

**CAAD: Arbitragem Tributária**

**Processo n.º: 965/2025-T**

**Tema: IRS - Mais-valias resultantes da venda de imóveis – Delimitação entre a Categoria G e Categoria B**

## **SUMÁRIO:**

*I — A qualificação dos ganhos resultantes da alienação de fracções autónomas como rendimentos da Categoria B pressupõe a demonstração de que foram obtidos no âmbito de actividade empresarial ou profissional exercida pelo sujeito passivo.*

*II — A reabilitação de prédio preexistente, a constituição de propriedade horizontal, a celebração de contratos-promessa e a venda subsequente das fracções não demonstram, isoladamente, essa actividade.*

*III — Provados os pressupostos do artigo 71.º, n.º 5, do EBF, as mais-valias decorrentes da primeira alienação subsequente à reabilitação de imóvel situado em ARU beneficiam da taxa autónoma de 5%.*

## **DECISÃO ARBITRAL**

As árbitras Carla Castelo Trindade (Presidente), Adelaide Moura e Sofia Ricardo Borges (Árbitras Adjuntas), designadas pelo Conselho Deontológico do Centro de Arbitragem Administrativa (“CAAD”) para formarem o Tribunal Arbitral, acordam no seguinte:

### **I. RELATÓRIO**

1. A..., titular do número de identificação fiscal..., com domicílio fiscal na Rua ..., n.º ..., ..., ...-... Porto (“Requerente”), apresentou pedido de constituição de Tribunal Arbitral e pedido de pronúncia arbitral, ao abrigo do disposto nos artigos 2.º, n.º 1, alínea a), e 5.º, n.º 3, alínea a), ambos do Regime Jurídico da Arbitragem em Matéria Tributária (“RJAT”), com vista à declaração de ilegalidade e consequente anulação dos actos de liquidação de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (“IRS”) n.ºs 2024... e 2024..., referentes aos períodos de tributação de 2021 e 2022, respectivamente, das quais resultou um montante total a pagar de € 219.774,94, emitidos pela Autoridade Tributária e Aduaneira (“Requerida”).

2. O pedido de constituição do Tribunal Arbitral deu entrada em 6 de Novembro de 2025, foi aceite pelo Exmo. Presidente do CAAD e automaticamente notificado à Requerida em 10 de Novembro de 2025.

3. A Requerente não procedeu à nomeação de árbitro, pelo que, ao abrigo do disposto no artigo 6.º, n.º 2, alínea a), e do artigo 11.º, n.º 1, alínea a), ambos do RJAT, o Senhor Presidente do Conselho Deontológico designou como árbitros do Tribunal Arbitral as signatárias, que comunicaram a aceitação do encargo no prazo aplicável.

4. As partes foram notificadas dessa designação em 29 de Dezembro de 2025, não tendo manifestado vontade de a recusar, nos termos conjugados do artigo 11.º, n.º 1, alínea b), do RJAT, e dos artigos 6.º e 7.º, do Código Deontológico do CAAD.

5. Em conformidade com o disposto no artigo 11.º, n.º 1, alínea c), do RJAT, o Tribunal Arbitral foi constituído em 19 de Janeiro de 2026.

6. Por despacho datado de 19 de Janeiro de 2026, foi a Requerida notificada para apresentar a sua resposta e remeter cópia do processo administrativo e, querendo, solicitar a produção de prova adicional.

7. Em 23 de Fevereiro de 2026, a Requerida apresentou resposta e cópia do processo administrativo, tendo-se defendido por impugnação e pugnado pela sua absolvição do pedido.

8. Por despacho de 27 de Fevereiro de 2026, o Tribunal Arbitral designou o dia 6 de Maio de 2026, às 14 horas e 30 minutos, para efeitos da realização da reunião a que alude o artigo 18.º, do RJAT, notificando as partes para indicarem, de forma individualizada, quanto a cada uma das testemunhas arroladas, os concretos factos do pedido de pronúncia arbitral e da resposta que seriam objecto daquele tipo de prova.

9. Em 10 de Março de 2026, a Requerente apresentou requerimento a indicar a dispensa de uma das testemunhas que tinha arrolado, bem como os factos concretos do pedido de pronúncia arbitral relativamente aos quais a outra testemunha por si arrolada iria prestar depoimento.

10. Em 11 de Março de 2026, a Requerida apresentou requerimento a informar que considerava que a audição da Inspectora Tributária C..., que conduziu o procedimento inspectivo que esteve na base das liquidações impugnadas, poderia ser útil para o adequado esclarecimento da matéria factual controvertida, pelo que requereu a sua admissão como testemunha.

11. Por despacho de 17 de Março de 2026, o Tribunal Arbitral deferiu o requerimento da Requerida pedindo a admissão da testemunha C..., fixando prazo de dez dias para a Requerida indicar os concretos factos do pedido arbitral e da resposta que seriam objecto de prova testemunhal.

12. Por despacho de 4 de Maio de 2026, o Tribunal Arbitral reiterou o pedido dirigido à Requerida no despacho de 17 de Março de 2026.

13. Em 5 de Maio de 2026, a Requerida apresentou requerimento a indicar os factos concretos do pedido de pronúncia arbitral e da resposta relativamente aos quais a testemunha por si arrolada iria prestar depoimento.

14. Em 6 de Maio de 2026, foi realizada a reunião prevista no artigo 18.º, do RJAT, para ouvir B..., a testemunha arrolada pela Requerente, e C..., a testemunha arrolada pela Requerida. Nessa reunião, foi proferido despacho a facultar às Partes o prazo de 15 dias para que as mesmas, querendo, de modo simultâneo, apresentassem alegações escritas e designar o dia 19 de Julho de 2026 para efeitos de prolação da decisão arbitral. Na mesma reunião, o Tribunal notificou igualmente a Requerente para proceder à junção das certidões prediais de constituição da propriedade horizontal no prazo de 5 dias, podendo a Requerida pronunciar-se sobre esses documentos em igual prazo.

15. Em 11 de Maio de 2026, a Requerente requereu a junção aos autos da escritura de constituição da propriedade horizontal.

16. A Requerida e a Requerente apresentaram as suas alegações escritas, respectivamente, nos dias 1 e 5 de Junho de 2026.

## **II. POSIÇÃO DAS PARTES**

### **§1 Posição da Requerente**

17. A Requerente sustenta o pedido que formula, alegando, em síntese, o seguinte:

a. As liquidações adicionais de IRS relativas aos exercícios de 2021 e 2022, bem como o despacho de indeferimento da reclamação graciosa, são ilegais, por assentarem em erro sobre os pressupostos de facto e de Direito e em errada subsunção jurídica da situação tributária da Requerente;

b. A Requerente foi objecto de inspecção tributária por a Requerida entender que os ganhos obtidos com a alienação de fracções autónomas deveriam ter sido enquadrados na Categoria B, e não na Categoria G, o que conduziu à emissão de liquidações adicionais no montante global de € 219.774,94, quantia essa que a Requerente pagou, sem prejuízo da sua impugnação;

c. A Requerente sustenta que não exerce, nem alguma vez exerceu, actividade de compra e venda de imóveis, nem qualquer actividade imobiliária, não tendo sequer actividade aberta para esse efeito junto da Requerida; à data dos factos era pensionista, tendo anteriormente exercido a profissão de engenheira civil;

d. O imóvel em causa foi adquirido em 2017, em compropriedade, encontrava-se situado em Área de Reabilitação Urbana (“ARU”), foi objecto de obras de reabilitação

urbana iniciadas em 2019 e concluídas em 2021, tendo passado de estado de conservação “*Mau*” para “*Excelente*”;

e. Segundo a Requerente, a aquisição e reabilitação do imóvel tiveram, originariamente, uma finalidade habitacional, visando a afectação das fracções à sua habitação e à do seu filho, tendo a ulterior alienação resultado de alteração superveniente das circunstâncias familiares;

f. Em 2021, a Requerente alienou as fracções C e E, apurando uma mais-valia imobiliária global de € 703.328,00, declarada no Anexo G da Modelo 3 de IRS; em 2022, alienou as fracções A e D, apurando nova mais-valia imobiliária de € 576.496,00, igualmente declarada no Anexo G;

g. A Requerente alega que estavam preenchidos todos os pressupostos para a aplicação do regime previsto no artigo 71.º, n.º 5, do Estatuto dos Benefícios Fiscais (“EBF”), razão pela qual fez incidir sobre tais ganhos a taxa especial de 5%, por se tratar da primeira alienação subsequente a operação de reabilitação urbana de imóvel localizado em ARU;

h. Alega ainda que a própria Requerida não contestou que o imóvel estivesse situado em ARU, nem que tivesse sido objecto de operação de reabilitação urbana elegível, nem que estivessem verificados os requisitos materiais do artigo 71.º, do EBF; a divergência da Requerida incide apenas sobre a qualificação dos rendimentos como Categoria B em vez de Categoria G;

i. Para a Requerente, o benefício fiscal do artigo 71.º, n.º 5, do EBF, deve ser interpretado em função da sua *ratio legis*, abrangendo os ganhos obtidos com a primeira alienação de imóveis reabilitados que preencham os requisitos legais, não podendo a Requerida esvaziar a norma mediante uma leitura estrita do conceito de mais-valia retirado do regime geral do IRS;

j. A Requerente defende, assim, que o conceito de “*mais-valia*” constante daquele preceito deve ser entendido em sentido funcional e amplo, por referência à alienação de imóvel reabilitado nos termos legalmente exigidos, e não em sentido restrito como mero ganho fortuito ou ocasional;

k. Nessa perspectiva, entende que o artigo 71.º, n.º 5, do EBF, consagra um regime especial e excepcional, prevalecente sobre o regime geral de qualificação dos rendimentos em IRS, de modo que, uma vez verificados os pressupostos objectivos e subjectivos do benefício, a tributação à taxa de 5% não pode ser recusada;

l. A Requerente invoca ainda jurisprudência arbitral que, no seu entender, sustenta essa leitura, designadamente os processos n.º 795/2021-T e n.º 143/2025-T, no sentido de que os rendimentos obtidos com a venda, após reabilitação, de imóveis situados em ARU

podem beneficiar da tributação autónoma de 5%, independentemente da qualificação que lhes seja atribuída no regime geral;

m. Subsidiariamente, a Requerente sustenta que, mesmo abstraindo da interpretação do artigo 71.º, n.º 5, do EBF, não existem factos bastantes para concluir que exerceu uma actividade comercial ou empresarial de compra e venda de imóveis;

n. A este propósito, alega que os rendimentos apurados em 2021 e 2022 foram absolutamente excepcionais, não resultando de actividade habitual, organizada ou profissionalmente exercida, e que o simples facto de o imóvel ter sido adquirido em propriedade, bem como a circunstância de a Requerente ser presidente de sociedade com actividade imobiliária, não demonstra, por si só, o exercício pessoal de actividade enquadrável na Categoria B;

o. Acrescenta que a Requerida fez assentar a sua correcção em juízos genéricos, conclusivos e subjectivos, sem indicação de factos concretos e idóneos que permitam demonstrar que os ganhos em causa resultaram, efectivamente, do exercício pela Requerente de uma actividade empresarial e profissional de compra e venda de imóveis;

p. Sustenta, por isso, que a Requerida violou o ónus da prova, não apurou devidamente a verdade material e procedeu a uma requalificação jurídica sem base factual suficiente, limitando-se a afirmar que os ganhos não seriam fortuitos por terem subjacente uma operação de reabilitação urbana;

q. Em consequência, a Requerente conclui que os actos tributários de liquidação impugnados e o despacho de indeferimento da reclamação graciosa devem ser anulados, com o consequente reconhecimento do direito ao reembolso do imposto indevidamente pago e ao pagamento de juros indemnizatórios.

