

**CAAD: Arbitragem Tributária**

**Processo n.º: 755/2025-T**

**Tema: IRC**

- Mais-valias realizadas com transmissão de instrumentos de capital próprio;
- Ativo constituído maioritariamente por imóveis;
- Atividades de promoção imobiliária e de compra e venda de imóveis.

**Sumário:**

- Para efeitos do n.º 4 do art. 51.º-C do CIRC, a afetação do imóvel corresponde ao seu “uso” no momento da transmissão dos instrumentos de capital próprio e não ao seu destino futuro, real ou potencial.
- Um prédio em construção integra o ativo corrente do promotor imobiliário, seu titular.
- A promoção imobiliária e a compra e venda de imóveis são atividades empresariais distintas.

## DECISÃO ARBITRAL

A..., S.A., NIPC..., com sede na Rua ..., n.º ..., ...-... ..., veio, nos termos legais, requerer pronúncia arbitral.

É Requerida a Autoridade Tributária Aduaneira.

### I- RELATÓRIO

#### a) O Pedido

A Requerente peticiona que seja:

- *Anulada a decisão administrativa dada no procedimento de reclamação graciosa n.º ...2025..., e, em consequência;*

- *Anulada parcialmente a liquidação n.º 2023..., de IRC do período de tributação de 2022, no segmento em que não reconhece, para efeitos do apuramento do lucro tributável, a dedução da mais-valia contabilística no montante de € 378.252,00;*
- *Anulada a liquidação corretiva de IRC, do período de tributação de 2022, que seja emitida na sequência da decisão no procedimento de reclamação graciosa n.º ...2025..., em que não se reconheça a exclusão de tributação da mais-valia fiscal por via aplicação do regime da participation exemption;*
- *Condenada a AT no reembolso à Requerente do montante de € 95.740,33 (noventa e cinco mil e setecentos e quarenta euros e trinta e três cêntimos);*
- *Condenada a AT no pagamento de juros indemnizatórios nos termos do artigo 43.º da LGT;*
- *Tudo com custas arbitrais a cargo da AT.*

## **b) O Litígio**

A Requerente pretende que a operação de alienação da participação representativa de 66,66% do capital social da sociedade B... seja incluída no âmbito do regime fiscal de exclusão de tributação das mais-valias realizadas com a transmissão de instrumentos de capital próprio (*participation exemption*), previsto no art. 51.º-C do Código do IRC.

A Requerida entende que não se verificam os pressupostos para tal por o prédio em questão (que constituída praticamente a totalidade do ativo da B... à data) estar, ainda, em fase de construção e, portanto, não estar afeto a uma qualquer atividade comercial, industrial ou agrícola, não havendo prova da sua afetação futura a arrendamento.

## **c) Tramitação processual**

O pedido foi aceite em 29/08/2025.

Os árbitros foram nomeados pelo Conselho Deontológico do CAAD, aceitaram tempestivamente as nomeações, que não foram objeto de oposição.

O tribunal arbitral ficou constituído em 03/11/2025.

A Requerida apresentou resposta, juntou o PA e respondeu ao requerimento probatório formulado pela Requerida, concluindo estarem as informações por este pretendidas abrangidas pelo sigilo fiscal.

Tendo a Requerente desistido da audição das testemunhas que havia arrolado, foram prescindidas a reunião a que se refere o art. 18ª do RJAT bem como a produção de alegações. Nenhuma das partes se opôs.

#### **d) Saneamento**

O processo não enferma de nulidades ou irregularidades.

Não foram alegadas exceções.

Não existem questões que devam obstar ao conhecimento do mérito.

### **I- PROVA**

#### **II.1- Factos provados**

Consideram-se provados os seguintes factos:

- a) Relativamente a 2022, a Requerente apurou um lucro tributável de € 4.602.673,62, o que deu origem à liquidação agora parcialmente impugnada, com um valor a reembolsar de € 11.052,61.
- b) Em 12 de Maio de 2022, a Requerente alienou uma participação representativa de 66,66% do capital social da sociedade B..., Lda, a que foi atribuído o valor de € 658.224, bem como prestações acessórias, estas alienadas pelo respetivo valor nominal.
- c) A referida participação financeira havia sido adquirida pela Requerente em 11 de outubro de 2019, pelo montante de €279.972,00.
- d) Como contrapartida de tal alinação, a Requerente recebeu uma quota representativa de 15% do capital social da sociedade C..., Lda , a que foi atribuído o valor de € 2.002,875,00, tendo a Requerente, para acerto de contas, procedido a uma transferência a favor da adquirente no valor de € 982.197.

