

CAAD: Arbitragem Tributária

Processo n.º: 973/2025-T

Tema: IRS. Mais-valias imobiliárias. Habitação própria permanente.

SUMÁRIO:

I - O art.º 13.º, n.º 12, do Código do IRS estabelece uma presunção, ilidível, de que os sujeitos passivos daquele imposto têm a sua habitação própria e permanente no imóvel correspondente ao endereço registado como seu domicílio fiscal no cadastro da AT.

II - A referida presunção pode ser ilidida mediante a demonstração pelo sujeito passivo, através de quaisquer meios de prova em direito permitidos, de que a sua habitação própria e permanente está localizada noutro imóvel ou de que não dispõe de habitação própria e permanente (art.º 13.º, n.ºs 13 e 14, do Código do IRS).

DECISÃO ARBITRAL

I - RELATÓRIO

A..., contribuinte n.º ..., residente na ..., n.º ..., ..., ...-... Matosinhos, apresentou, em 11.11.2025, nos termos dos art.ºs 2º e 10º do Decreto-Lei n.º 10/2011, de 20 de Janeiro, que aprovou o Regime Jurídico da Arbitragem em Matéria Tributária (“RJAT”), pedido de constituição de tribunal arbitral, com vista à declaração de ilegalidade da liquidação de IRS nº 2024... relativa aos seus rendimentos do ano de 2022, bem como do despacho de indeferimento da reclamação graciosa deduzida contra aquele ato tributário.

É Requerida no pedido a Autoridade Tributária e Aduaneira.

Por decisão do Presidente do Conselho Deontológico do Centro de Arbitragem Administrativa (“CAAD”) foi designada a signatária como árbitra do presente Tribunal Arbitral Singular, o que a mesma aceitou no prazo legal, sem que tenha sido suscitada qualquer oposição pelas partes, e tendo nessa sequência o tribunal arbitral sido constituído em 20.1.2026.

Por despacho do Tribunal de 24.1.2026, nos termos do artº 17º, nºs 1 e 2 do RJAT, a AT foi notificada para, no prazo de 30 dias, apresentar resposta, e, no mesmo prazo, remeter ao Tribunal cópia do processo administrativo.

Em 2.3.2026, a Requerida AT apresentou a sua resposta, tendo juntado cópia digitalizada do processo administrativo em 29.4.2026, após várias insistências do Tribunal.

Em 12.6.2026, realizou-se a audiência prevista no artº 18º do RJAT, tendo havido lugar à produção do depoimento das testemunhas indicadas pelo Requerente, bem como, após requerimento do próprio, das declarações de parte deste.

Em 23.6.2026 tanto o Requerente como a Requerida procederam à apresentação das suas Alegações escritas, nas quais mantiveram no essencial as posições já anteriormente manifestadas no processo.

II - SANEAMENTO

O Tribunal Arbitral foi regularmente constituído e é competente para apreciar a causa.

As Partes gozam de personalidade e capacidade judiciária e encontram-se devidamente representadas.

O processo não padece de vícios que o invalidem e não existem incidentes que importe decidir.

III - POSIÇÃO DAS PARTES

O Requerente entende que efetuou o reinvestimento das mais-valias geradas com a alienação da sua habitação própria permanente, manifestado no anexo G da declaração de IRS que apresentou, porquanto à data da alienação do imóvel «de partida», o mesmo constituía a sua habitação própria e permanente e com a aquisição do imóvel «de destino» passou a ter neste a sua habitação própria e permanente, pois passou a ter no mesmo o seu centro de vida pessoal e familiar, aí residindo e organizando a sua vida pessoal e familiar, pernoitando e tomando as suas refeições, recebendo visitas de familiares e amigos, concluindo que os ganhos de mais-valias por si obtidos com a alienação do imóvel «de partida» podem ser excluídos de tributação ao abrigo do artº 10º, nº 5 do CIRS, nos termos em que o declarou na sua declaração de rendimentos Modelo 3.

A Requerida, na sua resposta, sustenta a improcedência dos vícios assacados alegando que o Requerente não afetou o imóvel «de destino» à sua habitação própria e permanente nos doze meses após a sua aquisição, nos termos da alínea a) do nº 6 do artº 10º do CIRS, não lhe dando, por isso, o mesmo destino do imóvel alienado, já que manteve a sua morada fiscal na sua anterior residência, pelo que não se encontram cumpridos os pressupostos do reinvestimento previstos no referido nº 6 do artº 10.º do CIRS, contrariamente ao alegado no PPA. Conclui que é evidente a conformidade legal do despacho de indeferimento da reclamação graciosa nº ...2024..., assim como é evidente a conformidade legal da liquidação de IRS ora impugnada, com o n.º 2024..., referente ao ano de 2022, que não enferma assim de qualquer vício, pelo que deve manter-se, sendo confirmada.