## **§2 Posição da Requerida**

18. Em síntese, a Requerida alega o seguinte, na sua resposta:

a. A Requerida sustenta que o pedido arbitral deve improceder, por entender que as liquidações impugnadas e o indeferimento da reclamação graciosa não padecem de qualquer ilegalidade;

b. Dá por reproduzidos, para efeitos da sua defesa, os relatórios de inspecção tributária e a fundamentação constante do despacho de indeferimento da reclamação graciosa, entendendo que esses elementos integram a base factual e jurídica suficiente para sustentar os actos tributários praticados;

c. A Requerida assinala que a Requerente adquiriu, em 2017, na proporção de 1/3, o prédio sito na Rua ..., localizado em ARU, o qual foi objecto de obras de reabilitação concluídas em 15-10-2021;

d. Refere ainda que, no ano de 2021, foram alienadas as fracções C e E e, em 2022, as fracções A e D, tendo a Requerente declarado tais alienações no Anexo G das declarações Modelo 3 de IRS, com aplicação da taxa autónoma de 5% prevista no artigo 71.º, n.º 5, do EBF;

e. Contudo, segundo a Requerida, os Serviços de Inspeção Tributária concluíram, após análise dos elementos declarados, das operações económicas desenvolvidas e do posicionamento assumido pela contribuinte, que os rendimentos em causa não configuravam mais-valias da Categoria G, mas antes rendimentos empresariais da Categoria B, imputáveis a actividade de compra e venda de bens imobiliários;

f. Nesta perspectiva, entende que, por se tratar de imóveis adquiridos, alterados e recuperados com vista à sua posterior alienação, os rendimentos deviam ter sido declarados no Anexo C, segundo as regras da contabilidade, ao abrigo da Categoria B do IRS, e não no regime das mais-valias;

g. A Requerida sustenta, por isso, que o benefício fiscal previsto no artigo 71.º, n.º 5, do EBF, apenas é aplicável a mais-valias imobiliárias enquadráveis na Categoria G, e não a rendimentos empresariais ou profissionais da Categoria B;

h. Em apoio desta interpretação, invoca o entendimento segundo o qual o próprio texto do artigo 71.º, n.º 5, do EBF, ao referir expressamente “*mais-valias*” e a possibilidade de opção pelo englobamento, remete para o regime típico da Categoria G, não sendo compatível com rendimentos sujeitos à Categoria B, em que o enquadramento e a tributação obedecem a lógica diversa;

i. Acrescenta que o conceito de “*mais-valias*” relevante para efeitos daquele benefício fiscal é o que resulta do artigo 10.º, do Código do IRS, isto é, um ganho que apenas releva enquanto tal na medida em que não seja qualificável como rendimento empresarial ou profissional;

j. A Requerida invoca ainda o chamado “*poder de atracção*” da Categoria B, sustentando que, quando o rendimento é obtido no âmbito de uma actividade económica, deve ser tributado nessa categoria, ainda que, em abstracto, pudesse ser reconduzido a outra;

k. Nesta linha, sustenta que o artigo 71.º, n.º 5, do EBF, não consagra um benefício fiscal de natureza puramente objectiva, desligado da qualificação do rendimento, mas antes um benefício cuja aplicação pressupõe que estejam em causa verdadeiras mais-valias e não rendimentos empresariais;

l. Defende igualmente que, tratando-se de benefício fiscal excepcional, a respectiva norma deve ser objecto de interpretação estrita, não sendo admissível alargar o seu âmbito por via interpretativa a situações que a letra da lei não contempla expressamente;

m. A este propósito, alega que, se se admitisse a aplicação do benefício a rendimentos da Categoria B, ficaria criada uma situação de vantagem indevida para sujeitos passivos que exerçam actividade imobiliária, permitindo-lhes cumular a taxa reduzida de 5% com outros mecanismos favoráveis próprios do regime empresarial, o que contrariaria a coerência do sistema;

n. A Requerida entende que a finalidade do benefício fiscal em causa foi a de incentivar pessoas singulares, fora de uma lógica profissional de actividade imobiliária, a reabilitar imóveis degradados integrados no seu património, e não a de favorecer operações desenvolvidas no quadro de uma actividade económica orientada para o lucro;

o. No plano do caso concreto, sustenta que os ganhos obtidos pela Requerente não podem ser considerados fortuitos, inesperados ou meramente ocasionais, antes sendo o resultado de uma actividade económica deliberadamente orientada para a valorização e alienação do imóvel;

p. Refere, nesse sentido, que a Requerente desencadeou um conjunto articulado de operações que incluíram a aquisição do imóvel, a sua reabilitação, a eventual contratação de sociedade para execução ou coordenação do projecto, a constituição da propriedade horizontal e a posterior alienação de várias fracções autónomas, o que afasta a ideia de ganho trazido por mera valorização passiva do património;

q. A Requerida rejeita, por isso, a tese de que os rendimentos em causa possam ser qualificados como “*windfalls*” ou ganhos trazidos pelo vento, sustentando que foram antes produzidos por uma actuação intencional e estruturada tendente à obtenção de lucro;

r. Quanto às decisões arbitrais invocadas pela Requerente, designadamente os processos n.ºs 795/2021-T e 143/2025-T, a Requerida afasta o respectivo alcance persuasivo no caso concreto, entendendo, em especial quanto ao segundo, que essa leitura faz tábua rasa da letra da lei ao admitir o benefício independentemente da categoria do rendimento;

s. A Requerida impugna também a alegada violação dos princípios da verdade material, do ónus da prova e da legalidade, sustentando que tais invocações são genéricas e não densificadas pela Requerente;

t. Alega, além disso, que a Requerente foi chamada a colaborar no procedimento inspectivo, tendo tido oportunidade para juntar elementos, pelo que não pode imputar à Requerida um alegado défice instrutório quando ela própria não supriu os elementos que lhe incumbia apresentar;

u. Sustenta, assim, que a Requerida cumpriu o ónus da prova que sobre si recaía, tendo reunido elementos suficientes para afastar a presunção de veracidade das declarações apresentadas pela Requerente e para concluir que o facto tributário efectivamente verificado correspondia a rendimentos empresariais da Categoria B;



v. Em consequência, entende que as liquidações adicionais devem manter-se na ordem jurídica, bem como o despacho de indeferimento da reclamação graciosa, improcedendo o pedido anulatório formulado pela Requerente;

w. No que respeita aos juros indemnizatórios, a Requerida sustenta que não se verifica qualquer erro imputável aos serviços, por entender que as liquidações resultaram de correcta aplicação da lei aos factos apurados, razão pela qual inexistente fundamento para qualquer condenação nesse segmento.

### **III. SANEAMENTO**

19. O pedido de pronúncia arbitral foi tempestivamente apresentado, nos termos do artigo 10.º, n.º 1, alínea a), do RJAT.

20. O Tribunal Arbitral colectivo foi regularmente constituído e é materialmente competente para apreciar o presente pedido, nos termos dos artigos 2.º, n.º 1, alínea a), 5.º e 10.º, n.º 1, alínea a), todos do RJAT.

21. As partes gozam de personalidade e capacidade judiciárias, são legítimas e estão regularmente representadas, em conformidade com o disposto nos artigos 4.º e 10.º, n.º 2, ambos do RJAT, e nos artigos 1.º a 3.º, da Portaria n.º 112-A/2011, de 22 de Março.

22. Em tudo o que de mais possa relevar para a boa decisão da causa, o processo não enferma de nulidades nem foram suscitadas excepções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

Cumprе apreciar e decidir.

### **IV. MATÉRIA DE FACTO**

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

23. Ao Tribunal Arbitral incumbe o dever de seleccionar os factos que interessam à decisão e discriminar a matéria que julga provada e declarar a que considera não provada, não tendo de se pronunciar sobre todos os elementos da matéria de facto alegados pelas partes, tal como decorre dos termos conjugados do artigo 123.º, n.º 2, do Código de Procedimento e de Processo Tributário (“CPPT”), e do artigo 607.º, n.º 3, do Código de Processo Civil (“CPC”), aplicáveis *ex vi* artigo 29.º, n.º 1, alíneas a) e e), do RJAT.

24. Os factos pertinentes para o julgamento da causa foram seleccionados e conformados em função da sua relevância jurídica, a qual é definida tendo em conta as várias soluções plausíveis das questões de Direito para o objecto do litígio, conforme decorre do artigo 596.º, n.º 1, do CPC, aplicável *ex vi* artigo 29.º, n.º 1, alínea e), do RJAT.

25. Os factos dados como provados e não provados resultaram da análise crítica da prova produzida no presente processo, designadamente da prova documental junta aos autos pela Requerente e do processo administrativo junto aos autos pela Requerida, e da prova testemunhal



produzida na reunião realizada ao abrigo do artigo 18.º, do RJAT, cujo depoimento foi objecto de gravação áudio, como consta da correspondente acta, tendo tais elementos sido apreciados pelo Tribunal Arbitral de acordo com o princípio da livre apreciação dos factos, conforme decorre do artigo 16.º, alínea e), do RJAT, e do artigo 607.º, n.ºs 4 e 5, do CPC, aplicável *ex vi* artigo 29.º, n.º 1, alínea e), do RJAT.

26. Não se deram como provadas nem como não provadas alegações feitas pelas partes, e apresentadas como factos, consistentes em afirmações estritamente conclusivas, valorativas ou de Direito, insusceptíveis de prova e cuja veracidade se terá de aferir em relação à concreta matéria de facto consolidada.

## **§2 Factos provados**

27. Com relevo para a apreciação e decisão das questões suscitadas quanto ao mérito, dão-se como assentes e provados os seguintes factos:

- a. A Requerente é uma engenheira civil reformada;
- b. Desde Novembro de 2015, na sequência de um acordo de partilha pós-divórcio, a Requerente é presidente do conselho de administração da sociedade D..., a qual se dedica à compra e venda de imóveis;
- c. A Requerente é um sujeito passivo de IRS residente em Portugal que não se encontra registada, em sede de IRS e de IVA, para o exercício da actividade de compra e venda de imóveis;
- d. A Requerente adquiriu, em 10-02-2017, na proporção de 1/3, o direito de propriedade do prédio urbano sito na Rua..., n.ºs..., Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto sob o n.º .../... e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo... da União das Freguesias de ..., ..., ..., ..., ... e ...;
- e. O referido prédio localiza-se em ARU do centro histórico do Porto, concretamente na ARU de Massarelos;
- f. O prédio foi objecto de obras de reabilitação urbana, iniciadas em 05-08-2019 e concluídas em 15-10-2021;
- g. Antes da realização destas obras de reabilitação urbana, a Câmara Municipal do Porto realizou uma vistoria àquele prédio da qual resultou a atribuição do grau “MAU” relativamente ao seu estado de conservação;
- h. Em 23-10-2020, foi celebrada, por parte dos respectivos proprietários, incluindo a Requerente, escritura pública de constituição de propriedade horizontal, nos termos da qual o prédio adquirido em 2017 passou a estar sujeito ao regime da propriedade horizontal, composto por cinco fracções autónomas designadas pelas letras “A”, B, “C”, “D” e “E”;