- e) Decorre dos números anteriores que a Requerente realizou, aquando da cedência da quota que detinha na B..., Lda, uma mais-valia (contabilística) de € 378. 252,00 (correspondente à diferença entre o valor de realização de € 658.224,00 e o valor de aquisição de €279.972,00), a qual foi reconhecido em resultados na rubrica #7852000001 - Alienações partes sociais.
- f) Esta mais-valia concorreu para o quantitativo do lucro tributável apurado pela Requerente relativamente a 2022.
- g) No cálculo da mais-valia fiscal, a Requerente não teve em conta o coeficiente de desvalorização da moeda, questão que foi resolvida, a seu favor, em sede de reclamação graciosa.
- h) O ativo da B..., quando foi alienada a participação da Requerente, tinha o valor de € 3.001.353,19, dele fazendo parte uma verba € 2.985.501,43, correspondente a um imóvel, designado por «Prédio ..., sito em ..., Porto», (ou seja, o imóvel representava mais de 99% do valor do ativo).
- i) Quando foi adquirido pela B..., em 10/12/2018, o imóvel em questão era um “terreno para construção urbana”.
- j) Em 2020, ocorreu uma «Alteração da Operação de Transformação Fundiária – Loteamento», fixando-se que tal prédio se destinaria à “construção de edifício para habitação e estacionamento”.
- k) Em 31/12/2021, ainda estavam a ser medidos trabalhos realizados pela construtora, e, em 21/2/2022, foi requerida à empresa D..., a «Vistoria/revistoria para efeitos de autorização de utilização redes prediais».
- l) No Relatório de Gestão, respeitante ao exercício de 2021, elaborado em 22/4/2022, ficou escrito: “A B... tem previsto para o ano de 2022 a colocação das frações construídas no mercado de arrendamento, não prevendo a construção de mais imóveis”.
- m) A constituição da propriedade horizontal ocorreu em 07 de março de 2022.
- n) No período desde o início do ano de 2022 até à data em que a Requerente alienou o capital social da firma B..., esta sociedade não emitiu quaisquer faturas.
- o) Na Declaração Anual Simplificada (IES) apresentadas pela sociedade B..., respeitante ao exercício de 2021 (quando a Requerente era detentora de 66,66% do capital social), o valor do imóvel surge inscrito no Ativo CORRENTE (Inventários - obras em curso)

- p) Na IES relativa ao exercício de 2022 (ou seja, depois da alienação da participação social) o valor do imóvel surge inscrito no Ativo NÃO CORRENTE como propriedade de Investimento.
- q) O constante da IES de 2021, mostra-se congruente com os registos contabilísticos organizados pela sociedade B..., nomeadamente o Balanço e o Balancete Analítico, um e o outro reportados a 30/4/2022.
- r) Relativamente ao período durante o qual a Requerente era sua sócia maioritária, foram entregues várias declarações de alterações cadastrais relativas à B..., mas sem modificação das atividades desenvolvidas antes declaradas, que eram as seguintes: – Atividade principal: Compra e venda de bens imobiliários (CAE: 68100); – Atividades secundárias: Arrendamento de bens imobiliários (CAE: 68200) e Construção de edifícios (residenciais e não residenciais) (CAE: 41200). Só em 7/7/2022, depois da alienação da participação social, foi entregue uma declaração de alterações, através da qual foi alterada a importância das atividades desenvolvidas, passando a ser as seguintes: – Atividade principal: Arrendamento de bens imobiliários (CAE: 68200); – Atividades secundárias: Compra e venda de bens imobiliários (CAE: 68100) e Construção de edifícios (residenciais e não residenciais) (CAE: 41200), o que é conforme com o constate da correspondente IES
- s) Nenhuma das frações do imóvel foi vendida, encontrando-se presentemente a gerar rendimentos para a B... no mercado de arrendamento.
- t) A Requerente reclamou graciosamente da liquidação que ora impugna, com idênticos fundamentos, reclamação que foi expressamente indeferida, do que a Requerente foi notificada por ofício de 01-06-2025.
- u) Da fundamentação de tal decisão de indeferimento<sup>1</sup>consta, nomeadamente
- *Não oferece assim dúvidas que, até à data da alienação do capital social, o imóvel em questão não esteve afeto a qualquer “atividade de natureza agrícola, industrial ou comercial”, esteve, isso sim, em transformação, começando por ser um terreno para construção, evoluindo depois para um prédio composto por apartamentos destinados à habitação.*
  - *Quanto à afetação, já se sabe que, até à data da alienação da participação social, a mesma não se verificou, embora a requerente afirme que era intenção da*

---

<sup>1</sup> Estando em causa uma reclamação necessária, esta decisão de indeferimento corresponde à primeira tonada de posição da AT sobre a questão em litígio.

