

CAAD: Arbitragem Tributária

Processo n.º: 377/2025-T

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

Sumário

- I.** Um sujeito passivo agindo nessa qualidade, no momento em que adquire um bem ou um serviço, está autorizado a deduzir o IVA devido ou pago em relação a essa aquisição, na medida em que utilize o bem ou serviço em causa para efeito das suas operações tributadas.

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

- III.** Nestas circunstâncias, assiste ao sujeito passivo o direito à dedução integral do IVA, pois os serviços de alojamento hoteleiro e operações conexas são tributados em IVA, conferindo o direito à dedução do imposto.

DECISÃO ARBITRAL

Os árbitros designados para formarem o Tribunal Arbitral Coletivo, Dra. Alexandra Coelho Martins (presidente), Prof.^a Doutora Clotilde Celorico Palma, designada pela Requerente, e Jorge Carita, indicado pela Autoridade Tributária e Aduaneira, acordam no seguinte:

II. RELATÓRIO

A..., LDA., adiante “Requerente”, com o número de matrícula e de pessoa coletiva..., e sede na Rua ..., ..., ...-... Porto, veio deduzir pedido de pronúncia arbitral, na sequência da decisão de indeferimento exposto da reclamação graciosa apresentada contra os atos de liquidação adicional de Imposto sobre o Valor Acrescentado (“IVA”) de que foi objeto relativamente aos segundo e terceiro trimestres de 2023, ao abrigo do disposto nos artigos 2.º, n.º 1, alínea a), 5.º, n.º 3 e 10.º e seguintes, todos do Decreto-Lei n.º 10/2011, de 20 de janeiro, que aprovou o Regime Jurídico da Arbitragem em Matéria Tributária (“RJAT”), na redação vigente.

É demandada a Autoridade Tributária e Aduaneira, doravante identificada por “AT” ou Requerida.

A Requerente pretende a anulação dos atos de liquidação adicional de IVA e juros compensatórios correlativos, respeitantes aos períodos de 202306T e 202309T, na importância global a pagar de € 3 431 036,67. Peticiona também a restituição desta quantia acrescida de juros indemnizatórios à taxa legal, contados desde a data do pagamento indevido até integral reembolso.

O pedido de constituição do Tribunal Arbitral foi aceite pelo Exmo. Presidente do Centro de Arbitragem Administrativa (“CAAD”), em 16 de abril de 2025 e, de seguida, notificado à AT.

A Requerente designou como árbitro a Prof.^a Doutora Clotilde Celorico Palma, ao abrigo do disposto no artigo 6.º, n.º 2, alínea b) do RJAT, tendo a Requerida indicado o Dr. Jorge Carita.

Na sequência do requerimento apresentado pelos árbitros designados pelas Partes para que o árbitro presidente fosse designado pelo Conselho Deontológico do CAAD, foi nomeada a Dra. Alexandra Coelho Martins nessa qualidade, nos termos do disposto no artigo 6.º, n.º 2, alínea b), II parte do RJAT.

Todos os árbitros comunicaram a aceitação do encargo.

Em 1 de setembro de 2025, o Exmo. Presidente do CAAD informou as Partes, para efeitos do disposto no artigo 11.º, n.º 7 do RJAT, não tendo sido manifestada oposição.

O Tribunal Arbitral Coletivo ficou constituído em 19 de setembro de 2025.

Na mesma data, o Tribunal Arbitral proferiu despacho de notificação da AT para apresentação de Resposta no prazo de 30 dias, nos termos do disposto no artigo 17.º, n.º 1 do RJAT, bem como para a junção do processo administrativo (“PA”). A Requerida não apresentou Resposta, nem juntou o PA.

Por despacho deste Tribunal Arbitral, de 3 de dezembro de 2025, foi dispensada a reunião prevista no artigo 18.º do RJAT, ao abrigo dos princípios da autonomia do Tribunal Arbitral na condução do processo e da celeridade, simplificação e informalidade processuais (artigos 16.º, alínea c) e 29.º, n.º 2 do RJAT).

As Partes foram notificadas para, querendo, apresentarem de modo simultâneo alegações escritas, o que a Requerente fez em 18 de dezembro de 2025. A Requerida não apresentou alegações. O prazo para a decisão foi fixado até à data-limite prevista no artigo 21.º, n.º 1 do RJAT.

POSIÇÃO DA REQUERENTE

Segundo a Requerente, as liquidações de IVA impugnadas enfermam de erro nos pressupostos de facto e de direito, por rejeitarem indevidamente o direito à dedução do imposto que lhe assiste na aquisição de serviços destinados ao exercício da atividade de hotelaria, por si desenvolvida a título principal.

Alega que a contratação, à sociedade B..., LTD., de serviços de angariação de investidores particulares candidatos à Autorização de Residência para Atividade de Investimento em Portugal, visou assegurar o objetivo económico de exploração da atividade hoteleira. Com efeito, o capital aportado por esses investidores permitiu custear a edificação do estabelecimento hoteleiro projetado –... Algarve – destinado a exploração comercial (direta) pela Requerente.

Assinala ainda que a aquisição pelos investidores de quotas de compropriedade (em avos) dos imóveis é acompanhada, em simultâneo, da celebração de um “*Investor Agreement*” pelo qual a Requerente obtém uso pleno e exclusivo, bem como a opção de recompra, do(s) edifício(s) em que instala a unidade hoteleira que vai explorar comercialmente. Os imóveis adquiridos em compropriedade pelos investidores servem, mediante o contrato de cedência do uso e exploração com opção de compra, para o exercício da própria atividade da Requerente de exploração turística e hoteleira e são relevados, na perspetiva contabilística e económica, no ativo desta.

Os gastos relativos aos serviços de angariação de investidores antecedem a entrada em funcionamento e abertura ao público da unidade hoteleira e constituem por isso atividades preparatórias essenciais à aquisição do ativo e subsequente reabilitação, sendo capitalizados

como ativo e afetos, na sua totalidade e diretamente, ao processo de desenvolvimento da exploração turística do hotel pela Requerente.

Nestes termos, sustenta que o IVA incorrido é dedutível, nos termos previstos nos artigos 19.º e seguintes do Código do IVA, pois consta de faturas emitidas sob forma legal e respeita a operações destinadas à prática de transmissões de bens e prestações de serviços sujeitas a imposto e dele não isentas (v. artigo 20.º, n.º 1, alínea a) do Código do IVA).

No que se refere os juros compensatórios, a Requerente pugna pela sua ilegalidade e consequente anulação ao abrigo do disposto no artigo 163.º do Código do Procedimento Administrativo (“CPA”)¹, por não se verificarem os respetivos pressupostos constitutivos, *i.e.*, a ocorrência de atraso na prestação tributária, atendendo a que as liquidações de IVA de que derivam são ilegais.

Termina com a pretensão de juros indemnizatórios, que funda na ilegalidade da liquidação e na verificação de erro imputável aos Serviços (v. artigos 24.º, n.º 1, alínea b) do RJAT e 43.º, n.º 1 e 100.º da Lei Geral Tributária – “LGT”).

POSIÇÃO DA REQUERIDA

A posição expressa pela Requerida consta do Relatório de Inspeção Tributária (“RIT”), não tendo sido apresentada Resposta, nem o processo administrativo (“PA”).

De acordo com o RIT, a Requerente efetuou dois tipos de operações autónomas, por um lado a venda aos investidores de avos de imóveis, operação isenta ao abrigo da alínea 30) do artigo 9.º do Código do IVA, e, por outro lado, prestações de serviços de valorização dos referidos imóveis (*Construction Rehabilitation*), sujeitas a IVA à taxa de 23%.

Deste modo, à Requerente só assiste o direito à dedução parcial do imposto suportado

¹ Aplicável *ex vi* artigo 2.º, alínea c) da LGT e artigo 29.º, n.º 1, alínea d) do RJAT.

com a angariação de investidores/financiadores (v. artigos 20.º, n.º 1, alínea a) e 23.º, n.ºs 2 e 3 do Código do IVA). Neste âmbito, defende a AT que não se provou a relação direta e imediata dos gastos de angariação de investidores/financiadores com a exploração hoteleira a jusante, nem que tais custos sejam constitutivos do preço dos bens e serviços de hotelaria que presta.

Com fundamento numa proporção que compara os rendimentos totais da atividade com os rendimentos provenientes das obras de reabilitação, os Serviços de Inspeção apuraram uma percentagem de dedução de 35%, com a consequente correção de € 3.371.512,50 de IVA considerado deduzido indevidamente pela Requerente.

III. SANEAMENTO

O Tribunal foi regularmente constituído e é competente em razão da matéria, atenta a conformação do objeto do processo, dirigido à anulação de atos tributários de liquidação adicional de IVA e juros compensatórios conexos (v. artigos 2.º, n.º 1, alínea a) e 5.º do RJAT).

