41100) (Documento n.º 3, junto com o pedido de pronúncia arbitral, cujo teor se dá como reproduzido);
- B) A Requerente adquiriu, através de escritura pública datada de 17 de março de 1989, o imóvel com o artigo matricial n.º..., localizado na freguesia de ... (documentos n.ºs 4 e 5 juntos com o pedido de pronúncia arbitral, cujos teores se dão como reproduzidos);
- C) Na escritura de aquisição do imóvel foi referido que ela se destinava a revenda e que o prédio foi adquirido no exercício da atividade pela qual a Requerente se encontrava colectada, de compra de prédios para revenda (documento n.º 4, folha 48);
- D) A Requerente esteve, até 05-02-2016, registada na Autoridade Tributária e Aduaneira para o exercício das actividades de "11 Promoção imobiliária" - CAE 41100 e, "11 Compra e Venda de Imóveis" -CAE: 68100, tendo-se registado naquela data para o exercício da actividade de arrendamento de bens imobiliários (Relatório da Inspeção Tributária);
- E) O imóvel adquirido foi classificado na conta 32 – Mercadorias (Relatório da Inspeção Tributária);
- F) O prédio referido foi contabilizado pela Requerente na rubrica de inventários até 2014, inclusive, estando registado na Autoridade Tributária e Aduaneira como propriedade de G... (Relatório da Inspeção Tributária);
- G) O imóvel esteve arrendado desde 1989, inicialmente ao estabelecimento B..., sendo objecto de trespases de estabelecimento, para a C..., SA, e, em 1996, para o D..., SA, voltando à titularidade do B..., SA, entre Março de 2010 e 2015 e sendo arrendado depois à empresa E... (depoimento da testemunha F... e documentos n.ºs 12, 13, 14 e 15 juntos com o pedido de pronúncia arbitral, cujos teores se dão como reproduzidos);
- H) Em janeiro 2015, o imóvel passou a estar registado na rubrica de propriedades de investimento, em harmonia com o balancete analítico que consta do documento n.º 6 junto com o pedido de pronúncia arbitral, cujo teor se dá como reproduzido (conta #4223 Aterro do Dique);
- I) O imóvel foi alienado pela Requerente em outubro de 2022, por transmissão onerosa (documento n.º 7 junto com o pedido de pronúncia arbitral, cujo teor se dá como reproduzido);

- J) A Requerente, no ano de 2022, submeteu a declaração Modelo 22 de IRC que consta do documento n.º 8 junto com o pedido de pronúncia arbitral, cujo teor se dá como reproduzido;
- K) Na declaração de rendimentos, a Requerente, para efeitos de mais-valias, considerou valor de aquisição o que foi pago em 1989, o valor de realização obtido em 2022, e o coeficiente de desvalorização da moeda apurado a 1989;
- L) A Autoridade Tributária instaurou um processo inspetivo externo, com a ordem de serviço n.º OI2024..., para poder verificar e confirmar a situação tributária da Requerente em sede do IRC do ano de 2022 (documento n.º 9 junto com o pedido de pronúncia arbitral, cujo teor se dá como reproduzido«);
- M) Nessa inspeção foi elaborado o Relatório da Inspeção Tributária (RIT) que consta do documento n.º 11 junto com o pedido de pronúncia arbitral, cujo teor se dá como reproduzido, em que se refere, além do mais, o seguinte:

A) *Transmissão do prédio urbano registado sob o artigo de matriz n.º ...*

Da análise efetuada aos elementos disponibilizados pelo sujeito passivo e que se juntam como Anexo IV e V, verificou-se através da escritura de compra realizada em 17.03.1989 que o imóvel (artigo matricial n.º ...) localizado na freguesia de Portimão, foi adquirido para revenda, pelo que à data, e bem, foi contabilizado em Inventários.

Relativamente a esta matéria importa referir que, face ao disposto no artigo 3º-A do Dec Lei n.º 198/2012 de 24 de agosto, aditado pelo Orçamento de Estado para 2015 - art. 233.º da Lei n.º 82º-B/2014 de 31 de dezembro - os sujeitos passivos com contabilidade organizada, são obrigados a comunicar os Inventários Mercadorias, mediante ficheiro XLM submetida à Autoridade Tributária, no mês de Janeiro de cada ano relativamente, ao último dia útil do exercício anterior.

Confirma-se que o sujeito passivo tem cumprido essa obrigação declarativa desde a sua implementação face à submissão do referido ficheiro, nos exercícios compreendidos entre 2014 e 2024:

(...)

Face à análise dos mesmos confirmamos que o prédio urbano registado sob o artigo de matriz n.º ..., consta dos ficheiros de comunicação de inventários, no período compreendido entre 2014 (penúltima linha) e 2016, inclusive (4ª linha a contar de baixo):

(...)