IV - QUESTÕES A DECIDIR

Está em causa saber se o Requerente afetou o imóvel adquiriu em Julho de 2022 a sua habitação própria permanente em termos que lhe permitisse beneficiar da exclusão de tributação das mais-valias geradas com a alienação da sua anterior residência, nos termos previstos no artº 10º, nºs 5 e 6 do CIRS e, nessa medida, se a liquidação impugnada deve ser declarada ilegal e anulada com esse fundamento.

V - FUNDAMENTAÇÃO - MATÉRIA DE FACTO

V-1 Factos considerados provados

O Tribunal Arbitral dá como provados os seguintes factos:

- A) Por Título de Compra e Venda celebrada em 19/04/2022 na ... Conservatória do Registo Predial da Maia (Processo Casa Pronta nº 5.../2022), o Requerente alienou a fração autónoma designada pela letra "R", sita na Rua ..., nº..., ..., na freguesia de Cidade da Maia, concelho da Maia, melhor identificada naquele Título pelo preço de € 217.500,00, do qual foi entregue ao Banco ..., S.A., a quantia de € 27.523,00 para liquidação do empréstimo contratado para a aquisição da mesma fração (vd. Docº 1 do PPA).
- B) Em virtude dessa alienação, o Requerente teve necessidade de adquirir uma nova habitação, a qual veio a ocorrer em 07/07/2022 por Contrato de Compra e Venda e Mútuo com Hipoteca celebrado através de Documento Particular Autenticado através da aquisição, pelo preço de € 252.000,00, da fração autónoma designada pelas letras "CH", correspondente a uma habitação sita na Avenida ..., nº..., ..., na união das freguesias de ... e ..., concelho de Matosinhos, melhor identificada no referido contrato, tendo nesse mesmo contrato, o Requerente contratado um novo empréstimo junto do Banco ..., S.A., no montante de € 125.000,00, destinada à aquisição da fração, tendo o

- remanescente no montante de € 127.000,00 sido pago com parte do produto da alienação da fração identificada no ponto A) (vd. Docº 2 do PPA).
- C) Após a celebração da escritura de compra e venda referida no ponto B), o Requerente celebrou para essa fração, em Julho de 2022, contratos de fornecimento de energia elétrica e gás junto da Endesa, de água junto da Indáqua e de telecomunicações junto da NOS (vd. Docºs 15 a 18 do PPA);
- D) Após a aquisição da mesma, o Requerente passou a ter na fração identificada no ponto B) o seu centro de vida pessoal e familiar, nela residindo habitualmente e organizando a sua vida pessoal e familiar, aí pernoitando regularmente e tomando as suas refeições e recebendo visitas de familiares e amigos;
- E) O Requerente manteve o seu domicílio fiscal na Rua ..., n.º ..., ..., Maia até ao dia 2023-12-23, data em que alterou para o imóvel sito na Av. ... — Matosinhos (por acordo).
- F) Em 1.1.2023 o Requerente deu de arrendamento o imóvel referido em B) (por confissão do Requerente em declarações de parte).
- G) Em 1.2.2023 o Requerente tomou de arrendamento a fração sita na Avenida ..., n.º ..., ... Matosinhos (por confissão do Requerente em declarações de parte).
- H) O Requerente declarou essa venda no anexo G do IRS, para efeitos de tributação de mais-valias, tendo a declaração de IRS relativa aos rendimentos do ano de 2022 sido apresentada em 30/06/2023, à qual foi atribuído o n.º 2022-..., declaração em que mencionou no anexo G a alienação da fração autónoma identificada no ponto A), relativamente ao rendimento por si obtido, tendo ainda declara naquele anexo G o reinvestimento parcial do valor de realização no ano a que respeita a declaração e identificando a fração autónoma descrita no ponto B) (vd. Docº 3 do PPA).
- I) A declaração foi aceite, tendo originado a liquidação n.º 2023..., com um valor a pagar de € 4.456,08 (Docº 4 do PPA).
- J) Em 2023-07-01, foi impulsionado um procedimento de controlo de divergências, identificado com o n.º..., com o código de análise “DAN -Residência do titular diferente do imóvel objeto do reinvestimento” (vd. págs. 20 a 22 PA).
- K) A 2024-01-23, o ora Requerente foi notificado para efeitos do direito de audição, em face do resultado da verificação, onde é dado a conhecer que “Não cumprindo os