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciárias, são legítimas e encontram-se regularmente representadas (v. artigos 4.º e 10.º, n.º 2 do RJAT e artigo 1.º da Portaria n.º 112-A/2011, de 22 de março).

O pedido de pronúncia arbitral é tempestivo, porque apresentado no prazo de 90 dias, previsto no artigo 10.º, n.º 1, alínea a) do RJAT, conjugado com o artigo 102.º, n.º 1, alínea b) do CPPT, contado da notificação eletrónica, viaCTT, da decisão de indeferimento da reclamação graciosa deduzida contra os atos tributários impugnados, que foi remetida por ofício datado de 31 de dezembro de 2024 (considera-se a notificação efetuada no décimo quinto dia posterior – v. artigo 39.º, n.º 10 do CPPT), tendo a ação arbitral dado entrada em 14 de abril de 2025.

Não foram identificadas nulidades ou questões que obstem ao conhecimento do mérito.

III. QUESTÕES A APRECIAR

Está em discussão nos presentes autos o exercício do direito à dedução do IVA incorrido pela Requerente com a aquisição de serviços de angariação de investidores/financiadores, para o que importa aferir dos respetivos pressupostos materiais, em concreto, da verificação de uma relação direta e imediata desses serviços com as operações tributáveis de atividade de hotelaria.

Cabe, neste âmbito, decidir também sobre a legalidade da liquidação de juros compensatórios e do direito da Requerente a juros indemnizatórios.

IV. FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

1. FACTOS PROVADOS

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

- A. **A A..., LDA.**, aqui Requerente, encontrava-se à data dos factos, 2023, inscrita como sujeito passivo de IVA com enquadramento no regime normal com periodicidade trimestral e tipo de operações misto com dedução de imposto mediante o método de afetação real de todos os bens e serviços – cf. Relatório de Inspeção Tributária (“RIT”) junto como Documento 3.
- B. O objeto social da Requerente, na sequência da alteração dos estatutos concretizada em 8 de setembro de 2022², corresponde a “*hotelaria com restauração, promoção imobiliária (desenvolvimento de projetos de edifícios), atividades de contabilidade e fiscalidade, consultoria fiscal, arrendamento de bens imobiliários, compra e venda de bens imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim*” – cf. RIT.

² Antes era “Compra e venda de bens imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim”.

- C. No cadastro da AT, a Requerente está inscrita para a atividade principal de “Hotéis com restaurante” – CAE 55111, e secundárias de “Promoção imobiliária” – CAE 41100 e “Arrendamento de bens imobiliários” – CAE 68200 – cf. RIT.
- D. A Requerente é uma sociedade relacionada com o grupo económico internacional, de que faz parte a sociedade canadiana “B... LTD.”, que desenvolve soluções que permitem a pessoas singulares não residentes na União Europeia a obtenção de autorização permanente de residência (“*vistos gold*”), para a “atividade de investimento”, mediante o preenchimento dos requisitos previstos na Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, que estabelece o regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional, e no artigo 65.º-A do Decreto-Regulamentar n.º 84/2007, de 5 de novembro, que regulamenta o mencionado regime. Um desses requisitos é a aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a € 400 000,00 ou a aquisição de bens imóveis e renovação de propriedades superiores a € 280 000,00³ – cf. RIT.
- E. Neste âmbito, para prossecução da sua atividade, a Requerente captou investidores fora da União Europeia, para financiar a aquisição e reabilitação urbana de ativos imobiliários que destinou à constituição de unidade hoteleira para exploração própria (após a conclusão da operação urbanística de reabilitação) – cf. RIT.
- F. Neste contexto, a Requerente adquiriu, em 29 de setembro de 2022, dois prédios urbanos na freguesia e concelho de, com os artigos matriciais ...-U-... e ...-U-..., com vista a promover nesses imóveis a construção de um hotel e, posteriormente, explorar diretamente essa unidade hoteleira – cf. RIT.
- G. No ano 2022, a Requerente iniciou o desenvolvimento de um empreendimento turístico na ... abrangendo a construção e instalação de uma unidade hoteleiras em

³ Os montantes em causa representam uma redução de 20% dos valores de referência (€ 500 000,00 e € 350 000,00), por respeitarem a investimento em territórios de baixa atividade (de nível III da Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos – NUTS III – com menos de 100 habitantes por km² ou um produto interno bruto per capita inferior a 75% da média nacional).

dois edifícios, um com 275 quartos e outro com 160 quartos, restaurantes, piscinas, salão de congressos, salão de festas e ginásios – cf. RIT.

- H. Em 13 de janeiro de 2023, a Requerente adquiriu um terceiro imóvel na..., o prédio misto inscrito nas matrizes respetivas sob os artigos ...-R-... (secção AA) e ...-U-..., de modo a assegurar a extensão do citado empreendimento turístico para junto da linha da praia, através da criação de um *beach club* – cf. RIT.
- I. No final do primeiro semestre de 2023, a Requerente celebrou um contrato de franquia com a marca ..., para fazer surgir no empreendimento *supra* assinalado da Praia ... um hotel desta marca – cf. RIT.
- J. A Requerente promoveu a venda de quotas em compropriedade de – cf. RIT:
 - a) 1/495 avos dos prédios com os artigos matriciais ...-U-..., ...-R-... (secção AA) e ...-U-... a pessoas singulares, investidores estrangeiros, interessados em obter o “*visto gold*”/autorização permanente de residência, para atividade de investimento;
 - b) 1/150 avos do prédio com o artigo matricial ...-U-..., a 14 investidores e 136/150 avos à sociedade C..., S.A..
- K. Com cada um dos investidores foi celebrado um “*Investor Agreement*”, pelo qual a Requerente obtém o direito de uso pleno e exclusivo dos imóveis para instalar e operar o Hotel. Este contrato prevê o acordo de recompra das quotas-partes (opções de compra e venda) – cf. RIT e documento 7 junto pela Requerente.
- L. O *Investor Agreement* prevê, na cláusula quarta, que, como comproprietário do Edifício, a Primeira Parte [o Investidor] permite à Segunda Parte [a Requerente] o uso pleno e exclusivo do Edifício, para instalar e operar, diretamente ou por intermédio de terceiro indicado pela Segunda Parte, o Hotel, com a duração de 15 anos a partir da data de abertura deste e será automaticamente renovado por períodos de 5 anos, salvo oposição de qualquer das Partes à sua renovação, mediante comunicação escrita, enviada por carta registada com aviso de receção à Parte Contratante, com um aviso prévio mínimo de 180 dias, relativamente ao termo

da primeira renovação ou de qualquer das renovações subsequentes – cf. documento 7 junto pela Requerente.

- M.** Este modelo permite à Requerente alcançar, em simultâneo, o objetivo de financiamento do projeto do Hotel ... na ... e a sua ulterior exploração, decompondo-se em duas vertentes: por um lado, a venda de quotas de compropriedade do imóvel a investidores com sujeição a operações urbanísticas/reabilitação urbana; e, por outro lado, a celebração de acordos de cedência da exploração ou do uso dos prédios pelos investidores à Requerente, para exploração comercial desta – cf. RIT.
- N.** A captação dos investidores a nível internacional foi fruto dos serviços prestados à Requerente pela sociedade canadiana B..., LTD., sociedade dedicada ao negócio de consultoria de imigração em todo o mundo, especializada em programas de imigração para investidores por meio de investimento em reabilitação de imóveis, nos termos do contrato celebrado em 29 de setembro de 2022 – cf. RIT e documento 8 junto pela Requerente.
- O.** Os serviços prestados pela B..., LTD. à Requerente compreenderam a promoção e divulgação da modalidade portuguesa de autorização de residência via investimento, a identificação e angariação dos investidores interessados na atividade de investimento em reabilitação urbana para o projeto hoteleiro em questão, com vista à obtenção de autorização de residência, e serviços relativos aos imóveis sujeitos a reabilitação, como a conceção e implementação do projeto de engenharia, análises, aprovações, licenças e acompanhamento da construção, entre outros, mencionados no Considerando B do contrato – cf. RIT e documento 8 junto pela Requerente.
- P.** Os serviços prestados pela B..., LTD. foram remunerados pelo pagamento de uma importância de € 45 000,00 por investidor efetivamente angariado no caso dos prédios que envolveram 495 investidores e de € 60 000,00 quanto ao investimento no prédio que envolveu 14 investidores. O pagamento foi devido e faturado na sequência da aquisição da quota em compropriedade dos imóveis – cf. RIT e documento 8 junto pela Requerente.