*sociedade B..., Lda., concluída que fosse a construção, dar como uso aos apartamentos integrantes do imóvel, o seu arrendamento*

- *Mas, em concreto, da petição apresentada e dos documentos que lhe foram anexados, não consta nenhum comprovativo que ateste uma efetiva determinação em implementar tal afetação, para além do Relatório de Gestão, onde ficou expressa, tão somente, a tal intenção.*

*Não foi, por exemplo, arguido e, ainda menos, comprovado, que o prédio em construção tivesse características próprias de uma determinada afetação que, digamos assim, quase que obrigassem (em termos de racionalidade económica) à efetiva implementação da intenção. Antes pelo contrário, estando os apartamentos aptos para o respetivo arrendamento, por certo que também estavam habilitados para a sua venda.*

- *Mas se a alegada intenção se mostra assim indocumentada, a contabilização deste ativo não oferece dúvidas, uma vez que o valor do mesmo, foi lançado num divisionário da conta de Inventários, conforme consta do balanço reportado a 30/4/2021, documento este que foi anexado ao contrato que tutelou a alienação da participação social em questão. Anote-se, sinteticamente, que o tratamento contabilístico dos imóveis detidos pelas empresas, varia conforme o destino ou função que lhes é atribuído na atividade. Estes diferentes tratamentos estão estreitamente ligados com o tipo de rendimento a reconhecer pela exploração desses imóveis. Assim, se o destino dos imóveis for a VENDA no decurso da atividade corrente, estes devem ser classificados como INVENTÁRIOS [ver Norma Contabilística e de Relato Financeiro n.º 18 – Inventários (NCRF-18)]. Se o destino dos imóveis for a obtenção de RENDAS, os mesmos devem ser considerados propriedade de investimento [ver Norma Contabilística e de Relato Financeiro n.º 11 – Propriedades de Investimento (NCRF-11)]. Em termos de Balanço, os primeiros integram o Ativo CORRENTE, enquanto que os segundos fazem parte do Ativo NÃO CORRENTE.*
- *Ora, resumindo-se os ativos da sociedade B..., Lda., quase exclusivamente (99%), a um único prédio, dificilmente se poderia encontrar um caso enquadrável com maior perfeição na norma. E, de acordo com o argumentado, este enquadramento só seria afastado pela mencionada intenção de afetação.*
- *Acontece que, mesmo que se tome a dita intenção como decisiva e irrevogável, ela só vincularia a sociedade B..., Lda. e não a entidade adquirente de 66,66% do seu*

*capital social, logo, a dita intenção, em nada obstará o tipo de transmissão que cláusula anti-abuso pretende prevenir.*

- *Argumenta a petionária que a exceção antes referida, no caso concreto em apreço, não se aplica, porque a mesma norma assim o prevê, para os ativos afetos a uma atividade de natureza agrícola, industrial ou comercial que não consista na compra e venda de bens imóveis”. Era assim incumbência da reclamante demonstrar, desde logo, a mencionada afetação, o que não foi feito, ao que acresceria a demonstração de que a atividade desenvolvida, foi outra que não a compra e venda de imóveis, o que também não foi conseguido.*
- v) Não obstante a decisão de deferimento parcial da reclamação graciosa (em € 2.799,72, resultante da diferença entre a mais-valia contabilística e a mais-valia fiscal), não foi a Requerente até à presente data notificada da liquidação corretiva.

Os factos dados como provados constam do RIT e documentação junta aos autos, não tendo originado divergências entre as partes.

## **II.2 – Factos não provados**

Não existem, com relevo para a decisão.

## **III -O DIREITO**

1- Está em causa o disposto no artigo 51.º-C do Código do IRC, segundo o qual não concorrem para a determinação do lucro tributável as mais-valias e menos-valias realizadas mediante transmissão onerosa, qualquer que seja o título por que se opere e independentemente da percentagem de participação transmitida, de partes sociais detidas ininterruptamente por um período não inferior a um ano, desde que, na data da respetiva transmissão, se mostrem

cumpridos os requisitos previstos nas alíneas a), c) e e) do n.º 1 do artigo 51.º, bem como o requisito previsto na alínea d) do n.º 1 ou no n.º 2 do mesmo artigo<sup>2</sup>.