- pressupostos da alínea a) do n.º 6 do artigo 10.º do CIRS - o imóvel não foi afeto à habitação permanente até decorridos 12 meses após o reinvestimento - não pode beneficiar da exclusão de tributação. A declaração deve ser corrigida retirando a informação do Quadro 5A e 5A1 do Anexo G" (Doc.º 10 do PPA).
- L) Em 14.2.2024 o Requerente apresentou no Serviço de Finanças da Maia requerimento em que declarou não concordar com a correção e que a apresentaria declaração de substituição sob reserva de vir a deduzir reclamação graciosa ou impugnação (Doc.º 13 do PPA).
- M) Em 2024-02-15, o ora Requerente entregou uma declaração de substituição para o ano de 2022 (registada com o n.º ...-2022-...), de cujo anexo G, os valores de reinvestimento do Quadro 5A (campo 5005, 5006) e 5A1 (campo 5008) foram retirados mantendo-se inalterada a restante informação, e que deu origem à liquidação n.º 2024... com o valor a pagar de € 17.100,05 (imposto - €16.789,19 acrescido de juros compensatórios - €310,86) e à respetiva nota de cobrança n.º 2024 ... de valor € 12.643,97 por compensação do estorno da anterior liquidação para o mesmo ano (vd. Doc.ºs 11 e 14 do PPA).
- N) O Requerente procedeu ao pagamento da referida nota de cobrança (Doc.º 14 do PPA).
- O) Em 23.7.2024 o Requerente apresentou, através do Portal das Finanças, reclamação graciosa contra a liquidação referida em M) – vd. págs. 1 a 5 do PA.
- P) Por despacho de 7.8.2025 do Chefe do Serviço de Finanças de Matosinhos... foi indeferida a referida reclamação graciosa, o que foi notificado por correio expedido a 12.8.2026 (vd. págs. 75 e 80 do PA).

V-2 Factos considerados não provados

Com relevância a boa decisão da causa inexistem quaisquer factos que se devam considerar como não provados.

V-3 Fundamentação da Matéria de Facto

O Tribunal dá como provada a matéria de facto elencada com base nos documentos constantes do processo, que são os documentos juntos pelo Requerente e os documentos juntos pela AT, com especial destaque para os documentos constantes do Processo Administrativo, conforme se identifica em relação aos factos dados como provados.

Já em relação ao ponto D) da Matéria de Facto Provada a sua demonstração resultou do depoimento das testemunhas que, de um modo geral, corroboraram a presença efetiva do requerente no novo imóvel de Matosinhos. O depoimento de B..., filha do Requerente, confirmou que a família residiu na Maia (Rua ...) sensivelmente até abril de 2022. A motivação para a venda do imóvel na Maia prendeu-se com a transição da testemunha para o ensino superior e a vontade do pai em regressar a Matosinhos, o seu centro de vida familiar e social. Após a venda, o requerente arrendou temporariamente um apartamento em Matosinhos enquanto procurava uma habitação para compra, o que concretizou em Julho de 2022 com a aquisição de um T2 em Matosinhos Sul, próximo ao A testemunha C..., noiva do requerente, explicou que, após reatarem a relação em Agosto de 2022, passou a frequentar a casa, onde o requerente vivia com a filha em regime de guarda partilhada. Também o administrador do condomínio, D..., e o vizinho, E..., confirmaram ter tido conhecimento das mudanças do Requerente para a fração na Av. ... e terem-se cruzado frequentemente com o Requerente no prédio e na garagem, reforçando que o imóvel apresentava todos os sinais de ser a residência principal deste último, com mobília, roupas e serviços ativos.

Também o Requerente, em declarações de parte, justificou que o imóvel de Matosinhos foi adquirido com a intenção de ser a sua habitação permanente a longo prazo, dada a proximidade com a mãe e o irmão. Contudo, a evolução da sua relação sentimental levou a que, no final de 2022, decidisse juntar o seu agregado familiar ao da sua atual noiva (compostos ambos por cinco pessoas no total) num imóvel arrendado de maior tipologia (T4), optando por rentabilizar o T2 recém-adquirido através do arrendamento a terceiros. Quanto à falta de atualização do

domicílio fiscal no cadastro do AT, o Requerente, de forma persuasiva e convincente, admitiu ter-se tratado de um «erro pessoal» e um esquecimento administrativo decorrente de um período conturbado da sua vida pessoal, negando qualquer intenção de ocultação ou de otimização fiscal.