- Q.** Sobre o valor que lhe foi faturado pela B..., LTD., a Requerente autoliquidou o IVA à taxa de 23% e, simultaneamente, deduziu na íntegra o mesmo valor de imposto, com registo no campo 20 do quadro 6 da Declaração Periódica de IVA – cf. RIT.
- R.** Contabilisticamente, a referida remuneração dos serviços da B..., LTD. foi relevada pela Requerente a título de custos acessórios intrinsecamente ligados ao ativo em construção, em subcontas da conta #45 de investimentos em curso (“453121-Projeto...”) – cf. RIT.
- S.** Os imóveis em causa foram contabilizados como ativo fixo tangível, por ter sido considerada a propriedade económica dos mesmos pela Requerente – cf. RIT.
- T.** Em 9 de março de 2024, os Serviços de Inspeção Tributária (SIT) da Direção de Finanças do Porto iniciaram um procedimento inspetivo de âmbito parcial, visando a comprovação e verificação em IVA aos períodos de imposto de 2023/06T e 2023/09T, que qualificaram de interno ao abrigo da Ordem de Serviço n.º OI2024... (com origem na Ordem de Serviço externa OI2024..., para análise de pedido de reembolso de IVA solicitado na declaração periódica relativa ao período de 2023/12T, no valor de € 7 763 851,90, em virtude da constatação de dedução irregular de IVA naqueles períodos) – cf. RIT.
- U.** No âmbito deste procedimento inspetivo, os serviços da Requerida concluíram por irregularidades em IVA, por dedução indevida deste imposto, do que foi a Requerente notificada – cf. documento 3 junto pela Requerente.
- V.** Como fundamento das correções de IVA em discussão nestes autos, refere o RIT, em síntese, que:
- a) A Requerente obteve suporte financeiro para o desenvolvimento do projeto hoteleiro na ... através das quantias recebidas dos investidores não residentes, interessados na obtenção de “Golden Visa”, pela venda a estes, em regime de compropriedade (em quotas partes/avos), dos imóveis inicialmente adquiridos pela Requerente para esse fim;

- b) Três dos prédios adquiridos⁴ foram divididos em 495 partes (avos) e transmitidos em compropriedade, com isenção de IVA, pelo valor declarado de € 183 501,00, cada, num total de € 90 832 995,00;
- c) Cada um dos investidores contribuiu ainda com € 96 500,00, com IVA incluído à taxa de 23%, para a construção/reabilitação dos mesmos imóveis;
- d) O outro prédio⁵ foi dividido em 150 partes (avos) e transmitidos em compropriedade, com isenção de IVA, a 14 investidores, pelo valor de € 400 000,00 cada, e 136/150 avos ao C... S.A., pelo valor de € 5 900 000,00;
- e) Tudo perfazendo recursos financeiros de mais de 150 milhões de euros, conforme quadro *infra*, que tiveram por finalidade “*financiar a aquisição de prédios, a construção, instalação e exploração de unidades hoteleiras*”:

		Descrição	N.º Entidades	Valor unit.	Total
Fase I e II	Escrituras de C/V	...	495	183 501,00	90 832 995,00
	Faturas emitidas	Construction Rehabilitation 23%		96 500,00	47 767 500,00
Fase III	Escrituras de C/V	... (1/150)	14	400 000,00	5 600 000,00
	Escrituras de C/V	... (136/150)	1	5 900 000,00	5 900 000,00
					150 100 495,00

- f) A B... LTD. prestou à Requerente serviços de angariação de investidores cobrando uma comissão, por cada investidor, de € 45 000,00 (relativamente aos imóveis divididos em 495 avos) e de € 60 000,00 (quanto ao imóvel dividido em 150 avos). Esta comissão foi faturada após a celebração da escritura de compra e venda das quotas-partes dos prédios;
- g) Contabilisticamente, a Requerente reconheceu o dispêndio com as referidas comissões como gastos acessórios intrinsecamente ligados ao ativo em

⁴ Com os artigos matriciais ...-U-..., ...-R-... (secção AA) e ...-U-... .

⁵ Com o artigo matricial ...-U-... .

construção. Fiscalmente, autoliquidou e deduziu integralmente o IVA incidente sobre essas comissões à taxa de 23%;

- h) O procedimento adotado em outros projetos do mesmo Grupo, quanto à dedução do IVA autoliquidado em prestações de serviços semelhantes, foi o da dedução parcial, por aplicação de uma percentagem baseada num rácio (valor estimado de reabilitação / número de investidores), considerando que as comissões geraram dois tipos de contraprestações ativas, uma tributável (obras de reabilitação) e outra isenta de IVA (alienação de imóveis). O IVA foi deduzido segundo o rácio obras de reabilitação / total investido;
- i) Em substância, as comissões de intermediação respeitam a uma única operação de financiamento por meio da angariação de investidores não residentes consignada numa operação de compra e venda de imóveis e numa prestação de serviços de reabilitação / construção urbana, destinados à instalação de um hotel e desenvolvimento de atividades sujeitas a imposto;
- j) Embora a Requerente deixe de ter a propriedade jurídica do imóvel, possui uma opção exclusiva de recompra do imóvel e o direito de dispor dos imóveis em regime de exclusividade e na sua totalidade, incluindo a autorização para as obras de adaptação a desenvolver à transformação em unidade hoteleira, pelo que o controlo não se transferiu para os investidores, mantendo-se na Requerente, consubstanciando aquelas operações, do ponto de vista económico/substancial, um financiamento com garantia (o ativo) e não propriamente a venda do ativo (§ 46 da NCRF⁶ 9 Locações);
- k) A Requerente é um sujeito passivo misto que utiliza o método da afetação real para todos os bens, pelo que está obrigada a efetuar a separação da atividade isenta da não isenta na contabilidade, sem prejuízo, quanto aos custos comuns, de usar uma chave de repartição na dedução do imposto, que poderá ser feita de acordo com a aplicação de uma percentagem calculada em função do

⁶ Acrónimo de Norma Contabilística e de Relato Financeiro.

respetivo destino, nos termos dos artigos 19.º, 20.º e 23.º do Código do IVA e do Ofício-circulado n.º 30103, de 23 de abril de 2008 da Área de Gestão Tributária – IVA;

- l) Essa percentagem deve ser apurada segundo critérios de utilização objetivos. Se não se mostrar viável um índice objetivo específico pode recorrer-se a uma percentagem ou coeficiente que faça apelo a variáveis coerentes entre si (coeficiente de imputação dentro do método da afetação real);
- m) Considerando que a Requerente efetua dois tipos de prestações de serviços autónomas aos investidores – venda de avos de imóveis e prestação de serviços integrada relacionada com a valorização e gestão dos avos de imóveis – e atendendo à realidade económica das operações em causa, o sujeito passivo tem direito à dedução parcial do imposto suportado com a angariação de investidores/financiadores, segundo o rácio valor estimado da reabilitação / número de investidores;
- n) O IVA suportado com a angariação de investidores/financiadores, não pode ser deduzido totalmente, mas apenas em parte, tendo em conta a atividade de exploração hoteleira, por:
 - a) Não se provar a relação direta e imediata com a operação de exploração hoteleira a jusante; e
 - b) Tais custos dos serviços não serem elementos constitutivos do preço dos bens que fornece ou dos serviços que presta (serviço de hotelaria);
 - c) Respeitar a despesas gerais suportadas tendo em vista a realização de operações isentas ao abrigo da alínea 30) do artigo 9.º do Código do IVA, que, sendo uma isenção simples ou incompleta, não permite a dedução do imposto suportado para a sua realização;
- o) Pelas atividades de venda de avos de imóveis, sua posterior gestão e valorização, atividades centradas no cumprimento de requisitos para acesso a “*vistos gold*” e nos investidores / financiadores, e não na atividade de hoteleira,

é de concluir que o imposto não será dedutível totalmente, mas sim parcialmente.