No exercício de 2017 deixou de ser comunicado como " Inventários/ Mercadorias" o que nos leva a pensar que foi nesta data transferido para propriedades de investimento. Assim, para aferir a data do seu registo como propriedade de investimento, no dia 27 de março de 2025, via email, foi solicitado, ao sujeito passivo, para nos informar/comprovar qual o exercício económico em que tal facto ocorreu.

No dia seguinte, também via email (Anexo VI), o sujeito passivo esclareceu "(...) o referido imóvel permaneceu em inventários(revenda) até 2014, em janeiro 2015 passou para propriedades de investimento, conforme balancete analítico que juntamos (conta 4223 Aterro do Dique). Esteve sempre alugado, nos anos 80 e 90 funcionou lá um dos estabelecimentos do B..., mais tarde foi alugado à empresa E..., (2017) tendo este arrendamento terminado com a sua venda em outubro de 2022, envio faturas de 2018 a 2022 comprovando o seu arrendamento, mais para trás de 2018 já não temos o sistema informático onde eram produzidas as faturas(...)".

Face ao exposto e aos documentos agora apresentados (Anexo VI) confirma-se que a sua transferência para Propriedades de Investimento, ocorreu em janeiro de 2015 apesar de ter sido comunicado à AT como Inventário, até 2016.

Aceita-se a informação prestada pelo sujeito passivo, face à sua comprovação, procedendo-se assim ao cálculo da correta mais ou menos valia fiscal, considerando-se como ano de aquisição/ utilização do bem como propriedade de investimento em 2015.

De acordo com a Portaria n.º 253/2022 de 20 de outubro, o coeficiente de desvalorização da moeda a considerar é de 1,04.

Importa ainda realçar que o referido imóvel nunca foi sujeito a depreciação. Questionado o sujeito passivo quanto à razão de o mesmo não ter sido depreciado, já que estava registado, na rubrica de Propriedades de Investimento, pelo período de pelo menos 7 anos, até ter sido alienado, referiu apenas "(...) terá sido uma decisão da gerência em relação a este imóvel e aos imóveis da Quinta ..., excepto no que respeita ao Salão de Festas" (Anexo VI).

Face ao supra exposto, o apuramento da mais e/ou menos valia fiscal, vai ser recalculada, procedendo-se aos ajustamentos que se mostram necessários.

(...)

X.1. ANÁLISE AO REQUERIMENTO DIREITO DE AUDIÇÃO

(...)

Da análise aos argumentos explanados cumpre-nos informar antes de mais que se o bem foi adquirido com destino à venda, integra uma determinada atividade: " Compra e Venda de bens imóveis". Porém, quando decide transferir o bem, para um outro setor de atividade - "Arrendamento ", a data da transição é a data a considerar, como de aquisição nessa atividade e, pelo valor registado contabilisticamente à data da transição, conforme o disposto pela NCRF 11, que infra expomos.

Tal como se referiu no capítulo III do Projeto Relatório notificado para exercício de direito de audição e, atual Relatório Conclusões, o sujeito passivo comunicou o referido imóvel como Inventários, nos anos de 2014 a 2016. Em 2017, deixou de o comunicar como Inventários que, por sinal, corresponde ao ano em que é registado na Autoridade Tributária e Aduaneira, o 1.º contrato de arrendamento, por parte da A... a, enquanto proprietária do imóvel.

Apesar de o sujeito passivo alegar que o prédio esteve sempre arrendado, na verdade, não o comprovou, nem no decurso dos atos de inspeção, nem em direito de audição. Por sua vez, da consulta aos contratos de arrendamento registados na Autoridade Tributária e

Aduaneira, apenas a partir do exercício de 2017, há registos de arrendamentos do prédio em causa:

Informação de prédio arrendado << Página Anterior

INFORMAÇÃO DO PRÉDIO

Freguesia: PORTIMÃO
SF: PORTIMAO
Nº Artigo: Fracção: Tipo Fracção: P-Prop. Total sem Divisões:

INDICADOR DE PRÉDIO ARRENDADO

Resultados por página: 15 Pesquisa rápida

ANO	ARRENDADO	ORIGEM	MOTIVO	SITUAÇÃO	DATA
2024	Sim	Sistema de Controlo do Arrendamento Urbano	Foram encontrados os contratos de arrendamento nº 2024	vigentes em 31-12-	Ativo 2025-03-09
2023	Sim	Sistema de Controlo do Arrendamento Urbano	Foram encontrados os contratos de arrendamento nº 2023	vigentes em 31-12-	Ativo 2024-02-24
2022	Sim	Sistema de Controlo do Arrendamento Urbano	Foram encontrados os contratos de arrendamento nº 2022	vigentes em 31-12-	Ativo 2023-02-22
2021	Sim	Sistema de Controlo do Arrendamento Urbano	Foram encontrados os contratos de arrendamento nº 2021	vigentes em 31-12-	Ativo 2022-02-17
2020	Sim	Sistema de Controlo do Arrendamento Urbano	Foram encontrados os contratos de arrendamento nº 2020	vigentes em 31-12-	Ativo 2021-02-16
2019	Sim	Sistema de Controlo do Arrendamento Urbano	Foram encontrados os contratos de arrendamento nº 2019	vigentes em 31-12-	Ativo 2020-02-11
2018	Sim	Sistema de Controlo do Arrendamento Urbano	Foram encontrados os contratos de arrendamento nº 2018	vigentes em 31-12-	Ativo 2019-02-05
2017	Sim	Sistema de Controlo do Arrendamento Urbano	Foram encontrados os contratos de arrendamento nº 2017	vigentes em 31-12-	Ativo 2018-01-26
2016	Não	-	-	-	Ativo 2017-01-14

Por sua vez, aquando da consulta aos contratos de arrendamento registados na AT é possível confirmar que a A..., enquanto proprietária do prédio urbano registado sob o artigo de matriz nº..., celebrou contrato de arrendamento com a E... Lda - NIF:..., em 01/05/2017, tendo o mesmo cessado em 30/09/2022, conforme informação infra:

(...)

Todavia, apesar desta confirmação, isto é, o exercício em que o imóvel reunia as condições para ser classificado como Propriedade de Investimento por aplicação da NCRF11, notificou-se o sujeito passivo que nos comprovasse a data em que, contabilisticamente, o imóvel possa ter sido transferido de "Inventários" para "Propriedades de Investimento", bem como, comprovação do valor de aquisição e, ainda, comprovativo do pagamento de Sisa, considerando que, declararam ter sido adquirido para revenda e, de acordo com o mapa de mais e menos valias, consideram como ano de aquisição, o ano de 1989.

(...)

Porém, da consulta aos registos na Autoridade Tributária e Aduaneira, nomeadamente, ao Património registado em nome da A..., à data de 31 de dezembro dos exercícios de 2012, 2013 e 2014, mais uma vez se confirma que, para efeitos fiscais, apenas em 2014, a A... tem o imóvel registado no seu património, conforme "prints screen" que se seguem:

(...)

Em 31-12-1989 (1ª linha a contar de baixo), para efeitos fiscais, a propriedade do imóvel estava registada em nome de G..., como se pode confirmar infra:

(...)

Propriedade que o Sr. G... manteve até 31/12/2013, conforme colagem infra.

(...)

Aliás, ano em que o referido prédio urbano foi avaliado, face à apresentação, em 20/11/2012, da declaração Mod 1, com o nº de registo nº ..., pelo Sr. G... (identificando-se como único proprietário), e que originou a alteração do Valor Patrimonial do mesmo, de € 12.120, 79 para € 198.160,00:

(...)

Também, da consulta às Notas de Cobrança de IMI, notificadas ao sujeito passivo em análise, nos exercícios de 2012 e 2013, confirmamos que, nos referidos exercícios, no Município de Portimão, o mesmo apenas detinha a propriedade do prédio registados com o artigo de matriz n...7, conforme colagens que se seguem:

(...)

Por sua vez, em 2014, ano que o sujeito passivo, para efeitos fiscais, detém a propriedade do prédio, sito no Município de Portimão e, registado sob o artigo de matriz nº..., foi o primeiro ano em que a A... foi notificada de uma Nota de cobrança de IMI, relativamente ao referido imóvel, cuja coleta apurada foi de € 990,80 , paga em prestações, conforme colagens intra, relativamente à 1ª prestação:

(...)

Confirmamos igualmente que, até 2013, as Notas de Cobrança de IMI, relativamente ao prédio urbano registado sob o artigo de matriz nº ..., foram emitidas em nome de G..., enquanto único proprietário do mesmo, conforme se comprova de imediato:

(...)

Em resumo, no caso em concreto, face à atividade exercida pela A..., 11 Promoção imobiliária" - CAE 41100 e, 11 Compra e Venda de Imóveis" -CAE: 68100, a mesma adquiriu um imóvel destinado à venda, tendo por isso classificado na conta 32 - Mercadorias.

Refira-se que foi no ano de 2014 (ano que o prédio em causa, foi registado como sua propriedade, tal como supra comprovado) que o sujeito passivo iniciou a comunicação do mesmo como Inventário, tal como descrito no capítulo V.1.1.1. -A) do então Projeto Relatório e atual Relatório Conclusões.