Ponderada toda a prova produzida acerca desta questão de facto, em obediência ao princípio da livre apreciação e de acordo com as regras da experiência e segundo critérios lógicos e racionais, é possível ao Tribunal formar uma prudente convicção quanto à demonstração dos factos vertidos no ponto D), necessários ao estabelecimento de que, após a sua aquisição em Julho de 2022, o Requerente estabeleceu a sua habitação própria permanente no imóvel sito na Avenida ..., em Matosinhos.

VI - FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

VI-1 Do benefício de exclusão de tributação previsto no art.º 10.º, n.º 5, do CIRS

A única questão a dirimir nos presentes autos prende-se em saber se o Requerente reinvestiu, ou não, na aquisição de outro imóvel para habitação própria e permanente o produto da alienação da sua anterior habitação principal, conforme aludido na sua petição.

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artº 10º do Código de IRS, conjugado com o n.º 3 do mesmo artigo, constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem da alienação onerosa de direitos reais sobre imóveis, considerando-se os mesmos obtidos no momento da prática dos atos.

No que tange ao ganho sujeito a tributação, é o mesmo constituído, conforme estipula a alínea a) do n.º 4 do artº 10º do CIRS, pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição, procedendo-se à correção monetária deste último valor, sempre que entre aqueles dois factos

haja decorridos mais de 24 meses, mediante a aplicação de coeficientes aprovados e constantes de portaria do Ministério das Finanças, conforme estipula o artº 50.º do CIRS.

Nos termos do preceituado no nº 5 do artº 10º do CIRS, na redação em vigor à data do facto tributário, «são excluídos da tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar». Para que esta exclusão de tributação seja operativa é necessário que:

- O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino situado em território português ou no território de outro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu, desde que, neste último caso, exista intercâmbio de informações em matéria fiscal; e
- O referido reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização"; devendo o sujeito passivo manifestar a intenção de proceder ao reinvestimento do valor de realização, ainda que parcial.

Mais estipula o corpo do nº 6 deste artº 10º do CIRS, em conjugação com a sua alínea a), que não haverá lugar ao benefício de exclusão de tributação previsto no nº 5 quando, tratando-se de reinvestimento na aquisição de outro imóvel, o adquirente o não afete à sua habitação ou do seu agregado familiar, até decorridos doze meses após o reinvestimento.

Por conseguinte, como resulta destes dispositivos legais citados, a exclusão de tributação de mais-valias prevista no nº 5 do artº 10º do CIRS pressupõe que tanto o imóvel alienado como aquele em que o reinvestimento se realizou estejam afetos à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar.

Está assim em causa saber se o imóvel adquirido pelo Requerente foi por este destinado a sua habitação própria e permanente, em termos que permitam acionar a exclusão de tributação prevista no referido nº 5 do artº 10º do CIRS, por referência ao nº 6 do mesmo preceito.

Conforme é jurisprudência dominante, o conceito de habitação própria permanente não equivale, nem se confunde, com o conceito de domicílio fiscal (vd. Decisão Arbitral de 27.2.2023, procº 331/2022-T, e Decisão Arbitral de 22.8.2023, procº 615/2022-T).

Porém, como resulta do artº 13º, nº 12, do CIRS, para efeitos de aplicação do Código do IRS, presume-se que a habitação própria e permanente dos sujeitos passivos se situa no endereço correspondente ao domicílio fiscal que se encontra registado no cadastro da AT. Esta presunção é ilidível e pode ser ilidida, conforme resulta dos nºs 12 a 14 do mesmo preceito legal, mediante a demonstração, através de quaisquer meios de prova em direito permitidos, de que a habitação própria e permanente do sujeito passivo se localiza noutro imóvel ou de que não dispõe de habitação própria e permanente (assim, vd. Decisão Arbitral de 23.1.2025, procº 705/2024-T).

A habitação própria e permanente de um sujeito passivo será então o imóvel onde o sujeito passivo «organize as condições da sua vida normal ou do seu agregado familiar» (vd. Acórdão do TCA-S de 2.2.2023, procº 126/11.5BELRS).