- p) As comissões de prestações de serviços estão conexas:
- a) No caso dos imóveis divididos em 495 avos, com dois tipos de contraprestações: (i) uma correspondente à alienação das quotas dos imóveis, isenta de IVA ao abrigo da alínea 30) do artigo 9.º do Código do IVA; (ii) outra, sujeita a IVA e não isenta, referente à “*Construction Rehabilitation – 23%*”, nos termos do artigo 4.º, n.º 1 do Código do IVA com a tributação à taxa normal prevista no artigo 18.º, n.º 1, alínea c) do mesmo diploma;
 - b) No caso do prédio dividido em 150 avos, com uma contraprestação isenta, correspondente à alienação das respetivas quotas do imóvel, nos termos da citada alínea 30) do artigo 9.º do Código do IVA;
 - q) Aplicando os critérios referidos às operações que originaram as duas contraprestações apura-se uma percentagem de dedução de 35%:

% de dedução	=	$\frac{\text{PS obras de reabilitação}}{\text{PS obras reabilita} + \text{Transmissão parte prédio}}$	=	$\frac{96\,500,00}{96\,500,00 + 183\,501,00}$	= 34,46 => 35,00%
--------------	---	---	---	---	-------------------

- r) Conclui-se que, em vez da dedução total do imposto devido/autoliquidado subjacente à aquisição de serviços prestados pela angariação dos 495 investidores/financiadores (comissão de € 45 000,00 por cada investidor), o imposto a deduzir deverá corresponder aos *inputs* mistos e com direito à dedução parcial de IVA, isto é, a Requerente só pode deduzir 35% do imposto autoliquidado, correspondente à parte tributada da transação;
- s) No que respeita à prestação de serviços de angariação de 14 investidores/financiadores (no valor de € 60 000,00 por cada investidor), com referência à operação de venda de imóvel isenta de IVA pela alínea 30) do artigo 9.º do Código do IVA, tratando-se de uma isenção simples ou

incompleta, não é permitida a dedução do imposto suportado para a sua realização;

- t) Foi indevidamente deduzido IVA no valor de € 968 760,00, no período de 2023/06T, e de € 2 402 752,50, no período de 2023/09T, perfazendo o total de **€ 3 371 512,50**, a que devem acrescer juros compensatórios, nos termos dos artigos 92.º e 96.º, n.º 1 do Código do IVA e 35.º da LGT.

W. No decurso do procedimento inspetivo a Requerente manifestou que tinha direito à dedução integral do IVA com os argumentos transcritos, que a AT não acolheu – cf. RIT:

“[...] os gastos com as prestações destes serviços debitadas pela B... Ltd estão intrinsecamente ligados à atividade económica que a A..., Lda irá desenvolver de gestão e exploração direta e exclusiva da futura unidade hoteleira, a qual é assim a sua razão de ser e causa necessária.

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

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

Dado que:

A A..., Lda exerce a atividade económica de gestão e exploração direta e exclusiva da unidade hoteleira, e como a atividade hoteleira constitui atividade sujeita a IVA e dele não isenta, com direito à dedução total do imposto suportado;

O IVA suportado (reverse-charge) decorrente dessas prestações de serviços relacionadas com:

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

(ii) a promoção e angariação de investidores/adquirentes para efeito de “atividades de investimento” na modalidade de aquisição de ativos destinados a serem utilizados no âmbito de operações tributadas, possui um nexo objetivo de inerência com as operações tributáveis de exploração hoteleira.

Deve este IVA suportado ser deduzido integralmente (100%) uma vez que a A..., Lda, naquele ativo, irá desenvolver uma atividade hoteleira – gestão e exploração de uma unidade hoteleira de referência mundial – que é atividade sujeita a IVA e dele não isenta, com direito à dedução total do imposto suportado.”

X. Na sequência do mencionado procedimento inspetivo, foram emitidos à Requerente os seguintes atos tributários de liquidação de IVA e juros compensatórios, no valor global de **€ 3 431 036,67** – cf. Documentos 1 e 2 juntos pela Requerente:

- a) Liquidação de IVA respeitante ao período 202306T com o n.º 2024..., de 17 de maio de 2024, no valor a pagar de **€ 968 760,00**, com data-limite de pagamento de 9 de julho de 2024;
- b) Liquidação de juros de IVA respeitante ao período 202306T com o n.º 2024 ... e o valor a pagar de **€ 21 870,08**, com data-limite de pagamento de 9 de julho de 2024;
- c) Liquidação de IVA respeitante ao período 202309T com o n.º 2024..., de 17 de maio de 2024, no valor a pagar de **€ 2 402 752,50**, com data-limite de pagamento de 9 de julho de 2024;
- d) Liquidação de juros de IVA respeitante ao período 202309T com o n.º 2024 ... e o valor a pagar de **€ 37 654,09**, com data-limite de pagamento de 9 de julho de 2024.

Y. A Requerente procedeu ao pagamento do valor de imposto e juros, no montante de **€ 3 431 036,67**, em 4 de julho de 2024 – cf. Documento 6 junto pela Requerente.

Z. Em discordância das liquidações adicionais de IVA e juros compensatórios acima identificadas, a Requerente apresentou reclamação graciosa (processo

número ...2024...), foi indeferida por despacho de 30 de dezembro de 2024, notificado por ofício remetido por via eletrónica – viaCTT – em 31 de dezembro de 2024 – cf. Documentos 4 e 5 juntos pela Requerente.

AA. No essencial, a decisão da reclamação graciosa assentou na seguinte fundamentação – cf. Documento 5 junto pela Requerente:

“[...] apesar da exploração hoteleira poder ser o objetivo final da reclamante, a forma como está estruturado o seu modelo de negócio não permite estabelecer a relação atrás referida.

De facto, conforme é referido no RIT:

“As comissões de prestação de serviços integram:

• *No caso das “atividades de investimento” na modalidade de aquisição de bens imóveis localizados em área de reabilitação urbana e realização de obras de reabilitação dos bens imóveis adquiridos, no montante de 280 mil eur, de forma imediata dois tipos de contraprestações:*

- *uma correspondente à alienação do prédio, isenta de IVA ao abrigo do n.º 30, do art.º 9.º do Código do IVA; e*
- *outra tributável, sujeita a IVA, relativa a prestação de serviços conforme a descrição de “Construction Rehabilitation – 23%”, nos termos do n.º 1 do art.º 4.º do CIVA com a correspondente tributação à taxa normal, de acordo com a al. c) do n.º 1 do art.º 18.º do CIVA*

• *No caso das “atividades de investimento” na modalidade de aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a (euro) 400 mil eur, de forma imediata um tipo de contraprestação correspondente à alienação do prédio, operação isenta de IVA ao abrigo do n.º 30, do art.º 9.º do Código do IVA”*

Desta forma, não estando em causa o referido objetivo final da exploração hoteleira, verifica-se a existência de operações prévias a essa exploração, essas sim, com relação direta e imediata com os serviços obtidos da B..., Ltd que, por se tratarem de operações quer isentas, quer sujeitas a IVA, implica que os inputs sejam deduzidos proporcionalmente, ou não dedutíveis de todo, consoante a situação.

Resulta que a reclamante não é capaz de refutar as conclusões constantes no RIT (devidamente explicadas e fundamentadas), para onde se remete e concorda”.

BB. Inconformada, a Requerente apresentou junto do CAAD, em 14 de abril de 2025, o pedido de constituição do Tribunal Arbitral e de pronúncia arbitral que deu origem ao presente processo – cf. registo de entrada do pedido de pronúncia arbitral (“ppa”) no SGP do CAAD.

2. MOTIVAÇÃO DA DECISÃO DA MATÉRIA DE FACTO E FACTOS NÃO PROVADOS

Os factos pertinentes para o julgamento da causa foram escolhidos e recortados em função da sua relevância jurídica, em face das soluções plausíveis das questões de direito, nos termos da aplicação conjugada dos artigos 123.º, n.º 2 do CPPT, 596.º, n.º 1 e 607.º, n.º 3 do Código de Processo Civil (“CPC”), aplicáveis por remissão do artigo 29.º, n.º 1, alíneas a) e e) do RJAT, não tendo o Tribunal que se pronunciar sobre todas as alegações das Partes, mas apenas sobre as questões de facto necessárias para a decisão.

No que se refere aos factos provados, a convicção dos árbitros fundou-se na análise crítica da prova documental junta aos autos pelas Partes. Importa notar que não se verifica divergência entre as Partes relativamente aos factos essenciais para a decisão de mérito, que constam da fundamentação do Relatório inspetivo e correspondem aos que a Requerente invocou no pedido de pronúncia arbitral. A dissensão verifica-se unicamente em relação às conclusões que se retiram desses factos e ao seu enquadramento jurídico-tributário, que se colocam num plano distinto, o das questões de direito a dirimir.

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

Não se deram como provadas nem não provadas alegações feitas pelas Partes e apresentadas como factos, consistentes em afirmações estritamente conclusivas, insuscetíveis de prova e cuja validade terá de ser aferida em relação à concreta matéria de facto consolidada.

V. DO DIREITO

1. ENQUADRAMENTO – O DIREITO À DEDUÇÃO COMO PRINCÍPIO ESTRUTURANTE DO SISTEMA COMUM DO IVA

A fonte originária do regime comum do IVA⁷ é o direito da União Europeia vertido na Diretiva 2006/112/CE, do Conselho, de 28 de novembro de 2006⁸ (“Diretiva IVA”), produto do processo de harmonização de legislações previsto no artigo 113.º do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia (“TFUE”).