- i. Em 25-11-2021, a Câmara Municipal do Porto emitiu o alvará de autorização de utilização n.º NUD/.../2021/CM relativamente ao prédio em questão;
- j. Após a realização das obras de reabilitação urbana, a Câmara Municipal do Porto atribuiu o grau “*Excelente*” ao estado de conservação do prédio e certificou que lhe foi atribuído uma classificação energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos, dois níveis”;
- k. No ano de 2021, foram alienadas as fracções autónomas designadas pelas letras “C” e “E” do referido prédio;
- l. No ano de 2022, foram alienadas as fracções autónomas designadas pelas letras “A” e “D” do mesmo prédio;
- m. Nas declarações Modelo 3 de IRS relativas aos anos de 2021 e 2022, a Requerente declarou aquelas alienações no Anexo G, como geradoras de mais-valias imobiliárias, tendo considerado aplicável a tributação à taxa autónoma de 5% prevista no artigo 71.º, n.º 5 do EBF;
- n. No exercício de 2021, a Requerente apurou, relativamente às alienações das fracções autónomas designadas pelas letras “C” e “E”, uma mais-valia imobiliária global de € 703.328,00;
- o. No exercício de 2022, a Requerente apurou, relativamente às alienações das fracções autónomas designadas pelas letras “A” e “D”, uma mais-valia imobiliária global de € 576.496,00;
- p. A Requerente, nas declarações de rendimentos Modelo 3, referentes aos anos de 2021 e 2022, declarou rendimentos da categoria H, respeitantes a pensões;
- q. Em 27-05-2024, os Serviços de Inspecção Tributária da Direcção de Finanças do Porto da Requerida iniciaram acções inspectivas, de âmbito parcial, em sede de IRS, ao abrigo das Ordens de Serviço n.º OI2024... e n.º OI2024..., respeitantes, respectivamente, aos exercícios de 2021 e 2022, para controlo declarativo associado à alienação de imóveis declarada como rendimentos da Categoria G;
- r. No âmbito dessas acções inspectivas, a Requerida entendeu que os rendimentos obtidos com as referidas alienações não eram enquadráveis na Categoria G, devendo antes ser qualificados como rendimentos empresariais da Categoria B, segundo as regras da contabilidade e a declarar no Anexo C;
- s. Na sequência das inspecções, foram efectuadas correcções à matéria colectável da Requerente, nos montantes de € 338.335,51, relativamente a 2021, e de € 179.065,64, relativamente a 2022;

t. Dessas correcções resultou a emissão por parte da Requerida das liquidações adicionais de IRS n.º 2024 ..., referente ao exercício de 2021, no montante total a pagar de € 142.694,24, e n.º 2024..., referente ao exercício de 2022, no montante total a pagar de € 77.080,70, perfazendo o montante global a pagar de € 219.774,94, incluindo imposto e juros compensatórios;

u. Em 03-01-2025, a Requerente procedeu ao pagamento das quantias exigidas nas liquidações promovidas pela Requerida;

v. Em 06-05-2025, a Requerente apresentou reclamação graciosa contra as referidas liquidações adicionais de IRS;

w. Por ofício de 02-06-2025, a Requerente foi notificada do projecto de indeferimento da reclamação graciosa, para exercício do direito de audição;

x. Em 03-07-2025, a Requerente exerceu o seu direito de audição prévia, pugnando pelo enquadramento dos rendimentos na Categoria G;

y. Por ofício datado de 25-07-2025 e expedido em 05-08-2025, a Requerente foi notificada da decisão final de indeferimento da reclamação graciosa, notificação essa ocorrida em 08-08-2025.

### §3 Factos não provados

28. Com relevo para a decisão da causa, os seguintes factos não se consideram provados:

a. Que a Requerente exercesse, em nome próprio, uma actividade habitual e organizada de compra e venda de bens imóveis;

b. Que o imóvel tivesse sido adquirido pela Requerente, na sua esfera pessoal, com destino à revenda no âmbito de actividade empresarial própria;

c. Que os elementos invocados pela Requerida permitem, só por si, imputar à Requerente o exercício pessoal de actividade enquadrável na Categoria B do IRS.

## V. MATÉRIA DE DIREITO

### §1 Normas legais relevantes

29. Para a apreciação da questão central a analisar nos presentes autos, importa fixar a base legal, tendo por referência o que se encontrava consagrado na legislação fiscal relevante, à data dos factos tributários aqui em causa:

a. **Artigo 3.º, n.º 1, alínea a), n.º 2, alíneas c) e h), do Código do IRS:**

*“1 - Consideram-se rendimentos empresariais e profissionais:*

*a) Os decorrentes do exercício de qualquer actividade comercial, industrial, agrícola, silvícola ou pecuária;*

2 - Consideram-se ainda rendimentos desta categoria:

(...)

c) As mais-valias apuradas no âmbito das atividades geradoras de rendimentos empresariais e profissionais, definidas nos termos do artigo 46.º do Código do IRC, designadamente as resultantes da transferência para o património particular dos empresários de quaisquer bens, com exceção dos bens imóveis, afetos ao ativo da empresa e, bem assim, os outros ganhos ou perdas que, não se encontrando nessas condições, decorram das operações referidas no n.º 1 do artigo 10.º, quando imputáveis a atividades geradoras de rendimentos empresariais e profissionais;

(...)

h) Os provenientes da prática de atos isolados referentes a atividade abrangida na alínea a) do n.º 1;”;

**b. Artigo 4.º, n.º 1, do Código do IRS:**

“1 - Consideram-se atividades comerciais e industriais, designadamente, as seguintes:

a) Compra e venda;

b) Fabricação;

c) Pesca;

d) Explorações mineiras e outras indústrias extrativas;

e) Transportes;

f) Construção civil;

g) Urbanísticas e exploração de loteamentos;

h) Atividades hoteleiras e similares, restauração e bebidas, bem como a venda ou exploração do direito real de habitação periódica;

i) Agências de viagens e de turismo;

j) Artesanato;

l) Atividades agrícolas e pecuárias não conexas com a exploração da terra ou em que esta tenha carácter manifestamente acessório;

m) Atividades agrícolas, silvícolas e pecuárias integradas noutras de natureza comercial ou industrial;

n) Arrendamento, quando haja opção pela tributação no âmbito da categoria B”;

**c. Artigo 9.º, n.º 1, alínea a), do Código do IRS:**

“1 - Constituem incrementos patrimoniais, desde que não considerados rendimentos de outras categorias:

a) As mais-valias, tal como definidas no artigo seguinte;”

**d. Artigo 10.º, n.º 1, alínea a), do Código do IRS:**

“1 - Constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem de:

- a) *Alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis*”;
- e. **Artigo 71.º, n.ºs 5, 23 e 24, do EBF:**
- “5 - As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento. (...)*
- 23 - Para efeitos do presente artigo, considera-se:*
- a) *'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:*
- i) *Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;*
- ii) *Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;*
- b) *'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro;*
- c) *'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.*
- 24 - A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior.”;*
- f. **Artigo 43.º, n.º 1, da LGT:**
- “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.”;*
- g. **Artigo 58.º, da LGT:**
- “A administração tributária deve, no procedimento, realizar todas as diligências necessárias à satisfação do interesse público e à descoberta da verdade material, não estando subordinada à iniciativa do autor do pedido.”*
- h. **Artigo 74.º, n.º 1, da LGT:**

*“1 - O ónus da prova dos factos constitutivos dos direitos da administração tributária ou dos contribuintes recai sobre quem os invoque.”;*

**i. Artigo 75.º, n.ºs 1 e 2, alínea a), da LGT:**

*“1 - Presumem-se verdadeiras e de boa-fé as declarações dos contribuintes apresentadas nos termos previstos na lei, bem como os dados e apuramentos inscritos na sua contabilidade ou escrita, quando estas estiverem organizadas de acordo com a legislação comercial e fiscal, sem prejuízo dos demais requisitos de que depende a dedutibilidade dos gastos.*

*2 - A presunção referida no número anterior não se verifica quando:*

*a) As declarações, contabilidade ou escrita revelarem omissões, erros, inexactidões ou indícios fundados de que não reflectem ou impeçam o conhecimento da matéria tributável real do sujeito passivo;”;*

**j. Artigo 61.º, n.º 5, do CPPT:**

*“5 - Os juros são contados desde a data do pagamento indevido do imposto até à data do processamento da respectiva nota de crédito, em que são incluídos.”.*

## **§2 Objecto do litígio**

30. O presente litígio centra-se na qualificação jurídico-fiscal do rendimento obtido pela Requerente com a alienação, ocorrida nos anos de 2021 e 2022, de fracções autónomas de um prédio previamente reabilitado.

31. Discute-se nestes autos se tal rendimento obtido pela Requerente deve ser enquadrado, em sede de IRS, como rendimento empresarial e profissional, enquadrado no âmbito da Categoria B de rendimentos, como sustenta a Requerida, ou como mais-valia imobiliária enquadrado no âmbito da Categoria G, como defende a Requerente.

32. Esta qualificação tem consequências directas na forma de determinação do rendimento colectável da Requerente e, sobretudo, na aplicação ou não do benefício fiscal previsto no artigo 71.º, n.º 5, do EBF, que estabelece uma taxa autónoma de 5% para determinadas mais-valias resultantes de acções de reabilitação urbana.

## **§3 Princípios estruturantes do IRS – Tipicidade e Capacidade Contributiva**

33. Para apreciar esta questão, ter-se-á de ter em consideração, antes de mais, e em particular, dois dos princípios estruturantes do IRS, nos moldes em que os mesmos se encontram previstos na Constituição da República Portuguesa (“CRP”) e na legislação ordinária.

34. Como ponto de partida, o artigo 103.º, n.º 2, da CRP, exige que os impostos sejam criados por lei, nela se definindo os elementos essenciais da obrigação tributária, incluindo incidência, taxas, benefícios e garantias.

35. O princípio da legalidade e da tipicidade tributária aqui expresso na CRP impede, assim, a criação, por via interpretativa, de hipóteses de incidência sem apoio suficiente na letra e no sistema da lei, bem como a requalificação de rendimentos com fundamento em presunções ou ficções não previstas pelo legislador.

36. Também não é despiciendo que a arrumação do rendimento em diferentes categorias seja um reflexo, não já do princípio da legalidade mas, sim, do princípio da igualdade, que no IRS se concretiza no princípio da capacidade contributiva como se verá à frente.

37. Isto quer dizer singelamente que: cada categoria de rendimentos possui pressupostos legais próprios, não sendo admissível criar, por via interpretativa, novas hipóteses de incidência sem apoio bastante na letra, na finalidade e no sistema da lei sob pena de violação de ambos os princípios acima elencados.

38. Assim, a integração de determinado ganho na Categoria B pressupõe a demonstração de que o mesmo foi obtido no âmbito de actividade empresarial ou profissional efectivamente exercida pelo sujeito passivo ou, sendo esse o enquadramento aplicável, da prática de acto isolado objectivamente reconduzível a tal actividade.

39. De igual modo, só se subsumem na Categoria G aqueles rendimentos que constituam “*incrementos patrimoniais*”, designadamente as “*mais-valias*”, que não sejam considerados rendimentos de outras categorias.

40. Há também que ter em conta, nesta discussão, o princípio da capacidade contributiva e a concepção de rendimento-acrécimo, desde logo porquanto o artigo 104.º, n.º 1, da CRP, determina que o “*imposto sobre o rendimento pessoal*” terá em conta “*as necessidades e os rendimentos do agregado familiar*”.