E de facto, comunicou-o como Inventário até 2016, o que em parte, até é justificável, já que apenas em 05.02.2016, o sujeito passivo se registou para o exercício de atividade de II Arrendamento de bens imobiliários" e, apenas em 01/05/2017, celebra o contrato de arrendamento com a entidade E... Lda - NIF:....

Em termos contabilísticos, o tratamento das propriedades de investimento está previsto na Norma Contabilística e de Relato Financeiro (NCRF) n.º 11 - Propriedades de investimento.

De acordo com o parágrafo 5 da NCRF 11: "Propriedade de investimento: é a propriedade (terreno ou um edifício, ou parte de um edifício, ou ambos) detida (pelo proprietário ou pelo locatário numa locação financeira) para obter rendas ou para valorização do capital ou para ambas as finalidades, e não para:

a) Uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas ou b) Venda no decurso ordinário do negócio. "

Como se constata, como propriedades de investimento apenas se podem classificar imóveis destinados a arrendamento ou para valorização em atividades de investimento.

Dispõe o parágrafo 16 da norma que: A propriedade de investimento deve ser reconhecida como um ativo quando, g apenas quando;

a) For provável que os futuros benefícios económicos que estejam associados à propriedade de investimento fluirão para a entidade; e

b) O custo da propriedade de investimento possa ser mensurado fiavelmente."- (sublinhado nosso)

Quanto ao imóvel, classificado como propriedade de investimento, a mensuração subsequente pode ser efetuada pelo modelo do custo ou pelo modelo de justo valor, conforme previsto no parágrafo 29 da NCRF 11.

De acordo com o parágrafo 60 da NCRF 11, "As transferências para, ou de, propriedades de investimento devem ser feitas quando, e apenas quando, houver uma alteração de uso, evidenciada pelo seguinte:

(...)

d) Início de uma locação operacional a uma outra entidade, com vista a uma transferência de inventários para propriedade de investimento." (sublinhado nosso)

Por sua vez, nos termos do parágrafo 62 : "... Quando uma entidade usar o modelo do custo, as transferências entre propriedades de investimento, propriedades ocupadas pelo titular e inventários não alteram a quantia escriturada da propriedade transferida e, não alteram o custo dessa propriedade, para finalidades de mensuração ou divulgação.

A transferência de Inventários, escriturados ao preço de custo, para propriedade de investimento, é o valor pelo qual está registado o inventário, que constitui a subsequente contabilização da propriedade de investimento pois, de acordo com o parágrafo 63 da NCRF 11, o valor a registar deve ser a respectiva quantia escriturada, à data de alteração da afetação.

Face a toda a informação supra relatada, i) o bem ser registado como propriedade do sujeito passivo apenas em 2014, ii) o mesmo o ter comunicado à AT como Inventários entre 2014 e 2016, iii) o sujeito passivo só estar coletado para o exercício de atividade de "Arrendamento de bens imóveis" em fevereiro de 2016 e, iv) o contrato de arrendamento ter sido celebrado em maio de 2017, de acordo com o disposto na NCRF 11, nomeadamente, parágrafos 16 e 60, apenas no exercício de 2017, o referido imóvel, reunia as condições para ser reconhecido como propriedade de investimento já que foi o ano em que "benefícios económicos que estejam associados à propriedade de investimento fluíram para a entidade".

Todavia, informando e, comprovando o sujeito passivo, mediante a apresentação do balancete analítico, a transferência do referido imóvel de "Mercadorias" para "Propriedades de Investimento", no exercício de 2015, aceitou-se que tenha sido nesta data, que tenha surgido a intenção de proceder ao arrendamento do mesmo, transferindo-o para " Propriedade de Investimento" conforme os parágrafos 8 c) e 8 d) da NCRF 11, aceitando-se ser esta a data de afetação à atividade de arrendamento, e o valor a registar, enquanto propriedade de investimento, deve ser a respetiva quantia escriturada, à data de alteração da afetação, sendo o coeficiente a utilizar no cálculo da mais e menos valia, o do ano em que, segundo a empresa, foi transferido de Mercadorias para Propriedade de Investimento.

Face ao supra exposto, concluímos pela manutenção da correção inicialmente projetada e notificada ao sujeito passivo, para o possível exercício de direito de audição que, face à regularização voluntária de parte da correção apurada, resulta a correção em falta no montante de € 315.186,27, conforme cálculos que se seguem:

	Descritivo	Montante	Valores Regularizados Voluntariamente	Correção não Regul. a manter	Valores Corrigidos
1	Lucro Matéria Coletável declarado(a) / Corrigido	42 530,47	42 530,47		45 530,47
2	V.1.1.1.1. Correção Mais/ Menos valias	318 186,27	3 000,00	315 186,27	315 186,27
3	Lucro / Matéria Coletavel corrigido(a) 3=1+2	360 716,74	45 530,47	315 186,27	360 716,74