Não é questionado o (não) preenchimento pela Requerente de qualquer um destes requisitos.

Porém, se a entidade cujas partes sociais são transmitidas possuir no seu ativo imóveis ou direitos reais sobre imóveis que representem mais de 50% do respetivo valor (o que acontece no caso), nos termos do n.º 4 do referido artigo, o disposto no seu n.º 1 não se aplica.

Esta “exceção” conhece, por sua vez, uma exceção: a dos imóveis afetos a uma atividade de natureza agrícola, industrial ou comercial que não consista na compra e venda de bens imóveis. Se assim for, a isenção de tributação da mais-valia realizada aquando da transmissão de participações representativas de capital social mantem-se.

2- Será talvez importante começar por relembrar o diferente significado, neste contexto, das palavras *afetação* e *destino*: *afetação* traduz a concreta utilização que, em determinado momento, é feita de uma coisa, no caso de um imóvel. Por seu lado, a palavra *destino* refere-se ao fim para que, em princípio, se reserva uma coisa<sup>3</sup>.

No n.º 4 do art. 51.º-C do CIRC, o legislador usa a palavra afetação (*com exceção dos bens imóveis afetos a uma atividade de natureza agrícola, industrial ou comercial*), não havendo razões para entender que a usou impropriamente (antes pelo contrário).

Vem isto a propósito do facto de quer a Requerente, quer a Requerida terem dedicado boa parte dos seus argumentários à questão de saber se o prédio em causa, quando concluída a sua construção, seria destinado a venda ou a arrendamento, se se poderia concluir, com

---

<sup>2</sup> Os requisitos previstos no artigo 51.º do Código do IRC são os seguintes: i. O sujeito passivo detenha direta, ou direta e indiretamente, uma participação não inferior a 10% do capital social ou dos direitos de voto da entidade que distribuiu os lucros ou reservas; ii. O sujeito passivo não seja abrangido pelo regime de transparência fiscal, previsto no artigo 6.º do Código do IRC; iii. A entidade que distribuiu os lucros ou reservas não tenha residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças; iv. A entidade que distribuiu os lucros ou reservas esteja sujeita e não isenta de IRC

<sup>3</sup> Fazendo esta diferenciação temos, como exemplo, a al. a) do artº 3 do CIMI: *São prédios rústicos (...) os terrenos que: a) Estejam afetos ou, na falta de concreta afetação, tenham como destino normal uma utilização geradora de rendimentos agrícolas, silvícolas e pecuários.*

segurança, por um desses destinos no momento em que teve lugar a transmissão da participação social.

Ora, o que está em causa é determinar qual a afetação do prédio num determinado momento, o da transmissão da participação social, e não uma sua futura afetação/destino.

3- Antecipando a conclusão, diremos que o prédio, em tal momento, estava afeto a uma atividade de promoção imobiliária, realizada pela Requerente.

A atividade de promoção imobiliária consiste em desenvolver projetos relativos a imóveis, assumindo os promotores quer o risco financeiro, quer a responsabilidade de condução das operações necessárias à sua execução. Consubstancia-se na reunião dos meios jurídicos, financeiros e técnicos a fim de construir, envolvendo uma série de etapas interligadas que vão desde a aquisição do terreno até à colocação do imóvel no mercado, seja para venda ou arrendamento.

Resulta claro dos factos provados que era esta a qualificação da atividade (aliás, a única atividade) a que a B... se dedicou no ano em causa, 2022: a Requerente adquiriu o terreno (então um prédio rústico), e, nessa data estava a construir nele um edifício de apartamentos, suportando os inerentes custos, nomeadamente com empreiteiros e arquitetos, obtendo para tal os necessários recursos financeiros, nomeadamente através da realização de prestações acessórias, edifício que sujeitou ao regime de propriedade horizontal, etc..

Nenhuma dúvida oferecerá a afirmação de que a atividade de promoção imobiliária, tal qual descrita e visando o lucro, reveste natureza empresarial, é, na expressão algo antiquada usada na lei, uma atividade de natureza agrícola, industrial ou comercial.

4- Assim sendo, e contrariamente ao que sustenta a AT, partindo de diferentes pressupostos, é certo, afiguram-se corretos os registos contabilísticos da B... .