41. Esta linha de orientação foi reiterada na LGT, a qual prescreve, no seu artigo 4.º, n.º 1, que “[o]s impostos assentam essencialmente na capacidade contributiva, revelada, nos termos da lei, através do rendimento ou da sua utilização e do património”.

42. Tendo presente tais princípios, o IRS adopta uma noção ampla de “*rendimento*”, enquanto acréscimo de capacidade económica, abrangendo quer rendimentos periódicos, quer ganhos ocasionais, entre os quais as “*mais-valias*”.

43. Isso mesmo encontra-se, aliás, bem espelhado no preâmbulo do Código do IRS, ao assinalar que:

*“só a perspectiva unitária permite a distribuição da carga fiscal segundo um esquema racional de progressividade, em consonância com a **capacidade contributiva** (...)  
Na construção do conceito de rendimento tributável, contrapõe-se a concepção da fonte, que leva a tributar o fluxo regular de rendimentos ligados às categorias tradicionais da distribuição funcional (rendimento-produto) à **concepção de acréscimo patrimonial, que alarga a base da incidência a todo o aumento do poder aquisitivo, incluindo nela as***



***mais-valias e, de um modo geral, as receitas irregulares e ganhos fortuitos (rendimento-acréscimo).***

*Em termos práticos, a principal diferença entre as duas concepções reside precisamente no tratamento fiscal das mais-valias, que, não sendo ganhos decorrentes da participação na actividade produtiva, são pela primeira excluídas da incidência do imposto. Ora, razões de justiça recomendam a tributação das mais-valias, que constituem acréscimos de poderes aquisitivos obtidos sem esforço ou por acaso da sorte e que, aliás, tendem a concentrar-se nos escalões elevados de rendimento.*

*À luz dos modernos princípios fiscais, e em particular do princípio da capacidade contributiva, a concepção do acréscimo patrimonial, que conduz a uma definição compreensiva do rendimento tributável, mostra-se superior à visão mais restritiva baseada na fonte do rendimento. E, embora o conceito extensivo de rendimento não seja uma componente essencial do modelo unitário, o certo é que este apela para uma concepção de rendimento tão ampla quanto possível.*

*Acolheu-se, assim, com maior nitidez do que na anterior reforma (na qual as mais-valias, objecto de uma categoria fiscal autónoma, eram excluídas do âmbito da incidência do imposto complementar) uma concepção tendencialmente ampla de rendimento, incluindo, à semelhança do que sucede na maioria dos países da CEE, os aumentos inesperados no valor dos bens no quadro das categorias de rendimentos abrangidas pelo imposto único - sem embargo de se lhes conferir um tratamento específico e particularmente benévolo, em atenção à sua não recorrência e à circunstância de constituir novidade a sua inclusão na globalização.*

*Ainda que tenham sido atentamente examinadas propostas teóricas no sentido de substituir os impostos sobre o rendimento por um imposto sobre a despesa pessoal, cuja base seria o rendimento diminuído da poupança total (base mais restrita do que a admitida da perspectiva do rendimento-acréscimo), julgou-se de excluir tal posição, que não teve até hoje praticamente acolhimento nas legislações fiscais, suscitando, aliás, consideráveis dificuldades no quadro da administração e da coordenação internacional das fiscalidades, para além da sua discutível compatibilidade com o princípio constitucional português da tributação do rendimento e dos problemas de transição a partir de um sistema baseado na concepção tradicional de rendimento.” (com negritos nossos).*

44. É também esta a concepção de “rendimento” que vem sendo adoptada pelo Tribunal Constitucional, o qual tem afirmado que a tributação deve manter uma conexão material com a capacidade contributiva efectivamente revelada, admitindo o recurso a presunções legais desde que não conduzam, sem possibilidade adequada de prova em contrário, à tributação de ganhos meramente ficcionados.

45. Assim, por exemplo, no seu acórdão n.º 348/2025, de 06-05-2025, o Tribunal Constitucional, ao apreciar a norma do artigo 44.º, n.º 2, do Código do IRS, salientou que a fixação do valor de realização por via de presunção inilidível pode conduzir à tributação de ganhos meramente ficcionados, concluindo que “no caso vertente, a fixação da matéria

*coletável através do recurso a métodos presuntivos, sem possibilidade de ilisão, pelo contribuinte, da presunção estabelecida na lei, terá como consequência possível (e plausível) a tributação de ganhos (mais-valias) não efetivamente auferidos pelo contribuinte” e que, ao determinar o rendimento tributável por referência a um ganho presumido sem admitir prova em contrário, a norma “**incorre (...) em inconstitucionalidade, por ofensa do princípio da capacidade contributiva**” (com negritos nossos).*

46. Neste contexto, as mais-valias da Categoria G constituem o instrumento através do qual o sistema fiscal capta determinados acréscimos patrimoniais que, embora possam resultar de actos de conservação, valorização ou disposição de bens, **não se encontrem inseridos em actividade empresarial ou profissional.**

47. Isso mesmo foi, de resto, explicado pelo legislador, no preâmbulo do Código do IRS, nos seguintes termos:

*“Houve que optar entre um enunciado taxativo das mais-valias tributáveis e uma definição genérica de ganhos de capital. A primeira solução, permitindo evitar dificuldades de aplicação e rupturas com o sistema actual, **em que o imposto de mais-valias incide em situações tipificadas**, foi considerada preferível, sem embargo de se inovar quanto ao âmbito de incidência.*

***Tratando-se de rendimentos excepcionais**, foi ponderado o regime tributário adequado em face da excessiva gravosidade que a tributação englobada poderia gerar, prevendo-se, para esta categoria, um específico regime de tributação, envolvendo uma substancial dedução à matéria colectável.*

***Alarga-se a tributação a ganhos não sujeitos ao actual imposto de mais-valias, tais como os gerados pela transmissão onerosa de qualquer forma de propriedade imóvel.***

*Também se consagra a tributação dos ganhos pela transmissão onerosa de partes sociais e outros valores mobiliários - solução que foi, no entanto, ajustada em função do objectivo da política de desenvolvimento do mercado financeiro, fixando-se, para este caso, uma taxa liberatória de 10%, mas com a possibilidade de o sujeito passivo optar pelo englobamento.*

*Mantém-se a tributação da cessão do arrendamento de locais afectos ao exercício de actividades profissionais independentes, mas alarga-se o seu âmbito tributando as mais-valias resultantes da cessão de bens afectos de forma duradoura àquele exercício.*

***Contrariamente, deixam de se enquadrar nesta categoria as mais-valias resultantes da alienação de bens do activo imobilizado das empresas, por se afigurar tecnicamente mais correcto tratá-las, para efeitos tributários, como rendimentos comerciais, industriais ou agrícolas.**” (com negritos nossos).*

48. Dado o carácter de excepcionalidade que caracteriza um rendimento sob a forma de “*mais-valias*”, daí decorre que a jurisprudência dos tribunais administrativos e fiscais as tenha descrito como sendo “*ganhos trazidos pelo vento*”, isto é, acréscimos patrimoniais não inseridos em actividades profissionais ou empresariais.

49. Entre outros, veja-se o caso do acórdão de 11-11-2008, no processo n.º 2228/08 do Tribunal Central Administrativo Norte (“TCAN”) e o do acórdão proferido no processo n.º 1412/10.7BESNT em 22-02-2018 pelo Tribunal Central Administrativo Sul (“TCAS”), no qual se afirmou que “*apenas podem configurar mais-valias os ganhos que, além de tipificados, não reúnam condições, características, que os tornem passíveis de integrarem a categoria de rendimentos do tipo empresariais e profissionais, de capitais ou prediais*”, sublinhando que a pretensão de valorizar um bem do património próprio pode constituir “***uma medida habitual e elementar na normal gestão do património de cada um, sem que daí se possa retirar, sem dúvidas, o exercício de uma actividade comercial, de mediação entre a oferta e a procura***” (com negrito nosso).

50. Numa outra dimensão, os princípios da igualdade e da justiça fiscal também são determinantes, pois têm dignidade constitucional própria, conforme decorre, nomeadamente, dos artigos 13.º e 104.º, ambos da CRP.

51. Daí que, dado o imperativo constitucional que impende sobre o legislador fiscal de respeitar estes princípios, a opção que este tomou ao prever diferentes categorias de rendimentos só é constitucionalmente legítima se corresponder a realidades económicas distintas e se as diferenças de tratamento reflectirem, de modo razoável, diferenças de capacidade contributiva.

52. Aliás, esta ideia encontra-se bem patente no já mencionado artigo 104.º, n.º 1, da CRP, que manda que “[o] imposto sobre o rendimento pessoal visa a diminuição das desigualdades e será único e progressivo”.

53. Em idêntico sentido, a LGT determina, no seu artigo 5.º, n.ºs 1 e 2, que a tributação “*visa a satisfação das necessidades financeiras do Estado e de outras entidades públicas e promove a justiça social, a igualdade de oportunidades e as necessárias correcções das desigualdades na distribuição da riqueza e do rendimento*” e deve respeitar “*os princípios da generalidade, da igualdade, da legalidade e da justiça material*”.

54. Tendo presente o acima exposto, sempre poder-se-á inferir, desde já, que a requalificação indevida de ganhos patrimoniais em rendimentos empresariais pode conduzir a uma tributação mais gravosa sem base material suficiente, contrariando os artigos 13.º, 103.º e 104.º, todos da CRP.

55. Por fim, importa ainda aqui realçar o princípio da segurança jurídica e da protecção da confiança, enquanto manifestação do princípio do Estado de Direito democrático, consagrado no artigo 2.º, da CRP, e da actuação da administração conforme à Lei, com respeito pelos

princípios da igualdade, da proporcionalidade, da justiça, da imparcialidade e da boa-fé, nos moldes determinados pelo artigo 266.º, n.º 2, da CRP.

56. Nesse sentido, um sujeito passivo de imposto deve poder estruturar a sua conduta e os seus investimentos com base em critérios legais previsíveis, designadamente quando pretende aceder a benefícios fiscais expressamente instituídos, como o do artigo 71.º, n.º 5, do EBF.

57. Em oposição, a requalificação *ex post facto* que não seja legalmente fundada e factualmente demonstrada de um ganho como empresarial, sempre frustrará expectativas legítimas criadas pela própria arquitectura legal do regime de reabilitação urbana.

#### §4 Delimitação conceptual entre rendimentos da Categoria B e da Categoria G

##### §4.1 Poder de atracção da Categoria B e seus limites

58. A jurisprudência dos tribunais centrais administrativos tem reconhecido que a Categoria B dispõe de um “*poder de atracção*” sobre rendimentos que, em tese, poderiam caber noutras categorias, sempre que sejam obtidos no âmbito de uma actividade empresarial ou profissional.

59. Veja-se, neste sentido, os acórdãos do TCAS, de 16-09-2019, no processo n.º 1117/09.1BELRA, e de 30-09-2019, no processo n.º 1118/09.0BELRA.

60. Esse poder de atracção não é, porém, automático nem, tão pouco, ilimitado. Tem como limite, precisamente, os princípios da legalidade e da capacidade contributiva.

61. Assim, o TCAS, nos acórdãos acima mencionados, não só refere que “*para que essa atracção se torne possível é necessário que haja conexão entre a actividade empresarial e a “fonte atraída”*” como, no acórdão de 16.09.2019, no processo n.º 1117/09.1BELRA, salienta que “*para poder ser tributado pela categoria B em relação a rendimentos provenientes da categoria E, seria necessário que os **respetivos valores fizessem parte do activo da empresa ou estivessem afectos à actividade empresarial do IMPUGNANTE/RECORRENTE**, em consagração do princípio da autonomia ou separação patrimonial assente na distinção entre o património afecto à actividade empresarial e o património pessoal*” (com negritos nossos).