- N) Na sequência da inspeção foi emitida a liquidação adicional de IRC n.º 2025..., datada de 11-08-2025, com o valor a pagar de € 71 279,96, em que se inclui o montante de € 5.298,82 referente a juros compensatórios, calculados pelas liquidações n.ºs 2025 ... e 2025 ... (documento n.º 2025...), bem como a demonstração de acerto de contas n.º 2025 ... (documento n.º 1 junto com o pedido de pronúncia arbitral, cujo teor se dá como reproduzido);
- O) Em 04-09-2025, a Requerente pagou a quantia liquidada (documento n.º 2 junto com o pedido de pronúncia arbitral, cujo teor se dá como reproduzido);
- P) Em 12-11-2025, a Requerente apresentou o pedido de constituição do tribunal arbitral que deu origem ao presente processo.

2.2. Factos não provados e fundamentação da decisão da matéria de facto

2.2.1. Os factos foram dados como provados com base nos documentos juntos com o pedido de pronúncia arbitral e com base no depoimento da testemunha F... .

A testemunha foi contabilista da Requerente desde 1995 e aparentou depor com isenção e com conhecimento dos factos que foram dados como provados com base no seu depoimento.

2.2.2. Relativamente ao arrendamento do imóvel, apesar de irregularidades no registo contabilístico, comunicações à Autoridade Tributária e Aduaneira, é convicção segura do Tribunal que o prédio esteve arrendado na maior parte do tempo desde a sua aquisição até à venda, como foi afirmado pela testemunha inquirida, e é corroborado pelo contrato de trespasse de 1996 que consta do documento n.º 12 (que permite perceber a existência de um arrendamento anterior à empresa C..., SA, que passou para a D..., SA), pelo contrato de arrendamento celebrado em 2010

com a empresa B..., SA - (documento n.º 13) e pelas facturas de rendas que constam dos documentos n.ºs 14 e 15, relativas a esta empresa e à E..., Lda.

2.2.3. Não se provou que entre o momento de aquisição do prédio (em 1989) e pelo menos 30-03-2015 (data do termo do contrato de arrendamento junto como documento n.º 13), a Requerente tivesse intenção de o vender.

Na verdade, a prova produzida é no sentido de o prédio ter estado sempre arrendado e não corresponder à realidade a manifestação na escritura de aquisição de uma intenção de revenda.

3. Matéria de direito

Resulta da matéria de facto fixada, que a Requerente adquiriu um prédio em 1989, declarando no acto de aquisição que ele se destinava a revenda no âmbito da sua actividade de pela qual a Requerente se encontrava colectada, de compra de prédios para revenda.

No entanto, a única utilização do prédio que se provou é ter sido utilizado para sucessivos arrendamentos, até 2022, quando foi vendido.

O imóvel esteve registado contabilisticamente como inventários (“Mercadorias”) até 2015, só passando a ser classificado como propriedade de investimento a partir de 2016.

3.1. Posições das Partes

A Autoridade Tributária e Aduaneira entendeu, em suma, que

- devia proceder *«ao cálculo da correta mais ou menos valia fiscal, considerando-se como ano de aquisição/ utilização do bem como propriedade de investimento em 2015»;*
- *«ser esta a data de afetação à atividade de arrendamento, e o valor a registar, enquanto propriedade de investimento, deve ser a respetiva quantia escriturada, à data de alteração da afetação, sendo o coeficiente a utilizar no cálculo da mais e menos valia, o do ano em que, segundo a empresa, foi transferido de Mercadorias para Propriedade de Investimento»;*~

-
- «de acordo com a Portaria n.º 253/2022 de 20 de outubro, o coeficiente de desvalorização da moeda a considerar é de 1,04».

A Requerente defende, em suma, o seguinte:

- não, obstante a menção na escritura do objetivo de revenda e a inscrição do imóvel na rubrica de inventário, este imóvel sempre foi considerado propriedade de investimento, e não apenas desde 2015, e esteve consecutivamente afeto a arrendamento;
- para efeitos de mais-valias, deve considerar-se como valor de aquisição o que foi pago em 1989, o valor de realização obtido em 2022, e o coeficiente de desvalorização da moeda apurado a 1989;
- o parágrafo 62 da NCRF 11 é cristalino ao determinar que *“as transferências entre propriedades de investimento, propriedades ocupadas pelo titular e inventários não alteram o custo da propriedade para finalidades de mensuração ou divulgação”*;
- mesmo em sede contabilística, a norma não impõe a criação de um novo custo ou de uma nova data de aquisição — apenas uma reclassificação de rubrica, sem impacto no custo histórico do ativo;
- a NCRF 11 não cria um “novo momento de aquisição” do ponto de vista económico ou fiscal. A data da “transferência” prevista nos seus parágrafos 60 e 62 tem finalidade meramente contabilística, servindo para assegurar a coerência das demonstrações financeiras, sem interferir com o conceito jurídico-fiscal de aquisição;
- em 2015, não há qualquer saída e reentrada patrimonial, nem realização de mais-valia latente;
- artigo 47.º, n.º 1, é claro ao fixar como momento relevante o da aquisição do ativo, determinando que *“o valor de aquisição corrigido nos termos do artigo anterior é atualizado mediante aplicação dos coeficientes de desvalorização da moeda (...) sempre que, à data da realização, tenham decorrido pelo menos dois anos desde a data da aquisição.”*;
- a Autoridade Tributária e Aduaneira entendeu numa Informação vinculativa que o valor de aquisição a considerar é o valor não reavaliado (ou seja, o valor histórico de aquisição), ao qual devem ser deduzidas as depreciações/amortizações calculadas sobre aquele valor e fiscalmente aceites, bem como as restantes deduções previstas no n.º 2

- do art.º 46.º do CIRC, se ao caso for aplicável. O valor então obtido é atualizado mediante aplicação dos coeficientes de desvalorização da moeda referentes ao ano de aquisição dos ativos em causa, nos termos do art.º 47.º do CIRC;
- a contabilidade serve de base apenas enquanto não colidir com a lei fiscal, nos termos do artigo 17.º do CIRC;
 - a utilização do imóvel foi inequívoca ao longo da sua posse na esfera da Requerente, não restando dúvidas de que se trata, desde sempre, de uma propriedade de investimento, devendo, portanto, atentar-se aqui também ao princípio contabilístico da prevalência da substância sobre a forma;
 - no caso vertente, não houve qualquer alteração factual de uso em 2015, mas tão somente a alteração formal de comunicação da inscrição do mesmo à ora Requerida, na sequência da alteração legal e consequente imposição de comunicação formal;
 - a Autoridade Tributária conclui pela aplicação do coeficiente relativo a 2015, a título de proposta de correção, sem sequer invocar qualquer base legal para o efeito, estando a mesma vinculada ao princípio da legalidade que vincula a sua atuação [cfr. artigo 266.º da Constituição da República Portuguesa (“CRP”) e concretizado nos artigos 8.º e 55.º da LGT] e ao princípio de que a tributação das empresas há-de incidir “fundamentalmente sobre o seu rendimento real”;
 - a contabilidade é de afastar quando a administração tenha razões fundadas para crer que ela não espelha a verdade;
 - a liquidação adicional não só enferma de ilegalidade material por violação do artigo 47.º do CIRC, mas também de inconstitucionalidade indireta, por violação dos princípios constitucionais da legalidade tributária e da capacidade contributiva (artigos 103.º e 104.º da CRP), devendo ser anulada.

A Autoridade Tributária e Aduaneira, no presente processo, mantém a posição assumida no Relatório da Inspeção Tributária, concluindo da seguinte forma, em suma:

- os factos descritos evidenciam que o imóvel em preço se encontrava registado no ativo da Requerente na rubrica Ativo Corrente – Inventários, até janeiro de 2015, data em que foi transferido para propriedades de investimento;

- a classificação do imóvel como inventário está em consonância com o destino do mesmo assumido pela Requerente na escritura de aquisição efetuada em 1989, com o declarado pela própria sociedade ao longo de 26 anos nas suas demonstrações financeiras e o comunicada à Autoridade Tributária (inventários), e não pode ser ignorada, pois reflete a natureza económica do ativo de acordo com as normas contabilísticas obrigatórias e beneficia da presunção de veracidade prevista no artigo 75.º, n.º 1 da LGT,
- deste modo, conclui-se que, no momento da sua transmissão em 2022, o imóvel encontrava-se classificado como “Propriedade de Investimento” desde janeiro de 2015 afeto à atividade secundária da Requerente, e em sintonia com o fundamentado pelos SIT quando explicam: “sendo em parte justificável, pelo facto de apenas em 05-02-2016, a Requerente registar-se para o exercício de atividade de “Arrendamento de bens imobiliários” e apenas em 01-05-2017, celebrar o contrato de arrendamento com a entidade E... Lda”.
- circunstância que confirma, para efeitos de determinação quantitativa das mais ou menos-valias fiscais nos termos do n.º 2 do artigo 46.º do CIRC, a plena aplicabilidade do coeficiente de desvalorização da moeda considerando o ano de 2015, ou seja, o ano em que a propriedade de investimento passou a constar do ativo da sociedade, para efeitos do computo do resultado fiscal da operação de venda do imóvel em questão, e não, a aplicação do coeficiente de desvalorização monetária a 1989, como pretende a Requerente.
- e, isto dito, com base nos fundamentos enunciados supra, deverá manter-se na ordem jurídica os atos de liquidação adicional de IRC resultantes da correção ao computo da mais valia fiscal.
- face ao exposto, fica demonstrado a correta determinação da mais valia fiscal em detrimento do alegado pela requerente, pelo que deve ser mantida a correção contestada.