A aplicabilidade do direito europeu está consagrada no artigo 8.º, n.º 4 da Constituição, pelo que a legislação nacional deve observar o paradigma da Diretiva, atendendo à interpretação da mesma pelo Tribunal de Justiça, a quem se deve o desenvolvimento jurisprudencial do princípio do primado.

O princípio do sistema comum do IVA *“consiste em aplicar aos bens e serviços um imposto geral sobre o consumo exatamente proporcional ao preço dos bens e serviços, seja qual for o número de operações ocorridas no processo de produção e de distribuição anterior ao estágio de tributação.”*⁹ O imposto exigível aos operadores económicos - sujeitos passivos do IVA – é determinado através do designado método indireto subtrativo: *“Em cada operação, o IVA, calculado sobre o preço do bem ou serviço à taxa aplicável ao referido bem ou serviço, é exigível, com prévia dedução do montante do imposto que tenha incidido diretamente sobre o custo dos diversos elementos constitutivos do preço.”*¹⁰

A dedução é regida pelos artigos 167.º a 172.º da Diretiva IVA, transpostos pelos artigos 19.º a 22.º do Código do IVA, e constitui o elemento estruturante fundamental que assegura a neutralidade deste imposto.

⁷ Inicialmente instituído pelas Diretivas do Conselho 67/227/CEE, de 14 de abril de 1967, e 77/388/CEE, de 17 de maio de 1977 (Sexta Diretiva).

⁸ Publicada no JO L 347, de 11 de dezembro de 2006. A Diretiva IVA reformulou as anteriores Diretivas relativas ao IVA, revogando-as.

⁹ Cf. artigo 1.º, n.º 2 da Diretiva IVA, I parte.

¹⁰ Cf. artigo 1.º, n.º 2 da Diretiva IVA, II parte.

Resulta de jurisprudência constante do Tribunal de Justiça que o direito à dedução faz parte integrante do mecanismo do IVA e não pode, em princípio, ser limitado. Esse direito é imediatamente exercido relativamente ao imposto que incidiu sobre as operações efetuadas a montante. O regime das deduções visa, com efeito, libertar inteiramente o empresário do encargo do IVA devido ou pago no âmbito de todas as suas atividades económicas. O sistema comum do IVA garante a neutralidade quanto à carga fiscal de todas as atividades económicas, independentemente dos respetivos fins ou dos resultados destas, desde que essas atividades estejam, em princípio, elas próprias sujeitas a IVA¹¹.

Neste sentido, assinala o Acórdão do Tribunal de Justiça, no processo C-696/22, *C SPRL*, de 13 de junho de 2024, que, na medida em que o sujeito passivo, agindo nessa qualidade no momento em que adquire um bem ou um serviço, utilize esse bem ou esse serviço para efeito das suas operações tributadas, está autorizado a deduzir o IVA devido ou pago sobre o referido bem ou sobre o referido serviço¹², pelo que deve ser concedido o crédito de imposto se os requisitos substanciais estiverem cumpridos, independentemente de os sujeitos passivos terem negligenciado certos requisitos formais.

Para que o direito à dedução do IVA seja reconhecido, é necessária a existência de uma relação direta e imediata entre uma determinada operação a montante e uma ou várias operações a jusante com direito a dedução¹³.

É também admitido um direito à dedução a favor do sujeito passivo, mesmo na falta de uma relação direta e imediata entre uma determinada operação a montante e uma ou várias operações a jusante com direito à dedução, quando os custos dos serviços em causa fazem parte

¹¹ V. nomeadamente, os acórdãos de 14 de fevereiro de 1985, *Rompelman*, 268/83; de 15 de janeiro de 1998, *Ghent Coal Terminal*, C-37/95; de 21 de março de 2000, *Gabalfrisa*, C-110/98; de 1 de abril de 2004, *Bockemühl*, C-90/02; de 15 de novembro de 2017, *Rochus Geissel*, C-374/16; de 5 de julho de 2018, *Marie Participations*, C-320/17; de 2 de maio de 2019, *Grupa Lotos*, C-225/18; de 3 de julho de 2019, *The Chancellor*, C-316/18; e de 26 de fevereiro de 2020, *PAGE International*, C-630/19 e demais jurisprudência neles citada.

¹² Citando o Acórdão de 25 de novembro de 2021, *Amper Metal*, C-334/20 e jurisprudência aí referida.

¹³ V. nomeadamente, os acórdãos de 14 de setembro de 2017, *Iberdrola*, C-132/16, e de 24 de janeiro de 2019, *Morgan Stanley*, C-165/17, e jurisprudência aí citada.

das despesas gerais deste último e são, enquanto tais, elementos constitutivos do preço dos bens fornecidos ou dos serviços prestados pelo mesmo. Estes custos têm, com efeito, uma relação direta e imediata com o conjunto da atividade económica do sujeito passivo.¹⁴

Além disso, o Tribunal de Justiça precisou que a existência de tal relação entre operações/atividade deve ser apreciada à luz do conteúdo objetivo das mesmas. Mais especificamente, cabe aos órgãos administrativos e jurisdicionais nacionais tomar em consideração todas as circunstâncias em que se desenrolaram as operações em causa e ter em conta apenas as operações que estão objetivamente relacionadas com a atividade tributável do sujeito passivo. Neste sentido, há que ter em conta a utilização efetiva dos bens e dos serviços adquiridos, a montante, pelo sujeito passivo e a causa exclusiva desta aquisição, devendo esta última ser considerada um critério de determinação do conteúdo objetivo¹⁵.

Adicionalmente, entende ainda o Tribunal de Justiça que as atividades preparatórias desenvolvidas antes do início da realização habitual das operações tributáveis são também elas atividades económicas, sob exigência do princípio da neutralidade, tendo por limite a boa-fé do sujeito passivo, podendo ser, desde logo, exercido o direito à dedução, independentemente de não existir nessa fase qualquer faturação.¹⁶

Com efeito, o princípio da neutralidade impõe que as despesas de investimento efetuadas sejam consideradas atividades económicas, e seria contrário a esse princípio que as referidas atividades só tivessem início no momento em que os resultados são efetivamente explorados, quer dizer, quando surge o rendimento tributável. Qualquer outra interpretação oneraria o operador económico com a despesa do IVA no âmbito da sua atividade económica sem lhe dar a possibilidade de o deduzir, e faria uma distinção arbitrária entre as despesas de

¹⁴ V. Acórdãos de 29 de outubro de 2009, *SKF*, C-29/08; de 14 de setembro de 2017, *Iberdrola*, C-132/16; e de 8 de setembro de 2022, *Finanzamt R*, C-98/21 e jurisprudência aí referida.

¹⁵ V. neste sentido, Acórdãos de 17 de outubro de 2018, *Ryanair*, C-249/17, e de 8 de setembro de 2022, *Finanzamt R*, C-98/21.

¹⁶ V. acórdãos citados de 14 de fevereiro de 1985, *Rompelman*, 268/83; de 26 de fevereiro de 1996, *INZO*, C-110/94; de 15 de janeiro de 1998, *Ghent Coal Terminal*, C-37/95; de 21 de março de 2020, *Gabalfrisa*, C-119/98; e de 3 de março de 2005, *Fini*, C-32/03.

investimento efetuadas antes da exploração efetiva de uma empresa e as efetuadas no decurso da referida exploração.

Assim, em conformidade com o disposto no artigo 168.º da Diretiva IVA, o sujeito passivo tem o direito a deduzir do montante do imposto de que é devedor os montantes de imposto suportados na aquisição de bens e serviços, desde que uns e outros sejam utilizados para os fins das suas operações tributadas.

Este preceito foi acolhido nos Código do IVA, cujos artigos 19.º, n.º 1, alínea a) e 20.º, n.º 1 consagram que *“para apuramento do imposto devido, os sujeitos passivos deduzem, nos termos dos artigos seguintes, ao imposto incidente sobre as operações tributáveis que efetuaram, [o] imposto devido ou pago pela aquisição de bens e serviços a outros sujeitos passivos”* (artigo 19.º, n.º 1, alínea a)), conquanto esses bens e serviços se destinem / sejam afetos à realização de operações de *“[t]ransmissões de bens e prestações de serviços sujeitas a imposto e dele não isentas”* (ou à realização das operações equiparadas constantes da alínea b) do n.º 1 do artigo 20.º daquele Código).

Assim, quando não se demonstre que uma operação de aquisição de um bem ou de um serviço foi efetivamente realizada, ou que o foi sem conexão com as operações tributadas, o direito à dedução não se pode constituir¹⁷.