62. Foi também esta a linha orientadora adoptada pelo Supremo Tribunal Administrativo (“STA”), no acórdão de 11-01-2017, no processo n.º 01622/15, ao pugnar que “*os rendimentos empresariais, para existirem, nos termos do disposto no art. 4., n.º 1 CIRS respeitam ao exercício de verdadeiras actividades pelo que **não podem constituir rendimentos de natureza comercial ou industrial os actos de gestão de um património privado** (...) Na situação sub judice temos três negócios jurídicos de alienação de 3 imóveis praticados em três anos diferentes por uma pessoa singular que é, de profissão, trabalhador por conta de outrem sem exercer qualquer actividade empresarial pelo que os **rendimentos com esses actos de disposição auferidos devem ser tributados como a venda de qualquer imóvel por qualquer pessoa singular, caso se apurem mais-valias nesse negócio***”. (com negritos nossos).

63. Concluiu este tribunal, neste acórdão, que “[f]alece o pressuposto de estarmos perante uma actividade empresarial e profissional, e inexistindo esta, como a matéria de facto provada nos permite afirmar inexistir, **nenhum sentido faz apurar se há um ou 3 actos de comércio isolados, se eles são ou não resultantes de uma prática previsível ou reiterada**”, sendo que “[o] **CIRS não permite ficcionar o exercício de uma actividade empresarial onde ela não existe. Os rendimentos das actividades empresariais serão tributados como tal e os rendimentos que se não enquadrem aqui, por inexistir actividade empresarial serão tributados na sede própria, aqui, como mais-valias.**” (com negritos nossos).

64. Assim, o poder de atracção da Categoria B não dispensa a demonstração de que o ganho foi obtido no âmbito de uma actividade empresarial ou profissional efectivamente exercida pelo sujeito passivo, ou, sendo essa a qualificação adoptada pela Requerida, de um acto isolado objectivamente reconduzível a uma actividade comercial.

65. A habitualidade e a organização de meios constituem elementos particularmente relevantes quando a Requerida pretende afirmar a existência de uma actividade empresarial continuada; não são, todavia, requisitos universais da Categoria B, atenta a previsão legal dos actos isolados.

66. No caso, porém, a Requerida não qualificou os factos como acto isolado, tendo antes sustentado que a Requerente desenvolveu uma actividade empresarial imobiliária, com as inerentes consequências declarativas, contabilísticas e tributárias.

67. Essa actuação da Requerida tornava, por isso, indispensável a demonstração de factos reveladores dessa actividade empresarial pessoal da Requerente.

68. Caso contrário, a mera existência de um ganho com origem na alienação de bens imóveis não constitui razão bastante para deslocar ou transferir, automaticamente, esse rendimento de uma outra categoria para a Categoria B.

#### **§4.2 Actividade comercial, acto de comércio e relevância da intenção para efeitos de enquadramento na Categoria B**

69. A demonstração de factos como reveladores de uma actividade empresarial pessoal da Requerente não dispensará, ao que se julga, uma visita ao Direito Comercial e, para este, são “*comerciantes*” as pessoas que, tendo capacidade para praticar actos de comércio, fazem destes profissão (cfr., nesse sentido, artigo 13.º, do Código Comercial).

70. A qualidade de “*comerciante*” pressupõe, pois, o exercício profissional de actos de comércio – nos moldes em que os mesmos são definidos no artigo 2.º, do Código Comercial – com a estabilidade, organização e finalidade lucrativa que caracterizam uma actividade comercial.

71. Entre esses actos inclui-se, classicamente, a compra de bens com vista à revenda, incluindo imóveis, quando essa intenção exista já no momento da aquisição.



72. O Supremo Tribunal de Justiça sintetiza esta ideia ao afirmar, no acórdão de 04-03-1980, no processo n.º 068398, que “[é] *comerciante quem exerce a actividade, com fins lucrativos, de construtor civil e de venda de imóveis*”.

73. Assim, a título exemplificativo, o artigo 4.º, n.º 1, alínea a), do Código do IRS, identifica actividades comerciais e industriais, incluindo a compra e venda de bens, cuja prática pode gerar rendimentos enquadráveis na Categoria B nos termos do artigo 3.º do mesmo Código.

74. Todavia, para efeitos de IRS, a qualificação do rendimento exige sempre a apreciação da concreta actividade desenvolvida, não bastando a invocação abstracta de que ocorreu uma compra e posterior venda de imóveis.

75. Daí que, no âmbito do sector imobiliário, o artigo 4.º, n.º 1, alínea g), do Código do IRS, identifique, a título exemplificativo, as actividades urbanísticas e de exploração de loteamentos como actividades comerciais e industriais, susceptíveis de gerarem rendimentos da Categoria B.

76. Este tipo de operações, como as de loteamento ou de exploração urbanística, pressupõem, em regra, actos de transformação urbanística do solo, de criação de lotes, de construção de infra-estruturas ou de execução de um projecto urbanístico que podem constituir manifestações de uma actividade empresarial própria.

77. Já outros actos, como a constituição de propriedade horizontal sobre um prédio urbano preexistente, a reabilitação de um prédio e a subsequente venda das correspondentes fracções autónomas, não se confundem, sem mais, com uma operação de loteamento ou exploração urbanística, pelo que em relação a esses “*outros actos*” continua a ser exigível, à luz dos demais elementos apurados, a demonstração da actividade comercial pessoal do respectivo proprietário de tal prédio.

78. De resto, os tribunais administrativos e fiscais têm insistido precisamente na necessidade de provar que o sujeito passivo actua, mesmo no contexto do sector imobiliário, no âmbito do exercício de uma actividade comercial para que os ganhos por si obtidos sejam qualificados como rendimentos empresariais.

79. Isso mesmo expressa o TCAS, no seu acórdão de 12-03-2025, no processo n.º 233/13.0BELRA, ao defender que “[n]ão **resultando provado que o sujeito passivo tenha adquirido tais bens para revenda, nem que tenha praticado quaisquer atos concretos de incremento patrimonial ou tendentes à valorização dos imóveis alienados, designadamente qualquer ato de mediação entre a oferta e a procura, não pode a venda de lotes de terreno para construção, só por si, configurar uma venda comercial, enquadrável no [artigo] 3º do [Código do IRS]**” (com negrito nosso).

80. Nestes moldes, em operações de aquisição seguida de alienação de bens imóveis, a demonstração de que o bem em causa foi adquirido com propósito de revenda constitui um indício especialmente relevante da natureza comercial da operação.

81. Não se trata, é certo, de um requisito abstractamente exigível em toda e qualquer hipótese de Categoria B, podendo esta resultar de outros factos reveladores de actividade comercial.

82. Porém, não se demonstrando, no caso concreto, nem propósito de revenda à data da aquisição, nem actos posteriores bastantes para revelar actividade empresarial pessoalmente exercida pela Requerente, os ganhos devem, ao que se julga, ser qualificados como “*mais-valias*” integradas no âmbito da Categoria G.

#### **§4.3 A Categoria G e o seu carácter residual**

83. Por seu turno, o artigo 10.º, n.º 1, alínea a), do Código do IRS, qualifica como “*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 bens imóveis.

84. Conforme já acima sublinhado, a Categoria G é, assim, residual no plano da delimitação negativa da incidência: só abrange ganhos que não caibam nas restantes categorias.

85. Tal carácter residual não significa, porém, que se trate de uma categoria de menor dignidade ou dispensável.

86. Antes pelo contrário: é a única vocacionada para captar ganhos patrimoniais obtidos fora do âmbito de uma actividade empresarial.

87. A jurisprudência do TCAS e do TCAN tem vindo a reiterar que apenas podem configurar “*mais-valias*” os ganhos que, além de tipificados, não reúnam condições que os tornem passíveis de integrar as restantes categorias.

88. Veja-se, neste sentido, o acórdão do TCAN, de 13-05-2021, no processo n.º 21/08.5BEVIS e, também os já mencionados acórdãos do TCAS, de 22-02-2018, no processo n.º 1412/10.7BESNT, e de 12-03-2025, no processo n.º 233/13.0BELRA.

89. Também decorre da jurisprudência já mencionada anteriormente que a circunstância de o proprietário realizar actos de valorização de um bem imóvel não basta, por si só, para retirar ao ganho a natureza de “*mais-valia*” inserida na Categoria G, sendo necessário demonstrar a sua conexão com actividade empresarial ou profissional efectivamente exercida.

90. Não é, pois, segundo a mesma jurisprudência anteriormente citada, de que o acórdão do STA, de 11-01-2017, no processo n.º 01622/15, é um exemplo, lícito afastar a qualificação de um determinado ganho como rendimento da Categoria G por meras ilações ou suposições sobre a existência de actividade empresarial de um sujeito passivo.

91. Não admira, pois, que o TCAS, no aludido acórdão de 22-02-2018, no processo n.º 1412/10.7BESNT, tenha considerado que a realização de diligências como pedidos de licenciamento ou a revogação de contratos de arrendamento “*pode ser – e será, na maior parte*



*dos casos – uma medida habitual e elementar na normal gestão do património de cada um, sem que daí se possa retirar, sem dúvidas, o exercício de uma actividade comercial, de mediação entre a oferta e a procura”* (com negrito nosso), concluindo que tais operações não bastam para afastar a qualificação dos ganhos como mais-valias.

92. No contexto factual dos autos, a Categoria G só poderia ser afastada pela Requerida se estivesse demonstrado que os ganhos se inseriam em actividade empresarial ou profissional concreta da Requerente, ou em acto isolado comercial por ela praticado.

93. Caso tal demonstração não seja efectuada, a alienação das fracções autónomas por parte da Requerente permanece abrangida pela regra do artigo 10.º, n.º 1, alínea a), do CIRS.

94. A qualificação como mais-valia da Categoria G não resulta, pois, da ausência abstracta de qualquer acto de valorização, mas da falta de prova da conexão entre os ganhos obtidos e uma eventual actividade empresarial pessoalmente exercida pela Requerente.

## **§5 Aplicação ao caso: qualificação dos ganhos obtidos pela Requerente como rendimentos da Categoria B ou da Categoria G**

### **§5.1. Ónus da prova**

95. Nos termos do artigo 74.º, n.º 1, da LGT, o ónus da prova dos factos constitutivos dos direitos da Requerida ou dos contribuintes recai sobre quem os invoque.

96. Tendo a Requerida procedido à correcção das declarações de IRS apresentadas pela Requerente, mediante a requalificação dos ganhos obtidos com a alienação das fracções autónomas como rendimentos empresariais e profissionais, incumbia-lhe demonstrar os factos constitutivos dessa requalificação.

97. Competia-lhe, em particular, provar que os ganhos em causa foram obtidos pela Requerente no âmbito de actividade empresarial ou profissional pessoalmente exercida por si ou, sendo essa a qualificação adoptada, que correspondiam a acto isolado objectivamente reconduzível a actividade comercial.

98. Por seu turno, a Requerente beneficia, em princípio, da presunção de veracidade e boa-fé das declarações apresentadas nos termos legais, em conformidade com o disposto no artigo 75.º, n.º 1, da LGT.

99. Essa presunção pode ser afastada quando existam omissões, inexactidões ou indícios fundados de que as declarações não reflectem a matéria tributável real.

100. Em todo o caso, sempre há que sublinhar que o afastamento da presunção de que goza a Requerente não dispensa a Requerida de demonstrar os factos que suportam a correcção por si efectuada.