Desse modo, cabe aos contribuintes a demonstração e prova de que, não obstante terem inscrito no cadastro da AT o seu domicílio fiscal em determinado endereço, a sua habitação própria e permanente não se situa aí, mas sim noutro imóvel. Como se decidiu na Decisão Arbitral de 29.4.2024 (procº 461/2023-T):

«Não beneficiando da presunção através do domicílio fiscal, incumbe ao sujeito passivo alegar e provar que tem a sua habitação própria e permanente num outro imóvel, para poder beneficiar do afastamento da tributação das mais-valias realizadas com a alienação onerosa de bens imóveis, não impedindo o preenchimento da condição de aplicação do regime de reinvestimento o facto de não ter comunicado a alteração do seu domicílio fiscal à Autoridade Tributária.»

No caso deste processo, e como resulta do ponto D) da Fundamentação da Matéria de Facto constante do ponto V, o Requerente logrou fazer a prova de que, não obstante ter o seu domicílio

fiscal registado num outro endereço, a sua habitação própria e permanente se situava, no período relevante, no imóvel sito na Avenida

Tendo ficado demonstrado que o imóvel que adquiriu em Julho de 2022 foi então efetivamente destinado à habitação própria e permanente do Requerente, tinha este direito a beneficiar, como pretende, da exclusão de tributação dos ganhos de mais-valias obtidos com a alienação da sua anterior habitação principal, prevista no artº 10º, nº 5, do CIRS.

Destarte, o pedido de pronúncia arbitral do Requerente é procedente.

VI-2 Da restituição do imposto indevidamente pago e do pagamento de juros indemnizatórios

Em virtude da procedência do pedido de pronúncia arbitral, impõe-se à Requerida que proceda ao reembolso do imposto indevidamente pago pela Requerente ao abrigo dos atos de liquidação impugnados neste processo arbitral, em conformidade com o disposto nos artºs 24º, do RJAT, e 100º, da LGT, aplicáveis ex vi alínea a) do nº 1 do artº 29º do RJAT, pois tal é essencial para «restabelecer a situação que existiria se o ato tributário objeto da decisão arbitral não tivesse sido praticado».

Além da restituição dessa quantia, o Requerente pede ainda a condenação da Requerida no pagamento dos juros indemnizatórios. A propósito de juros indemnizatórios preconiza o artº 43º, nº 1, da LGT que «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 colação, apesar da liquidação impugnada resultar da apresentação de uma declaração de substituição pelo Requerente, o erro nos pressupostos de direitos que afeta a

liquidação impugnada é exclusivamente imputável à AT em virtude de, no preenchimento da referida declaração de substituição, o Requerente se ter limitado a seguir, sob reserva e protesto, as instruções que lhe foram transmitidas pela AT, pelo que o Requerente tem direito ao recebimento dos juros indemnizatórios, nos termos da alínea b) do artº 24º do RJAT e dos artºs 35º, nº 10, e 43º, nº 1, ambos da LGT, e 61º, nº 5, do CPPT.

Consequentemente, deve a Requerida pagar ao Requerente juros indemnizatórios sobre a quantia paga indevidamente ao abrigo da liquidação impugnada, contados à taxa legal supletiva, desde a data do pagamento das quantias indevidamente exigidas até à data do processamento da respetiva nota de crédito.

VII - DECISÃO

Pelo exposto, este Tribunal Arbitral decide:

- julgar o pedido de pronúncia arbitral procedente e declarar a ilegalidade da liquidação de IRS nº 2024... relativa ao ano de 2022, bem como do despacho de indeferimento da reclamação graciosa deduzida contra aquele ato tributário;
- condenar a Requerida a restituir ao Requerente a quantia por este paga indevidamente ao abrigo da liquidação impugnada, bem como no pagamento de juros indemnizatórios sobre essa quantia, contados à taxa legal supletiva desde a data do pagamento até à data do processamento da respetiva nota de crédito.

VIII - VALOR DO PROCESSO

O valor da causa, nos termos do artigo 97º-A do CPPT, é fixado em 12.643,97 €.

IX - CUSTAS ARBITRAIS

Nos termos do disposto nos artigos 12º, nº 2 e 22º, nº 4, ambos do RJAT, e no artigo 4º, nº 4 do Regulamento das Custas dos Processos de Arbitragem Tributária, fixa-se o valor da taxa de arbitragem em 918,00 € nos termos da Tabela I do mencionado Regulamento, condenando-se a Requerida no pagamento da mesma, dado o seu decaimento total.

Registe-se e notifique-se.

2 de Julho de 2026

O Tribunal Arbitral Singular,

Paula da Silva Andrade