Tal como provado, esta sociedade, em 2022 registou os valores relativos ao edifício em construção na rubrica “obras em curso” (ativo corrente), o que correspondia à realidade nesse exercício.

No ano seguinte, após a transmissão da maioria do capital social, tal prédio, já concluído, passou a integrar o ativo ao corrente (propriedades de investimento), o que bem traduz a (nova) realidade da sua afetação ao mercado de arrendamento.

5- Importará, por último saber se *promoção imobiliária* e *compra e venda* de imóveis (expressão constante do nº 4 do art. 51º-C do CIRS) são uma mesma realidade.

A noção de atividade de compra e venda (ou compra para revenda) de imóveis tem sido amplamente dissecada pela nossa jurisprudência a propósito da isenção de IMT de imóveis adquiridos para revenda (isenção em caso do exercício da atividade de compra e venda de imóveis).

Uma interpretação sistemática, a procura do sentido do texto da norma no contexto do sistema jurídico em que se insere (partindo do pressuposto de ser este um todo dotado de coerência), obriga-nos a recorrer a esse entendimento, uma vez que não existem razões para crer que o legislador tenha querido significar algo diferente com o uso de tais expressões, em IMT e em IRC.

A posição atual do STA é a seguinte: *não importa se o imóvel adquirido é ou não revendido no preciso estado em que foi adquirido; o que importa é que não haja uma metamorfose ou alteração substancial do bem que foi adquirido para revenda* (ac. STA – Pleno - de 17-09-2014, proc. 01626/13).

Na compra e venda, tipicamente, a empresa adquire onerosamente um bem, que vende a outrem, em princípio obtendo um ganho, sem introduzir alterações físicas nesse bem ou, quando muito, introduzindo alterações pouco significativas.

É manifesto que a situação dos autos não existe a compra de um imóvel, seguida (ainda que tão só hipoteticamente) da sua venda. O imóvel adquirido foi um prédio rústico. Os imóveis que, findo o processo construtivo, a B... poderia colocar à venda (o que, para mais, não fez optando pelo arrendamento) seriam uma realidade, física e jurídica, totalmente diferente: apartamentos destinados a habitação e lugares de estacionamento.

Assim sendo, não se verifica estarem em causa, no momento em que a transmissão de participações sociais ocorreu, prédios afetos à *atividade de compra e venda de bens de imóveis* mas sim de prédios afetos à atividade empresarial de promoção imobiliária.

Não existem, pois, razões para excluir a mais valia obtida pela Requerente aquando da alienação da participação social que detinha na B... o regime de isenção previsto no art. 51º-C do CIRC.

Porém não cabe a este tribunal decidir qual o montante do reembolso a que a Requerente tem direito, por ser tal da competência da AT, em execução de sentença.

## 6- Juros indemnizatórios

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* (artigo 43.º, n.º 1 da LGT).

No caso, o erro imputável aos serviços apenas ocorreu no momento em que a AT indeferiu a reclamação graciosa (necessária) apresentada pela Requerente, invocando fundamentos que este tribunal considerou ilegais. Até então o erro era imputável à Requerente por ter sido cometido em sede de autoliquidação.

Pelo que os juros indemnizatórios a que a Requerente tem direito deverão ser contados a partir da data da notificação do indeferimento da reclamação (01-06-2025).

## VI. DECISÃO

Atento o exposto, acordam os árbitros deste Tribunal Arbitral, em julgar a ação arbitral procedente e, em consequência,

- a) É anulada parcialmente a liquidação de IRC n.º 2023..., relativa a 2022 (ou outra que a venha a substituir em resultado do deferimento parcial da reclamação graciosa), no segmento em que não reconheceu, para efeitos do apuramento do lucro tributável, a dedução da mais-valia contabilística de € 378.252,00, realizada em razão da alienação das participações sociais que a Requerente detinha na sociedade B..., Lda,
- b) Sem prejuízo da anulação parcial já decidida administrativamente em sede de reclamação graciosa (relativamente ao coeficiente de correção monetária).
- c) Consequentemente, anula-se a decisão de indeferimento da reclamação graciosa.
- d) Caberá a Requerida apurar, em execução de sentença, o montante de imposto que a Requerente haja indevidamente pago, bem como o montante dos juros indemnizatórios a que terá direito.

**VALOR:** € 95.740,33

**CUSTAS,** no montante de € 2.754,00, a cargo da Requerida por ter sido total o seu decaimento.

26 de fevereiro de 2026

Rui Duarte Morais (relator)

Bruno Ferraz Monteiro

Maria do Rosário Anjos