101. Numa outra perspectiva, incumbia à Requerente demonstrar os pressupostos constitutivos do benefício fiscal previsto no artigo 71.º, n.º 5, do EBF, designadamente a

localização do imóvel em ARU, a realização da intervenção legalmente qualificável como acção de reabilitação, a primeira alienação subsequente e a sua residência fiscal.

102. A apreciação dos elementos recolhidos no procedimento inspectivo deve, assim, ser efectuada à luz desta repartição: importa determinar se os indícios invocados pela Requerida, apreciados conjunta, crítica e objectivamente, permitem demonstrar – ou não – que a Requerente exercia, em nome individual, uma actividade empresarial imobiliária.

### **§5.2. Apreciação dos indícios invocados pela Requerida**

103. A Requerida fundamentou a requalificação dos ganhos da Requerente como rendimentos da Categoria B num conjunto de elementos indiciários, nomeadamente:

- a. A realização de obras de reabilitação num prédio;
- b. A constituição desse prédio no regime da propriedade horizontal;
- c. A celebração de contratos-promessa e recebimento dos respectivos sinais;
- d. A alienação das fracções autónomas em dois exercícios consecutivos;
- e. A relação da Requerente com os demais comproprietários e respectivos familiares; e
- f. A circunstância de aquela exercer funções de administração numa sociedade que desenvolve actividade no sector imobiliário; e
- g. O enquadramento fiscal e contabilístico da Requerente.

104. Tais elementos não são, em abstracto, irrelevantes.

105. Podem justificar que a Requerida averigúe se uma determinada operação imobiliária se insere numa actividade empresarial ou num acto isolado de natureza comercial.

106. Contudo, não bastam tais elementos, por si só e sem demonstração adicional, para concluir que a Requerente exercia pessoalmente uma actividade de compra, reabilitação e venda de imóveis.

107. Com efeito, não ficou provado que, à data da aquisição do prédio, em 2017, a Requerente tivesse adquirido a respectiva quota indivisa com o propósito, então definido, de proceder à reabilitação do prédio, à constituição de propriedade horizontal e à venda das fracções dele resultantes, no quadro de uma actividade comercial por si exercida (*vide* alínea b) dos “**Factos não provados**”).

108. A escritura de compra daquele prédio não contém qualquer referência a uma aquisição para revenda, nem se demonstrou a existência de um plano de negócios, com a organização de meios, publicidade, angariação de clientes ou outro elemento objectivo, que revelasse esse propósito empresarial originário da parte da Requerente.

109. Por outras palavras, não resultou provado que, à data da aquisição do prédio, existia um qualquer projecto da parte da Requerente de desenvolver, enquanto “*comerciante*”, uma actividade de compra de imóveis para revenda.

110. É certo que a intenção de revenda no momento da aquisição não constitui, por si só, um requisito necessário de toda e qualquer situação susceptível de integrar a Categoria B.

111. Todavia, quando a Requerida pretende qualificar uma aquisição e alienação imobiliária como expressão de uma actividade comercial, a prova daquele propósito originário constitui um elemento particularmente relevante para distinguir a operação empresarial da normal gestão e valorização de património privado.

112. A ausência dessa demonstração assume especial relevo quando não se provam, posteriormente, actos autónomos e inequívocos de exercício de uma actividade de comércio imobiliário por parte da Requerente.

113. Também a realização de obras de reabilitação (*vide* alíneas f) e j) dos “***Factos provados***”) não permite, sem mais, a conclusão de que a Requerente exerceu uma actividade de cariz empresarial.

114. A reabilitação de um imóvel degradado, situado em ARU (*vide* alínea e) dos “***Factos provados***”), é compatível com a sua valorização e administração patrimonial, sobretudo quando a própria lei institui, no EBF, incentivos fiscais destinados precisamente a promover esse tipo de intervenções.

115. Conforme se retira do já citado acórdão do TCAS de 22-02-2018, proferido no processo n.º 1412/10.7BESNT, a prática de diligências urbanísticas e actos destinados a viabilizar a alienação de imóvel, designadamente pedidos de licenciamento ou a cessação de contratos de arrendamento, podem constituir medidas normais de gestão patrimonial, não demonstrando, sem outros elementos, actividade de mediação entre a oferta e a procura.

116. Como tal, a realização de obras de reabilitação deve ser apreciada no contexto global da operação, não permitindo, isoladamente, afirmar a existência de actividade empresarial.

117. De igual modo, a constituição da propriedade horizontal (*vide* alínea h) dos “***Factos provados***”) e a autonomização jurídica das fracções também não permitem, isoladamente, concluir pela existência de actividade empresarial.

118. Trata-se, antes de mais, de acto jurídico de individualização das fracções autónomas e de definição das partes comuns do edifício, que permite a gestão e eventual disposição separada das unidades resultantes da reabilitação.

119. Esse acto pode, em determinadas circunstâncias, integrar operação empresarial de construção, loteamento, promoção ou comercialização imobiliária.

120. Todavia, não se confunde, por si só, com qualquer dessas actividades nem dispensa a demonstração de que se inseriu em projecto comercial pessoalmente exercido pelo proprietário.

121. Tratando-se de prédio urbano preexistente em regime de propriedade total, a constituição da propriedade horizontal pode constituir um simples instrumento de organização jurídica da titularidade e disposição das fracções, sem determinar, só por si, a afectação do imóvel a actividade comercial nem a qualificação dos ganhos como rendimentos da Categoria B.

122. Ainda neste contexto, a celebração de contratos-promessa e o recebimento dos correspondentes sinais constituem elementos susceptíveis de diferentes leituras.

123. Podem, em determinadas circunstâncias, revelar a antecipação de vendas no âmbito de actividade comercial, mas podem também ser compatíveis com a alienação programada de bens pertencentes ao património privado.

124. Para que tais contratos assumissem valor concludente no sentido da existência de actividade empresarial, seria necessário demonstrar que se inseriam em projecto comercial pessoal da Requerente, ou que os sinais foram afectos a estrutura empresarial ou a organização de meios por ela criada.

125. Não tendo essa demonstração sido produzida, os contratos-promessa não podem receber, isoladamente, o significado unívoco que lhes foi atribuído pela Requerida durante o procedimento tributário.

126. Numa outra dimensão, o número e a proximidade temporal das alienações (*vide* alíneas k) e l) dos “***Factos provados***”) constituem, de facto, indícios que a Requerida podia ponderar.

127. Porém – e mais uma vez – a venda de várias fracções autónomas provenientes do mesmo prédio reabilitado não equivale, por si, ao exercício de uma actividade comercial por parte da Requerente.

128. A jurisprudência tem afirmado que a pluralidade de transmissões pode assumir um relevo indiciário, mas não dispensa a demonstração de que os imóveis foram adquiridos para revenda ou de que as alienações se inseriram em actividade económica deliberadamente exercida pelo sujeito passivo.

129. Isso mesmo é espelhado no acórdão de 25-01-2024, no processo n.º 00019/08.3BEPNF, no qual o TCAN assinala que “[n]ão se pondo em causa que o número de atos envolvidos poderá ser um indicador da existência de algum tipo de atividade comercial, no caso em apreço, tendo a Recorrida apresentado e provado uma explicação que oferece um contexto credível para as vendas dos 8 imóveis em causa que não o exercício de uma atividade comercial, e não tendo a Recorrida, por sua vez, logrado provar que os imóveis tenham sido adquiridos para revenda, de modo a preencher o requisito eleito pela lei comercial para que se pudesse concluir que em causa estavam atos de comércio, não era possível qualificar os

*rendimentos resultantes como enquadráveis na categoria B, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do art. 3.º do CIRS” (com negrito nosso).*

130. Idêntica ideia foi professada pelo STA, no já mencionado acórdão de 11-01-2017, no processo n.º 1622/15, para o qual se remete.

131. Mesmo a circunstância de a Requerente ser sócia e presidente do conselho de administração de uma sociedade anónima que exerce actividade imobiliária (*vide* alínea b) dos “**Factos provados**”) não basta, igualmente, para a qualificar como “*comerciante*” em nome individual.

132. Como esclarece o Tribunal da Relação de Guimarães, em acórdão de 04-06-2020, no processo n.º 2848/19.3T8VNF-A.G1, que aqui se convoca por analogia, “[d]o **facto de exercer a gerência e ser sócio de uma sociedade comercial de responsabilidade lda, não decorre para o executado (marido da embargante/apelante) a qualidade de comerciante, pois que aí age como representante de uma sociedade, ainda que, no exercício da actividade comercial que esta desenvolve**” (com negrito nosso).

133. E bem se compreende que assim seja: a personalidade jurídica, o património e a actividade da sociedade não se confundem com os da sua sócia ou administradora, pelo que a qualidade de sócia e presidente do conselho de administração não permite, sem mais, imputar à Requerente, na sua esfera individual, a actividade imobiliária desenvolvida pela sociedade da qual é sócia.

134. Para que essa circunstância adquirisse relevância decisiva seria necessário demonstrar que a operação em causa foi desenvolvida através de meios, recursos, clientela, organização ou actividade da sociedade, ou que a Requerente actuou, na sua esfera pessoal, em conexão funcional com a actividade societária.

135. Acontece, todavia, que tal demonstração não foi produzida nos autos. Muito pelo contrário, ficou demonstrado pelo depoimento da testemunha da Requerente que as condições e que a Requerente assumiu aquelas funções resultaram de um facto totalmente alheio ao seu exercício profissional – resultou do acordo de partilha pós divórcio (*vide* alínea b) dos “**Factos provados**”).

136. O mesmo vale quanto à relação da Requerente com os demais comproprietários e com pessoas que lhes são próximas.

137. A compropriedade e a existência de vínculos familiares, sociais ou patrimoniais entre os intervenientes podem justificar averiguação adicional, mas não demonstram, por si só, a existência de actuação concertada de natureza empresarial.

138. Para que tal conclusão pudesse ser extraída seria necessário provar elementos objectivos reveladores de comunhão de meios, unidade de direcção, repartição de funções ou riscos,

afecção patrimonial a fim comum ou actuação conjunta dirigida à exploração económica do empreendimento, o que não resultou devidamente demonstrado.

139. Por último, a inexistência de actividade aberta (*vide* alínea c) dos “***Factos provados***”), de contabilidade organizada, de activo empresarial individual ou de registos próprios de uma actividade imobiliária não prova, só por si, que a Requerente não exerceu actividade comercial, pois poderia estar em causa incumprimento de obrigações declarativas por parte desta.

140. Todavia, tais circunstâncias também não podem ser utilizadas para presumir a existência da actividade que a Requerida pretendeu imputar-lhe, nem demonstram, por si só, a inexistência de actividade comercial, mas impõem que os restantes elementos indiciários sejam apreciados com particular rigor, à luz do ónus da prova que incumbe à Requerida.

141. A apreciação conjunta dos indícios invocados pela Requerida permite concluir que estes justificavam o aprofundamento da instrução por parte desta, mas não permitem, com o grau de demonstração exigido, dar por demonstrado que os ganhos obtidos pela Requerente com a alienação das fracções autónomas se inseriram numa actividade empresarial ou profissional por si exercida.

142. Não é lícito, assim, ficcionar o exercício de actividade empresarial na esfera da Requerente quando a factualidade apurada não revela, de modo bastante, a respectiva existência.