Em relação ao IVA incorrido com *inputs* (aquisições de bens e serviços) de utilização mista/simultânea em operações isentas, sem direito à dedução, e tributadas, rege o disposto nos artigos 173.º a 175.º da Diretiva IVA, transpostos pelo artigo 23.º do Código do IVA, tendo a Requerente declarado a opção pelo método da afetação real, nos termos do artigo 23.º, n.º 2 do referido Código.

Como é salientado no Acórdão do Tribunal de Justiça de 10 de julho de 2014, *Banco*

¹⁷ Neste sentido, v. nomeadamente os Acórdãos de 27 de junho de 2018, *SGL e Valériane*, C-459/17 e C-460/17; e de 8 de maio de 2019, *EN.SA*, processo C-712/17.

Mais, C-183/13, inexistindo na Diretiva¹⁸ regras que concretizem o método da afetação real, cabe aos Estados-Membros estabelecê-las, tendo em conta “a finalidade e a sistemática da referida diretiva e os princípios em que assenta o sistema comum do IVA”, nomeadamente o da “neutralidade quanto à carga fiscal de todas as atividades económicas”.

Todavia, neste âmbito, importa notar que a Requerente não discute a metodologia de aplicação do regime de dedução parcial e dos critérios de repartição empregues pela AT, em aplicação do Ofício-circulado n.º 30108, de 30 de janeiro de 2009. O que a Requerente põe em crise é o próprio pressuposto de aplicação do regime de dedução parcial previsto no artigo 23.º do Código do IVA, que defende ser inaplicável ao caso, por considerar que os serviços de angariação de investidores/financiadores adquiridos são, na sua totalidade e de forma direta, conexos com a sua atividade tributada de exploração hoteleira, pelo que o IVA incorrido com aqueles deve ser dedutível na íntegra, sem qualquer limitação ou metodologia de repartição.

Deste modo, é essa a causa de pedir da presente ação que delimita o objeto da mesma e os poderes de cognição deste Tribunal.

2. APRECIÇÃO - RELAÇÃO DIRETA E IMEDIATA COM A ATIVIDADE DE EXPLORAÇÃO HOTELEIRA

O ponto de divergência da presente ação respeita à medida do direito à dedução do IVA incorrido pela Requerente nos serviços de angariação de investidores/financiadores adquiridos à sociedade B... LTD.. Na perspetiva da Requerente, este direito pode ser exercido integralmente, em virtude de tais serviços estarem direta e totalmente relacionados com a atividade de exploração hoteleira desenvolvida, enquadráveis como atos preparatórios indispensáveis a essa atividade.

Distintamente, para a Requerida, esses serviços estão parcialmente afetos, por um lado, às operações de venda das quotas-partes dos imóveis, isentas de IVA sem direito à dedução, e

¹⁸ À data vigorava a Sexta Diretiva entretanto substituída pela Diretiva IVA que manteve a disciplina que daquela constava.

por outro lado, aos serviços de reabilitação/valorização dos imóveis, tributados em IVA à taxa de 23% e com direito à dedução. Desta forma, só na medida (*i.e.*, proporção) da imputação dos serviços de angariação a estes últimos – *Rehabilitation Construction* – é que assiste à Requerente o direito à dedução, que é parcial, e cuja determinação deve ser feita pelo método da afetação real, nos termos da opção por este método realizada pela Requerente em relação aos denominados “custos comuns”.

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

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

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

A cláusula de retoma (recompra) dos edifícios pela Requerente, por opção desta, aos investidores findo um dado prazo a um preço determinado, ilustra a natureza e fito estritamente

financeiros destas transações, sendo a transmissão da propriedade dos imóveis uma “garantia” ou colateral reforçado dos investidores e não uma finalidade em si mesma. Entendimento que a própria AT confere no Relatório de Inspeção, ao referir que *“de acordo com as transações em análise, os investidores não obtiveram o controlo do imóvel adquirido à ‘A... [a Requerente] devido à existência da opção de compra (ao direito de recomprar o ativo por parte de ‘A...), consistindo aquelas em operações para a obtenção de financiamento, e não propriamente a venda do ativo”*. Bem como, ao salientar que, de acordo com a NCRF 9 – Locações, ao abrigo da qual os edifícios e custos associados foram reconhecidos como ativos pertencentes à Requerente (e não aos investidores), os ativos imobiliários foram dados *“como garantia”*.

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

Nestes moldes, constata-se uma relação direta, imediata e exclusiva dos serviços de angariação de investidores prestados à Requerente com a sua atividade económica de exploração hoteleira, que confere o direito à dedução. Esses serviços destinaram-se ao financiamento exclusivo da montagem do seu negócio de exploração hoteleira, relação que não fica prejudicada por, concomitantemente, as operações preparatórias dessa atividade compreenderem, além de obras de reabilitação dos imóveis, a compra e venda das quotas-partes dos imóveis isentas de IVA¹⁹.

De referir ainda, que os custos dos serviços em causa não foram considerados e contabilizados como despesas gerais da Requerente, constituindo, antes, custos específicos intrínsecos (e relativos) dos próprios ativos imobiliários a serem objeto de exploração hoteleira, pelo que nem se coloca a condição de saber se *“são, enquanto tais, elementos constitutivos do preço dos bens fornecidos ou dos serviços prestados”*. Isto, sem prejuízo de resultar do exposto

¹⁹ V. sobre a relação direta com a atividade dos sujeitos passivos em situações menos evidentes do que a que está sob exame nestes autos, a interpretação do Tribunal de Justiça nos Acórdãos de 22 de outubro de 2015, *Sveda*, C-126/14; e de 18 de julho de 2013, *PPG Holdings*, C-26/12.

que tais encargos foram, *ab initio*, considerados pela Requerente na montagem do modelo de negócio e na determinação da sua rendibilidade e, por conseguinte, na formação do preço das operações.

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

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

3. JUROS COMPENSATÓRIOS

Os juros compensatórios que constituem objeto da presente ação referem-se aos atos tributários de liquidação adicional de IVA que, nos moldes acima enunciados, se julgam inválidos, por vício material de erro nos pressupostos. Estes juros integram-se na dívida do imposto, com o qual são conjuntamente liquidados (v. artigo 35.º, n.º 8 da LGT).

A constituição da obrigação de juros compensatórios depende do retardamento, por facto imputável ao sujeito passivo, da liquidação de parte ou da totalidade do imposto devido, conforme preceituado no artigo 35.º, n.º 1 da LGT e 96.º, n.º 1 do Código do IVA.

Face à anulação das liquidações adicionais de imposto [IVA] controvertidas, conclui-se inexistir prestação tributária de IVA em dívida nos períodos de tributação de 202306T e 202309T, ou cujo pagamento tenha sido retardado, pelo não estão reunidas as condições legais para a liquidação de juros compensatórios, que também vão anulados, assim como a decisão da reclamação graciosa que os manteve.

4. JUROS INDEMNIZATÓRIOS

A Requerente peticiona, em consequência da anulabilidade dos atos de liquidação adicional de IVA e de juros compensatórios, a condenação da AT ao pagamento de juros indemnizatórios.

A jurisprudência arbitral tem reiteradamente afirmado a competência destes Tribunais para proferir pronúncias condenatórias derivadas do reconhecimento do direito a juros indemnizatórios originados em atos tributários ilegais que aí sejam impugnados, ao abrigo do disposto nos artigos 24.º, n.º 1, alínea b) e n.º 5 do RJAT e 43.º e 100.º da LGT.

Esta disciplina deriva do dever, que recai sobre a AT, de reconstituição imediata e plena

da situação que existiria se não tivesse sido cometida a ilegalidade, como resulta do disposto nos artigos 24.º, n.º 1, alínea b) do RJAT e 100.º da LGT, fazendo este último preceito referência expressa ao pagamento de juros indemnizatórios, compreendido nesse efeito repristinatório do *statu quo ante*.

O que significa que na execução do julgado anulatório a AT deve reintegrar totalmente a ordem jurídica violada, restituindo as importâncias de imposto pagas em excesso e, neste âmbito, a privação ilegal dessas importâncias deve ser objeto de ressarcimento por via de juros indemnizatórios, por forma a reconstituir a situação atual hipotética que *“existiria se o ato anulado não tivesse sido praticado”*.

O direito a juros indemnizatórios depende da ocorrência de *“erro imputável aos serviços de que resulte pagamento da dívida tributária em montante superior ao legalmente devido”* (v. artigo 43.º, n.º 1 da LGT).

Em relação aos atos de liquidação controvertidos, que se provou terem sido pagos pela Requerente, verificou-se erro nos pressupostos imputável à Requerida (violação do disposto no artigo 20.º, n.º 1, alínea a) do Código do IVA), para o qual a Requerente não contribuiu.