3.2. Apreciação da questão

A questão que é objecto essencial do presente processo é a de saber se, para efeitos de determinação do valor de mais-valias tributáveis em sede de IRC, se deve considerar como ano da

aquisição, para efeitos de aplicação do coeficiente de desvalorização da moeda, o ano em que ocorreu a reclassificação contabilística do imóvel.

O artigo 46.º, n.º 2, do CIRC que concretiza o conceito de mais-valias para efeitos de IRC, estabelece o seguinte:

2 - As mais-valias e as menos-valias são dadas pela diferença entre o valor de realização, líquido dos encargos que lhe sejam inerentes, e o valor de aquisição, deduzido das depreciações e amortizações aceites fiscalmente, das perdas por imparidade e outras correções de valor previstas nos artigos 28.º-A e 31.º-B e ainda dos valores reconhecidos como gasto fiscal nos termos do artigo 45.º-A, sem prejuízo do disposto na parte final do n.º 3 do artigo 31.º-A.

O artigo 47.º do CIRC, que estabelece a correcção monetárias das mais-valias e menos-valias, estabelece o seguinte, no seu n.º 1:

1 - O valor de aquisição corrigido nos termos do n.º 2 do artigo anterior é atualizado mediante aplicação dos coeficientes de desvalorização da moeda para o efeito publicados em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças, sempre que, à data da realização, tenham decorrido pelo menos dois anos desde a data da aquisição, sendo o valor dessa atualização deduzido para efeitos da determinação do lucro tributável.

Resulta claramente do n.º 2 do artigo 46.º do CIRC que o que releva para efeitos de determinar as mais-valias é «o valor de aquisição» e não o valor contabilístico à data em que, após a aquisição, ocorreu alguma alteração da classificação contabilística.

Na mesma linha, para efeitos de aplicação do coeficiente de desvalorização da moeda, o artigo 47.º, n.º 1, do CIRC determina sua aplicação ao «valor de aquisição» corrigido nos termos do n.º 2 do artigo 46.º e dá relevância apenas à «data da aquisição», para determinar a aplicação da atualização.

Assim, não há qualquer suporte legal no texto do CIRC para dar relevância à data da reclassificação contabilística, para este efeito, e resulta claro destas normas que apenas há que atender ao valor de aquisição corrigido nos termos do n.º 2 do artigo 46.º.

Como ensina Baptista Machado (¹), «o texto é o ponto de partida da interpretação. Como tal, cabe-lhe desde logo uma função negativa: a de eliminar aqueles sentidos que não tenham qualquer apoio, ou pelo menos uma qualquer "correspondência" ou ressonância nas palavras da lei. Mas cabe-lhe igualmente uma função positiva, nos seguintes termos. Primeiro, se o texto comporta apenas um sentido, é esse o sentido da norma – com a ressalva, porém, de se poder concluir com base noutras normas que a redacção do texto atraíu o pensamento do legislador". Quando, como é de regra, as normas (fórmulas legislativas) comportam mais que um significado, então a função positiva do texto traduz-se em dar mais forte apoio a ou sugerir mais fortemente um dos sentidos possíveis. É que, de entre os sentidos possíveis, uns corresponderão ao significado mais natural e directo das expressões usadas, ao passo que outros só caberão no quadro verbal da norma de uma maneira forçada, contrafeita. Ora, na falta de outros elementos que induzam à eleição do sentido menos imediato do texto, o intérprete deve optar em princípio por aquele sentido que melhor e mais imediatamente corresponde ao significado natural das expressões verbais utilizadas, e designadamente ao seu significado técnico-jurídico, no suposto (nem sempre exacto) de que o legislador soube exprimir com correcção o seu pensamento».

No caso em apreço, é manifesto que o termo «aquisição» se refere à entrada do imóvel no património da empresa, independentemente da sua classificação contabilística.

A reclassificação contabilística entre rubricas do SNC (de «inventários» para «propriedades de investimento»), efectuada em 2015, não constitui uma nova aquisição, mas apenas uma correção escritural que, neste caso, reconhece uma realidade que já existia há muito tempo, inquestionavelmente desde antes de 01-02-1996 (data do contrato que consta do documento n.º 12), designadamente desde 1989.

As normas contabilísticas não têm a potencialidade de alterar o que decorre de normas expressas do CIRC, pois a base de determinação do lucro tributável é a contabilidade, mas corrigido «nos termos deste Código», como preceitua a parte final do n.º 1 do seu artigo 17.º.