### **§5.3 Conclusão quanto à não demonstração dos pressupostos da Categoria B**

143. À luz dos critérios acima enunciados, para que o ganho da Requerente pudesse ser qualificado como rendimento da Categoria B, seria necessário que, no caso concreto, tivesse ficado demonstrado que a Requerente tinha adquirido o imóvel no âmbito de uma actividade empresarial imobiliária ou que tivesse praticado actos posteriores suficientemente reveladores de uma eventual actividade empresarial imobiliária por si exercida.

144. Porém, não é isso que decorre dos presentes autos.

145. Também não decorre destes autos – e também não foi essa a forma considerada pela Requerida – que estivesse em causa um acto comercial isolado praticado pela Requerente.

146. Consequentemente, não estão verificados os pressupostos de facto e de Direito que permitiriam qualificar os ganhos como rendimentos da Categoria B.

147. Impõe-se, então, concluir que o rendimento obtido pela Requerente com a alienação das fracções autónomas que fazem parte integrante do prédio reabilitado deve ser qualificado como uma mais-valia imobiliária, enquadrável no âmbito da Categoria G, ao abrigo dos artigos 9.º e 10.º, ambos do Código do IRS.



148. Esta qualificação é, desde logo, coerente com a natureza da operação – reabilitação de um imóvel do património pessoal e subsequente alienação das fracções autónomas– e com a ausência de demonstração de actividade empresarial pessoalmente exercida pela Requerente.

149. É, ainda, condição necessária para a apreciação da aplicabilidade do benefício fiscal previsto no artigo 71.º, n.º 5, do EBF, embora, como se verá, mesmo numa leitura menos estrita do conceito de “*mais-valia*” aí utilizado, a solução seria substancialmente a mesma.

## **§6 Benefício fiscal do artigo 71.º, n.º 5, do EBF**

### **§6.1 Objecto e finalidade**

150. O artigo 71.º, do EBF, estabelece um conjunto de incentivos à reabilitação urbana, de natureza predominantemente objectiva, destinados a:

- a. Estimular a recuperação de imóveis degradados situados em ARU,
- b. Corrigir externalidades negativas associadas à degradação do parque edificado,
- e
- c. Prosseguir objectivos de política urbanística e habitacional com assento constitucional, designadamente no artigo 65.º, da CRP.

151. O n.º 5 deste artigo, na redacção aplicável aos factos, previa que as mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, decorrentes da primeira alienação subsequente às obras de reabilitação urbana de imóveis localizados em ARU, eram tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

152. Esta taxa de 5% prevista nesta norma incide – conforme explicitado pelo STA, no seu acórdão de 27-10-2021, no processo n.º 01366/18.1BEPRT – sobre a totalidade da mais-valia, não havendo fundamento legal para considerar apenas metade do respectivo valor, diferentemente do regime geral das mais-valias previsto no artigo 43.º, n.º 2, do Código do IRS.

### **§6.2 Questão subsidiária: interpretação do benefício fiscal**

153. As normas que regulam benefícios fiscais devem ser objecto de interpretação estrita, por constituírem derrogações ao princípio da generalidade da tributação e da igualdade, não sendo admissível a sua aplicação por analogia a situações não contempladas.

154. Isso mesmo é salientado pelo TCAN, no seu acórdão de 03-11-2022, no processo n.º 351/09.9BEAVR, ao referir que “[a]s normas de benefícios fiscais merecem um tratamento autónomo porque são normas antissistemáticas por definição, estando em tensão permanente com o princípio da capacidade contributiva, que derogam como padrão na repartição do imposto. Por isso, a sua interpretação tem que ser estrita ou meramente declarativa. (...) A isenção de imposto, na medida em que contraria os princípios da generalidade e da igualdade da tributação, é insusceptível de aplicação a casos que não tenham sido expressamente contemplados no benefício concedido”.

155. O artigo 10.º, do EBF, estabelece, aliás, que as normas que consagram benefícios fiscais não são susceptíveis de integração analógica, embora admitam interpretação extensiva.

156. Porém, conforme bem explicita o STA, no seu acórdão de 30-04-2002, no processo n.º 26797, “[a]inda que as normas excepcionais possam ser interpretadas extensivamente, por regra estão sujeitas a uma interpretação estrita ou mínima, que não tem de ser restritiva”.

157. Ou seja, as exigências que rodeiam a interpretação de normas que instituem benefícios fiscais não permitem, ainda assim, uma leitura redutora que esvazie o benefício de conteúdo, contrariando a finalidade extrafiscal que presidiu à sua instituição.

158. A exigência de interpretação estrita não legitima a importação automática, para o artigo 71.º, n.º 5, do EBF, da delimitação residual de “*mais-valias*” constante do artigo 10.º do Código do IRS, se essa leitura não encontrar apoio bastante na letra e finalidade do benefício.

159. Nesse sentido, a título subsidiário, sempre importa colocar a hipótese de haver uma autonomia semântica da noção de “*mais-valias*” empregue pelo legislador no artigo 71.º, n.º 5, do EBF.

160. Ora, a este respeito, a decisão arbitral de 23-02-2026, proferida no processo n.º 924/2025-T, entendeu que o conceito de “*mais-valias*” usado no artigo 71.º, n.º 5, do EBF pode assumir sentido económico-funcional, orientado para a valorização resultante da reabilitação, não necessariamente dependente da integração formal do ganho no âmbito da Categoria G.

161. Numa outra decisão arbitral, de 31-07-2025, proferida no processo n.º 143/2025-T, reconheceu-se a aplicação da taxa autónoma prevista no artigo 71.º, n.º 5, do EBF a ganhos resultantes da venda, após recuperação, de imóveis degradados situados em ARU, mesmo quando a aquisição e a reabilitação ocorreram no contexto de actividade de compra e recuperação imobiliária.

162. Estas decisões arbitrais oferecem apoio à leitura segundo a qual este benefício se encontra fortemente ligado à realidade objectiva da reabilitação urbana e à primeira alienação de um bem imóvel subsequente.

163. Resulta ainda desta jurisprudência que, mesmo que se admitisse, por hipótese, a atribuição – nos termos preconizados pela Requerida – de uma qualificação empresarial às acções adoptadas pela Requerente ora em apreciação, sempre seria admissível – mesmo que envolta em alguma controvérsia – a ideia de que o conceito de “*mais-valias*” do artigo 71.º, n.º 5, do EBF, deve ser primordialmente interpretado em sentido económico-funcional, orientado para a valorização urbanística produzida pelas obras de reabilitação urbana.

164. Em todo o caso, trata-se de uma questão controvertida e subsidiária, não decisiva no presente processo, pois os ganhos em causa obtidos pela Requerente já foram qualificados como *mais-valias* imobiliárias da Categoria G.

165. Em síntese, a interpretação estrita dos benefícios fiscais coexiste com uma leitura teleológica e sistemática na medida em que, ainda que não seja permitida a ampliação analógica de um benefício, também não é admissível que se anule, por via de uma interpretação excessivamente restritiva, a finalidade de incentivar as intervenções de reabilitação urbana que a própria lei pretende promover.

### §6.3 Aplicação ao caso concreto

166. No caso presente, resulta provado que:

- a. O prédio adquirido pela Requerente se encontra localizado em ARU devidamente delimitada (*vide* alínea e) dos “**Factos provados**”);
- b. Foi objecto de obras de reabilitação entre 2019 e 2021, que o grau de conservação passou de “*MAU*” para “*Excelente*” com melhoria da classificação energética, conforme certificação municipal (*vide* alíneas f), g) e j) dos “**Factos provados**”);
- c. A Câmara Municipal do Porto emitiu o correspondente alvará de utilização (*vide* alínea i) dos “**Factos provados**”);
- d. As alienações das fracções em 2021 e 2022 constituíram a primeira alienação subsequente à conclusão das obras de reabilitação (*vide* alíneas f), j), k) e l) dos “**Factos provados**”);
- e. A Requerente é um sujeito passivo de IRS residente em território português (*vide* alínea c) dos “**Factos provados**”).

167. Resulta, assim, que se encontram preenchidos todos os pressupostos objectivos previstos nos n.ºs 5, 23 e 24 do artigo 71.º do EBF.

168. Atento o que se concluiu anteriormente, o ganho deve ser qualificado como mais-valia imobiliária da Categoria G, pelo que nada obsta, sob este prisma, à aplicação da taxa autónoma de 5%.

169. Ainda que, por hipótese, a operação assumisse natureza empresarial, subsistiria a questão subsidiária, controvertida mas defensável, de saber se o conceito de “*mais-valias*” empregado no artigo 71.º, n.º 5, do EBF, deve ser interpretado em sentido económico-funcional.

170. A questão não é, todavia, decisiva, pois a requalificação dos ganhos como rendimentos empresariais e profissionais não se mostra suportada por factos suficientes.

171. Sendo os ganhos qualificáveis como mais-valias da Categoria G e estando preenchidos os requisitos do artigo 71.º, n.º 5, do EBF, é aplicável a taxa autónoma de 5%.

172. Em suma, em face de tudo o que se deixou exposto, importa concluir que os actos de liquidação adicionais de IRS, referentes aos anos de 2021 e 2022, bem como a decisão de indeferimento da reclamação graciosa apresentada pela Requerente contra aqueles actos,

enfermam de Erro sobre os Pressupostos de Facto e de Direito, por violação dos artigos 3.º, 4.º, 9.º e 10.º, do Código do IRS, 71.º, n.º 5, do EBF, devendo por isso ser anulados.

## **§7 Do reembolso do imposto indevidamente pago e do pagamento de juros indemnizatórios**

173. Em virtude da procedência do pedido de pronúncia arbitral, impõe-se à Requerida o dever de *“restabelecer a situação que existiria se o acto tributário objecto da decisão arbitral não tivesse sido praticado, adoptando os actos e operações necessários para o efeito”* de acordo com o disposto no artigo 24.º, n.º 1, alínea b), do RJAT, e o artigo 100.º, da LGT, aplicável *ex vi* alínea a) do n.º 1 do artigo 29.º do RJAT.

174. Nesse sentido, impõe-se à Requerida o reembolso do imposto indevidamente pago pela Requerente, no montante de € 219.774,94, acrescido do pagamento de juros indemnizatórios, já que de acordo com o disposto no n.º 5 do artigo 24.º do RJAT *“é devido o pagamento de juros, independentemente da sua natureza, nos termos previsto na lei geral tributária e no Código de Procedimento e de Processo Tributário”*.

175. Refere o artigo 43.º, n.º 1, da LGT, que *“[s]ão 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”*.

176. No caso, as liquidações adicionais resultaram de correcções officiosas promovidas pela Requerida, assentes na requalificação dos ganhos da Requerente como rendimentos empresariais e profissionais.

177. Tendo-se concluído que essa requalificação enferma de Erro sobre os Pressupostos de Facto e de Direito, o erro é originariamente imputável aos serviços.

178. Não está, por conseguinte, em causa uma situação em que as liquidações em questão tivessem resultado exclusivamente de erro declarativo da Requerente e em que a imputabilidade apenas surgisse com o indeferimento da reclamação graciosa.

179. Acrescenta o artigo 61.º, n.º 5, do CPPT, que os juros indemnizatórios são devidos desde a data do pagamento indevido do imposto até à data da emissão da respectiva nota de crédito.

180. Tendo o pagamento das liquidações adicionais ocorrido em 03-01-2025, é essa a data inicial da contagem dos juros indemnizatórios.

181. Consequentemente, a Requerida deve pagar à Requerente juros indemnizatórios sobre a quantia paga indevidamente, contados desde 03-01-2025 até ao processamento da respectiva nota de crédito, à taxa aplicável, nos termos dos artigos 43.º, n.º 4, e 35.º, n.º 10, da LGT, do artigo 61.º, do CPPT, do artigo 559.º, do Código Civil, e da Portaria n.º 291/2003, de 8 de Abril.