“Para efeitos da obrigação de pagamento de juros indemnizatórios, imposta à administração tributária pelo artigo 43.º da LGT, havendo um erro de direito na liquidação e sendo ela efectuada pelos serviços, é à administração que é imputável esse erro, sempre que a errada aplicação da lei não tenha por base qualquer informação do contribuinte. Esta imputabilidade do erro aos serviços é independente da demonstração da culpa de qualquer dos seus funcionários ao efectuar liquidação afectada por erro, podendo servir de base à responsabilidade por juros indemnizatórios a falta do próprio serviço, globalmente considerado” – v. Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, de 7 de novembro de 2001, processo n.º 26404.

Assim, é devida à Requerente a restituição dos montantes pagos a título de IVA e juros compensatórios, acrescidos de juros indemnizatórios, nos termos dos artigos 43.º da LGT e 61.º do CPPT, para restabelecimento da situação que existiria se os atos tributários não tivessem sido praticados. A contagem dos juros é devida desde o momento da privação ilegal das quantias de IVA até à data de processamento da nota de crédito (v. artigo 61.º, n.º 5 do CPPT).

* * *

Por fim, importa referir que foram conhecidas e apreciadas as questões relevantes submetidas à apreciação deste Tribunal, não o tendo sido aquelas cuja decisão ficou prejudicada pela solução dada a outras, ou cuja apreciação seria inútil, nos termos do disposto nos artigos 608.º e 130.º do CPC, *ex vi* artigo 29.º, n.º 1, alínea e) do RJAT.

VI. DECISÃO

Atento o exposto, acordam os árbitros deste Tribunal Arbitral em julgar a ação arbitral totalmente procedente com as legais consequências.

VII. VALOR DO PROCESSO

Fixa-se ao processo o valor de € **3 431 036,67** (três milhões quatrocentos e trinta e um mil e trinta e seis euros e sessenta e sete cêntimos), que corresponde à importância do IVA liquidado e juros compensatórios inerentes cuja anulação a Requerente pretende e não contestado pela Requerida, de harmonia com o disposto nos artigos 3.º, n.º 2 do Regulamento de Custas nos Processos de Arbitragem Tributária (“RCPAT”), 97.º-A, n.º 1, alínea a) do CPPT e 306.º, n.ºs 1 e 2 do CPC, este último *ex vi* artigo 29.º, n.º 1, alínea e) do RJAT.

VIII. TAXA DE ARBITRAGEM

Dada a modalidade de designação de árbitro pelo sujeito passivo, a taxa de arbitragem, no montante de € **80 000,00** (oitenta mil euros), foi paga e constitui encargo da Requerente, nos termos do disposto no artigo 5.º do RCPAT e da Tabela de Custas a este anexa.

Notifique-se.

Lisboa, 10 de fevereiro de 2026

Os árbitros,

Alexandra Coelho Martins, relatora

Clotilde Celorico Palma

Jorge Carita

DECLARAÇÃO DE VOTO

1. Votei vencido porquanto a prestação de serviços de angariação em causa, cujo imposto se pretende ver deduzido, teve como reflexo a compra de avos na propriedade de diversos

imóveis, operação essa isenta de IVA sem direito à dedução (sujeição a IMT, artº. 9º. nº. 30 e não dedutível nos termos do artº. 20º., ambos do CIVA).

2. Isto, independentemente do facto de a jusante poder vir a estar no futuro um empreendimento turístico (o Hotel ainda não existe, estando apenas efetuadas as escavações e algumas terraplenagens), cuja atividade é sujeita a IVA.
3. De referir que as empresas do Grupo que desenvolvem este tipo de operações, incluindo a Requerente, são, regra geral, sujeitos passivos de IVA que desenvolvem operações mistas, com dedução de imposto mediante o método da afetação real de todos os bens e serviços, e optaram, no passado, por não deduzir a parcela de imposto que aqui e agora querem recuperar.
4. Diga-se que, do mesmo modo que se nota que a entidade Requerida, no presente processo, não apresentou Resposta, nem juntou o PA, também a Requerente, aquando da notificação do Projeto de Relatório, não apresentou Direito de Audição, permitindo desse modo que tal Projeto, sem mais, se transformasse no Relatório Final.
5. Relativamente ao objeto social da Requerente, importa frisar que, embora do mesmo conste a atividade hoteleira (adicionada em 2022), também lá consta, mas desde o início, a atividade de compra e venda de bens imóveis.
6. Que foi precisamente aquela que desenvolveu quando adquiriu os prédios urbanos, rústico, misto e terrenos para construção no ..., ..., e posteriormente os revendeu aos investidores estrangeiros, candidatos ao Golden Visa, cuja comissão de angariação faturada por uma empresa canadiana do Grupo, está diretamente relacionada com o imposto que a Requerente pretende ver deduzido.
7. Recorde-se, que tal investimento imobiliário é pressuposto essencial de validação do identificado regime (Golden Visa), o que foi feito dentro do limite mínimo necessário para a sua atribuição.
8. Cada um dos 495 investidores comprou 1/495 avos de uns artigos matriciais, 14 investidores compraram 1/150 avos cada um de outro prédio, e uma empresa do Grupo comprou os restantes 137/150 avos do mesmo prédio, numa pura atividade imobiliária e de captação de investimento estrangeiro.

-
9. Diga-se que a Requerente, para além da possibilidade de recompra das parcelas de terreno vendidas, salvaguardou para si todos os direitos de uso e utilização dos imóveis em causa, como se propriedade sua continuassem a ser (Vd. Investor Agreement).
10. Recorde-se, conforme inequivocamente dado como provado no presente processo (alínea M do probatório) e aceite pelas partes, que a dupla vertente deste negócio consistiu:
- “...por um lado, a venda de quotas de compropriedade do imóvel a investidores com sujeição a operações urbanísticas/reabilitação urbana;
- e,
- por outro lado, a celebração de acordos de cedência da exploração ou do uso dos prédios pelos investidores à Requerente, para exploração comercial desta – cf. RIT.”
11. E a ambas estas vertentes foram atribuídas preços autónomos. A saber:
- i). Para 495 investidores, por cada 1/495 avos de aquisição dos prédios em regime de compropriedade: € 183.501,00, com isenção de IVA;
 - ii). Para 495 investidores, de adiantamento para despesas de construção /reabilitação, a realizar ou subcontratar pela Requerente: € 96. 500,00, com IVA incluído à taxa de 23%;
 - iii). Para 14 investidores, por cada 1/150 avos de aquisição dos prédios em regime de compropriedade: € 400.000,00, com isenção de IVA;
 - iv). Para uma sociedade do Grupo (C... SA), por 136/150 avos de aquisição dos prédios em regime de compropriedade: € 5.900.000,00, com isenção de IVA;
12. Pelos serviços de angariação de investidores, naturalmente com exclusão da própria sociedade do Grupo, a B... Ltd (sociedade não residente, sem estabelecimento estável em Portugal), cobrou à Requerente, a título de prestação e serviços, a quantia de € 45.000,00 para os prédios que envolveram 495 investidores e € 60.000,00 para outros (14 investidores).
13. Dá-se como provado nos presentes autos que este pagamento foi devido e faturado na sequência da aquisição da quota de compropriedade dos imóveis – Cf. RIT e documento 8 junto pela Requerente (alínea P do Probatório).

14. Sobre este valor a Requerente autoliquidou IVA, à taxa de 23%, tendo, no entanto, deduzido a totalidade do imposto suportado, contrariamente ao que já tinha sido anteriormente efetuado por empresas do mesmo Grupo, incluindo a Requerente, em situações idênticas, e que constitui aquilo que opõe a Requerente à AT neste processo.

15. As razões pelas quais a AT procedeu às correções dos valores do imposto deduzido pela Requerente, e que constam do RIT, estão muito bem resumidos na alínea V do Probatório, para a qual remetemos, e a cujo conteúdo manifestamos a nossa adesão, particularizando os seguintes aspetos:

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

... ..

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

... ..

q) Conclui-se que, em vez da dedução total do imposto devido/autoliquidado subjacente à aquisição de serviços prestados pela angariação dos 495 investidores/financiadores (comissão de € 45 000,00 por cada investidor), o imposto a deduzir deverá corresponder aos inputs mistos e com direito à dedução parcial de IVA, isto é, a Requerente só pode deduzir 35% do imposto autoliquidado, correspondente à parte tributada da transação;

a) No que respeita à prestação de serviços de angariação de 14 investidores/financiadores (no valor de € 60 000,00 por cada investidor), com referência à operação de venda de imóvel isenta de IVA pela alínea 30) do artigo 9.º do Código do IVA, tratando-se de uma isenção simples ou incompleta, não é permitida a dedução do imposto suportado para a sua realização;”

16. Daqui, dessas duas componentes, resulta a seguinte conclusão:

“Foi indevidamente deduzido IVA no valor de € 968 760,00, no período de 2023/06T, e de € 2 402 752,50, no período de 2023/09T, perfazendo o total de € 3 371 512,50, a que devem acrescer juros compensatórios, nos termos dos artigos 92.º e 96.º, n.º 1 do Código do IVA e 35.º da LGT.”