Por outro lado, o que releva para apurar a adequação da classificação contabilística é a realidade do bem e da sua utilização efetiva ao longo de mais de vinte anos e não a remota intenção declarada aquando da aquisição. Resultando da prova produzida que o imóvel sempre foi arrendado, conclui-se que nunca teve a natureza económica e fiscal de um bem para revenda, pelo

¹ Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador, página 182.

que a «verdade material» que releva para efeitos fiscais (como se infere do artigo 58.º da LGT) obsta a que se retirem efeitos fiscais da sua errada classificação como inventário.

Conclui-se, assim, que a «*data de aquisição*», para efeitos do artigo 46.º, n.º 2, do CIRC é em 1989, correspondendo à entrada efectiva do imóvel no património da sociedade e que a classificação contabilística incorrecta em «*inventários*» e qualquer reclassificação posterior são irrelevantes para este efeito (sem prejuízo de eventuais consequências fiscais que a própria reclassificação possa desencadear, cuja definição não se insere no âmbito deste processo).

Pelo exposto, a liquidação de IRC impugnada enferma de vício de violação de lei, por erro sobre os pressupostos de direito, designadamente sobre a interpretação dos artigos 46.º, n.º 2, e 47.º, n.º 1, do CIRC, que justifica sua anulação, nos termos do artigo 163.º, n.º 1, do Código do Procedimento Administrativo subsidiariamente aplicável nos termos do artigo 2.º, alínea c), da LGT.

A liquidação de juros compensatórios tem como pressuposto a liquidação de IRC (artigo 35.º, n.º 8, da LGT), pelo que enferma do mesmo vício.

3.3. Questões de conhecimento prejudicado

Resultando do exposto a declaração de ilegalidade das liquidações de IRC e juros compensatórios que são objecto do presente processo, por vício que impede a renovação dos actos, fica prejudicado, por ser inútil (artigos 130.º e 608.º, n.º 2, do CPC), o conhecimento dos restantes vícios que lhes são imputados pela Requerente.

Pelo exposto, não se toma conhecimento dos restantes vícios imputados pela Requerente à autoliquidação impugnada.

4. Reembolso

A Requerente pagou a quantia liquidada, no montante de € 71.474,08 e pede o seu reembolso.

Na sequência da anulação das liquidações de IRC e juros compensatórios a Requerente tem direito a ser reembolsada da quantia indevidamente paga, o que é consequência da anulação.

Por isso, procede o pedido de reembolso.

5. Juros indemnizatórios

O direito a juros indemnizatórios, é regulado no artigo 43.º da LGT, que estabelece, no que aqui interessa, o seguinte:

Artigo 43.º **Pagamento indevido da prestação tributária**

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.

No caso em apreço, conclui-se que há erro nas liquidações de IRC e juros compensatórios imputável aos serviços da Autoridade Tributária e Aduaneira, pois foi esta que as elaborou por sua iniciativa.

Os juros indemnizatórios devem ser contados com base na quantia a reembolsar (€ 71.474,08), desde a data do pagamento (04-09-2025), até ao integral reembolso do montante pago em excesso, à taxa legal supletiva, 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.

6. Decisão

De harmonia com o exposto, acordam neste Tribunal Arbitral em:

- a) Julgar procedente o pedido de pronúncia arbitral;
- b) Anular a anulação da liquidação de IRC n.º 2025..., as liquidações de Juros n.ºs 2025 ... e 2025 ... (documento n.º 2025 ...) e a respectiva demonstração de acerto de contas de IRC n.º 2025...;
- c) Julgar procedente o pedido de reembolso de quantias e condenar a Autoridade Tributária e Aduaneira a pagar à Requerente a quantia de € 71.474,08;

- d) Julgar procedente o pedido de juros indemnizatórios, e condenar a Autoridade Tributária e Aduaneira a pagar à Requerente esses juros, com base na quantia a reembolsar, nos termos referidos no ponto 5 desta decisão arbitral.

7. Valor do processo

De harmonia com o disposto nos artigos 296.º, n.º 2, do CPC e 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 **€ 71.474,08**, indicado pela Requerente sem oposição da Autoridade Tributária e Aduaneira.

8. Custas

Nos termos do artigo 22.º, n.º 4, do RJAT, fixa-se o montante das custas em **€ 2.448,00**, nos termos da Tabela I anexa ao Regulamento de Custas nos Processos de Arbitragem Tributária, a cargo da Autoridade Tributária e Aduaneira.

Lisboa, 18-05-2026

Os Árbitros

(Jorge Lopes de Sousa)

(relator)

(Carlos Alberto Monteiro da Silva)

(Luís Amorim Teixeira)