## **VI. DA DECISÃO**

182. Termos em que se decide:

- a. Julgar procedente o pedido de pronúncia arbitral apresentado pela Requerente e, em consequência, declarar a ilegalidade e consequente anulação das liquidações de IRS n.ºs 2024... e 2024..., referentes aos períodos de tributação de 2021 e 2022, respectivamente, das quais resultou um montante total a pagar de € 219.774,94, bem como declarar a ilegalidade e consequente anulação da decisão de indeferimento exposto da reclamação graciosa apresentada pela Requerente contra tais liquidações;
- b. Julgar procedente o pedido de reembolso do imposto indevidamente pago pela Requerente no montante de € 219.774,94 e condenar a Requerida no pagamento de juros indemnizatórios, calculados à taxa legal supletiva, sobre a importância a reembolsar, desde a data de pagamento dessa quantia, até à data do efectivo reembolso; e
- c. Condenar a Requerida nas custas do processo.

## **VII. VALOR DO PROCESSO**

183. De harmonia com o disposto nos artigos 306.º, n.º 2, do CPC, 97.º-A, n.º 1, alínea a), do CPPT, e 3.º, n.º 2, do Regulamento de Custas nos Processos de Arbitragem Tributária, fixa-se ao processo o valor de € 219.774,94 (duzentos e dezanove mil, setecentos e setenta e quatro euros e noventa e quatro centavos) por ter sido esse o valor económico dado à presente acção arbitral e não contestado.

## **VIII. CUSTAS**

184. Fixa-se o valor da taxa de arbitragem em € 4.284,00, nos termos da Tabela I do Regulamento das Custas dos Processos de Arbitragem Tributária, a pagar pela Requerida, nos termos dos artigos 12.º, n.º 2, e 22.º, n.º 4, do RJAT, e artigo 4.º, n.º 5, do citado Regulamento.

Lisboa, 15 de Julho de 2026

As árbitras,

Carla Castelo Trindade  
(Árbitra Presidente)

Adelaide Moura

(Árbitra vogal)

Sofia Ricardo Borges

(Árbitra vogal, com a declaração de voto anexa)

Declaração de voto

Acompanho o sentido da decisão, mas com distinta fundamentação.

Estão em causa liquidações adicionais de IRS reportadas a rendimentos auferidos com a alienação de bens imóveis no ano de 2021 e no ano de 2022, e vigorava ao tempo, com relevo ao caso, a norma que, na Parte III do EBF (“Benefícios fiscais com carácter temporário”), ditava:

“Artigo 71.º - Incentivos à reabilitação urbana (...)

(...) 5 - As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento.” (*cfr redacção da Lei n.º 114/2017, de 29.12*)

O legislador estabelecia assim um Benefício Fiscal, a saber, uma taxa de tributação autónoma especialmente reduzida pretendendo incentivar acções de reabilitação de imóveis por parte de sujeitos passivos de IRS, pessoas físicas.

No caso, quem auferiu os rendimentos pela venda de imóvel adquirido e, depois, reabilitado e, por fim, vendido a terceiros, é uma Senhora, sujeito passivo de IRS, residente em território português (a Requerente). Adquiriu um imóvel, depois o imóvel foi reabilitado (reabilitou-o) e, depois, alienou-o (*rectius*, alienou várias fracções do prédio inicialmente adquirido e



depois subdividido em fracções autónomas por via de constituição de propriedade horizontal). Factos assentes.

Os demais requisitos da norma também não vêm questionados. A saber: imóvel localizado em ARU, primeira sua alienação subsequente à intervenção de reabilitação, intervenção realizada nos termos das respectivas estratégias de reabilitação e da qual resultou estado de conservação conforme exigível.

Dito isto, estamos perante rendimentos resultantes da transmissão onerosa de um direito real, direito de propriedade, sobre bens imóveis. Imóveis esses (e intervenções de reabilitação) que qualificam para efeitos da norma do n.º 5 do art.º 71.º do EBF vigente à data, subsumindo-se à sua previsão (como nem vem questionado). Imóveis que eram (havia) passado a ser) propriedade da Requerente, sujeito passivo de IRS, que (após a intervenção) os transmitiu e, assim, obteve ganhos.

No acto em crise não se questiona o que antecede, *i.e.*, que os imóveis e respectivas intervenções qualificam para efeitos da norma. Entende-se é que os ganhos obtidos (pela Requerente) em resultado da transmissão dos imóveis não qualificam como mais-valias para efeitos da norma.

Com efeito, entendeu-se que ao o legislador referir-se, na norma, a mais-valias, estaria a reportar-se a rendimentos obtidos fortuitamente pelos sujeitos passivos (de IRS), a ganhos fortuitos ou imprevistos. E, tendo em conta a Requerente ter levado a cabo toda uma actividade conducente à valorização dos imóveis, que depois alienou, conclui-se que os ganhos resultantes não podem considerar-se ocasionais nem fruto do acaso. Donde a situação não recairia na previsão da norma.

Ora, a nosso ver, o acto em crise errou na aplicação do Direito. Mas errou desde logo porque a norma não se reporta a ganhos fortuitos, fruto do acaso. Não. A norma pretende precisamente incentivar sujeitos passivos de IRS, pessoas físicas, pois, a actuarem de forma a valorizar imóveis, de sua titularidade (não impondo que essa titularidade pré-existisse à

data da sua entrada em vigor), procedendo à reabilitação/recuperação dos mesmos. Incentivando-as a essa actuação - para o efeito lhes *oferecendo* um benefício fiscal na tributação dos ganhos que vierem a obter pela transmissão onerosa dos mesmos que realizem após essa intervenção. (Assim, benefício fiscal na primeira transmissão após a intervenção).

Num contexto em que se incentiva a esse comportamento (*ratio legis*) não podia o legislador estar a pretender referir-se a ganhos obtidos fruto do acaso - como bem se compreende uma operação de reabilitação sempre envolverá reunião de meios, condições, recursos, desenvolvimento de actuações, dificilmente compatíveis com inércia ou simples ganhos sem qualquer esforço/empenho do próprio. A assim não se entender, parece-nos, a norma ficaria desprovida de efeito útil, desprovida de situações a que pudesse aplicar-se. (O que não se concebe, presumindo-se, como tem que fazer-se, que o legislador é um legislador razoável que consagra as soluções mais acertadas dentro do espírito do Sistema – art.º 9.º/3 do CC).

Acresce que nem o legislador na Categoria G em IRS tipificou em exclusivo ganhos imprevistos, fortuitos, ocasionais, fruto do acaso que fluem para o titular sem esforço seu. Outros existem (v. a título de exemplo a al. d) do n.º 1 do art.º 10.º) não coincidentes com o conceito clássico/tradicional de mais-valias. Todos eles (desde que tipificados) sendo ganhos de mais-valias para o efeito.

Nem também os ganhos de mais-valias são tributados em IRS em exclusivo em sede de Categoria G. Também o são, desde logo, na Categoria B - *cfr* em especial art.º 3.º, n.º 2, al. c), segunda parte (“2. *Consideram-se ainda rendimentos desta categoria: (...) c) As mais-valias (...) bem assim, os outros ganhos (...) que (...) decorram das operações referidas no n.º 1 do artigo 10.º; quando imputáveis a atividades geradoras de rendimentos empresariais e profissionais*”).

Tal como no acto em crise se reconhece (não serem só tributados em sede de Categoria G). Porém entendendo-se aí que se os ganhos desta natureza recaírem na Categoria B deixam de ser subsumíveis à norma do n.º 5 do art.º 71.º EBF.

E assim se entendeu, no acto em crise, ser o caso: os ganhos da Requerente recaírem não na Categoria G, mas sim na Categoria B, e, consequentemente, não serem subsumíveis à norma. No Acórdão, por sua vez, para decidir sobre a legalidade das liquidações partiu-se para a apreciação sobre se os rendimentos eram ou não de tributar em sede de Categoria G.

Ora, sempre ressalvado o devido respeito, a nosso ver mesmo para o caso de ganhos que eventualmente recaíssem na Categoria B, a norma manteria aplicação. *I.e.*, a taxa autónoma seria de aplicar a esses rendimentos desde que os requisitos da norma estivessem preenchidos (como estão no caso). Independentemente de os rendimentos do sujeito passivo pessoa física, sujeito passivo de IRS, se integrarem na Categoria G ou na Categ. B. Rendimento das pessoas singulares.

Ou seja, entendemos, o conceito de mais-valias constante da norma não é mais do que o conceito de mais-valias constante do CIRS. E que não é exclusivo da Categoria G (*v.* como o mesmo conceito vem expresso pelo legislador por exemplo no já referido art.º 3.º, n.º 2, al. c) – Categ. B).

As mais-valias integradas pelo legislador (tipificadas) no art.º 10.º (Categoria G) são mais-valias tal como também são mais-valias aquelas que o legislador não integrou no art.º 10.º e, ao invés, integrou, desde logo, no art.º 3.º do CIRS (*v.* al. a) do n.º 1 do artº 9.º - donde também decorre que para o art.º 10.º foi apenas *parte* do que para o legislador no CIRS são mais-valias; ou, no Preâmbulo do Código – “12 (...) deixam de se enquadrar nesta categoria as mais-valias resultantes da alienação de bens do activo imobilizado das empresas, por se afigurar tecnicamente mais correcto tratá-las, para efeitos tributários, como rendimentos comerciais, industriais ou agrícolas”).

E na norma - n.º 5 do art.º 71º EBF - o legislador apenas faz referência a mais-valias.

Reportou-se à natureza dos rendimentos e não à Categoria na qual são tributados. Disse assim: “as mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS”. Ser o sujeito passivo de IRS quem os auferir, na sua esfera pessoal. Isso sim, exigiu. Rendimentos desta natureza, mais-valias.

Acresce que a pessoa física, posto que o faça legitimamente, tem a liberdade de investir e obter ganhos na sua esfera pessoal. E nem o legislador visou impedir que assim seja para efeitos da norma - art.º 71º/5 do do EBF (aliás no mesmo artigo referiu outros rendimentos que têm que ser obtidos “fora do âmbito de uma atividade comercial” - n.ºs 3 e 9 - e não o fez na *nossa* norma). A livre iniciativa económica na esfera privada não se confunde com a actividade profissional que a pessoa física possa ter, e não pode o critério distintivo entre uma e outra coisa ser aferido no plano subjectivo das intenções/ propósitos, às quais os normativos envolvidos não dão qualquer relevo.

Em suma, e salvo melhor juízo:

Para a aplicação da taxa de especial autónoma de 5% o legislador exigiu a reunião dos requisitos constantes da norma (*supra*). Que estavam reunidos no caso.

E nem a eventual intenção do SP releva.

Nem o facto de poder exercer actividade profissional na Categoria B.

A taxa especial de 5% é de aplicar aos rendimentos em questão, decorrentes da alienação do imóvel nas referidas circunstâncias (as exigidas pela norma). Rendimentos de mais-valias.

A tributar autonomamente.

O que releva para o efeito é a natureza dos rendimentos, de mais-valias.

E não a sua tributação ser feita em sede de Categoria G ou de Categoria B.

As liquidações adicionais eram, quanto a nós, de anular, porém com a fundamentação que fica exposta.

Lisboa, 16 de Julho de 2026

Sofia Ricardo Borges