17. Na alínea W do Probatório, estão resumidos os principais argumentos que a Requerente utilizou e igualmente referenciados no RIT, e que passam pela invocação de que a despesa feita com a angariação está intrinsecamente ligada com a gestão direta e exclusiva da atividade hoteleira, constituindo atividades preparatórias desta, sendo que tal atividade hoteleira está sujeita a IVA e dele não isenta, com direito à dedução total do imposto suportado.

18. Para defender a Requerente que:

"O IVA suportado (reverse-charge) decorrente dessas prestações de serviços relacionadas com:

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

a promoção e angariação de investidores/adquirentes para efeito de “atividades de investimento” na modalidade de aquisição de ativos destinados a serem utilizados no âmbito de operações tributadas, possui um nexo objetivo de inerência com as operações tributáveis de exploração hoteleira.

Deve este IVA suportado ser deduzido integralmente (100%) uma vez que a A..., Lda, naquele ativo, irá desenvolver uma atividade hoteleira – gestão e exploração de uma unidade hoteleira

de referência mundial – que é atividade sujeita a IVA e dele não isenta, com direito à dedução total do imposto suportado.”

19. Relativamente a esta linha de defesa da Requerente, importa desde logo referir que não consta dos autos documentação que aponte inequivocamente de que entre as atividades prestadas a montante à Requerente esteja “a prospeção, identificação e avaliação física, económica e financeira de ativos com potencial para o exercício do escopo social da A... ...”, parecendo-nos antes tudo muito centrado na pessoa dos investidores.
20. E, neste domínio, para uma faixa específica de investidores. Aqueles que pretendam estabelecer uma relação especial com Portugal, aqui obtendo autorização de residência e um dia mais tarde a própria nacionalidade, e revelem propensão para o fazer através de um esquema de investimento imobiliário.
21. Esta intenção é flagrante, porquanto o investimento em causa está dimensionado nos limites mínimos daquilo que está fixado pelo Estado Português para atribuição de tais regalias.
22. Por outro lado, nada neste processo revela a garantia de que a unidade hoteleira vá ser construída (435 quartos), que aos terrenos em questão não seja dado uso diferente, ou que não venham os mesmos a ser recomprados pela Requerente ou por qualquer outra empresa do Grupo, podendo vir a ser concretizadas operações eventualmente isentas de IVA, como seria o caso da recompra dos avos aos seus atuais “proprietários”, que da posse e usufruição dos terrenos da suposta unidade hoteleira nada têm. Mas, que dessa forma, “compraram” a autorização para aqui residirem (e uma vez revendidos os avos, aqui continuam).
23. Assim sendo, então a que se resume a atividade desenvolvida para a Requerente pela empresa canadiana do Grupo: angariadora de investidores para obtenção de título de residência em Portugal através da compra de terrenos.
24. E essa compra de terrenos é obviamente uma operação isenta de IVA, razão pela qual a parte da comissão cobrada com esse fim, não pode ver o respetivo IVA considerado como dedutível pela Requerente.

-
25. Mas, vejamos agora um pouco melhor, os principais argumentos invocados no Douto Acórdão, que apontam em sentido contrário a este.
26. Não queremos naturalmente colocar em causa o mecanismo do direito à dedução na lógica deste imposto, bem como da sua protetora neutralidade.
27. Mas também constitui regra comunitária e nacional, jurisprudencialmente defendida, de que o mesmo não é absoluto, estando limitado, entre outros aspetos, a que o serviço adquirido seja utilizado para efeito das suas operações tributadas, embora nos possamos abstrair dos aspetos formais desse direito à dedução, mais cuidando dos seus aspetos substanciais. (Vd. Acórdão do Tribunal de Justiça, no processo C-696/22, C_SPRL, de 13 de junho de 2024,
28. E, com todo o respeito, admito, que é precisamente isso que a argumentação aqui utilizada não respeita, porquanto atende mais (ou apenas) aos aspetos puramente contratuais da relação entre as partes, numa sua leitura demasiado literal, sem cuidar de atender e valorizar, que tais investidores estão a comprar terrenos em Portugal aos avos (realidade que se pensava afastada do ordenamento jurídico português e do comércio jurídico, face aos problemas que tiveram na origem dos falsos loteamentos clandestinos que tanto maltrataram os princípios básicos do urbanismo e que demoraram décadas a resolver).
29. E, para que conseguisse vender esses terrenos, a Requerente teve que suportar um custo pela angariação dos potenciais investidores para a compra desses terrenos, quando tais investidores nunca serão donos do Hotel, nem sócios da sociedade que o vai construir, nem da que vai explorar. E até, inclusivamente, o mais provável é que a Requerente exerça o seu direito de recompra daquilo que lhes vendeu...
30. Será que estes investidores virão algum dia a ser proprietários de 1/495 avos do Hotel!!!
31. E, não posso estar mais de acordo com esta decisão, quando na mesma se pode ler:
- “Para que o direito à dedução do IVA seja reconhecido, é necessária a existência de uma relação direta e imediata entre uma determinada operação a montante e uma ou várias operações a jusante com direito a dedução²⁰. “

²⁰ V. nomeadamente, os acórdãos de 14 de setembro de 2017, *Iberdrola*, C-132/16, e de 24 de janeiro de 2019, *Morgan Stanley*, C-165/17, e jurisprudência aí citada.

-
32. Ora, no caso concreto, e salvo o devido respeito, entendo que essa relação direta não existe (e, se existe, é com a compra e venda dos terrenos).
33. E, não estamos perante uma das situações em que jurisprudencialmente se pode entender que tal relação direta pode faltar, como seria o caso do custo dos serviços em causa fazer parte das despesas gerais da Requerente, e sejam como tal elementos constitutivos do preço dos serviços prestados, o que está longe de estar demonstrado no caso concreto, e esta Decisão também afasta.
34. Aliás, atribuem-se poderes ao Tribunal, recomenda-se até, que se tenha em conta a utilização efetiva dos serviços adquiridos a montante pelo sujeito passivo e a causa exclusiva desta aquisição, devendo esta última ser considerada um critério de determinação do conteúdo objetivo.
35. Será dedutível o imposto suportado na aquisição de serviços, desde que os mesmos sejam utilizados para os fins das suas operações tributadas, o que, no nosso entender, não foi o caso.
36. Ora a operação em causa, foi a compra dos terrenos que, como vimos, não é tributada.
37. Isto não fica prejudicado pelo facto de, posteriormente, o mesmo sujeito passivo vir a praticar novas operações, essas sim já tributadas.
38. Mas no meio, já a operação não tributada operou os seus efeitos, para que não possa deixar de se lhe dar relevância, não podendo escamotear-se que ela existiu.
39. Não podemos dar o salto para a operação hoteleira, que nem sequer existe, nem os hotéis foram ainda construídos (está lá um grande buraco...), nem começou a sua exploração (única atividade sujeita), o que pode nem vir a acontecer.
40. Mais parece um esquema de obtenção do Visa Gold conducente à atribuição de autorização de residência, sendo os terrenos posteriormente vendidos à Requerente, por um preço superior, e desse modo recuperado o investimento.
41. Aliás, fica por esclarecer ainda como vão os hotéis ser construídos.

Os mesmos investidores que compraram os avos pagaram um adiantamento por conta dos custos de construção/reabilitação.

São eles que vão pagar o resto? É a Requerente? Ou outra sociedade do grupo?

Não sabemos.

- 42. Mas devemos ainda esclarecer, que embora em toda a documentação respeitante a este processo se fale que no contexto do modelo de negócio da Requerente esta irá proceder a obras de reabilitação de edifícios, tal não corresponde à verdade, porquanto nos terrenos em causa, não existe nenhum edifício para ser reabilitado (muito menos transformado), mas apenas terrenos vazios, atualmente um enorme buraco, onde será eventualmente erguida uma construção nova, sem que se perspetive qualquer tipo de reabilitação.
- 43. Este grau de incerteza, sem que haja ainda fracturação específica com IVA (que confira direito à dedução) referente à atividade hoteleira, e as razões atrás invocadas, não nos permitem, com o devido respeito, acompanhar o sentido da presente Decisão.
- 44. Estamos longe de se poder concluir, como se faz nesta Decisão, que se constata “... uma **relação direta, imediata e exclusiva** dos serviços de angariação de investidores prestados à Requerente com a sua atividade económica de exploração hoteleira, que confere o direito à dedução.” (sublinhado nosso).

Jorge Carita