

CAAD: Arbitragem Tributária

Processo n.º: 924/2025-T

Tema: IRS; mais-valias; reabilitação urbana; benefício fiscal do artigo 71.º, n.º 5, do EBF.

SUMÁRIO:

I.O benefício fiscal do artigo 71.º, n.º 5 do EBF, enquanto norma especial e teleologicamente orientada para incentivar a reabilitação urbana, prevalece sobre o regime geral do CIRS e aplica-se sempre que se verifiquem os seus pressupostos objetivos, não podendo ser restringido por uma reconstrução técnico-categorial fundada no artigo 10.º do CIRS.

II.A qualificação dos ganhos como “mais-valias” para efeitos do EBF não depende da sua inserção na categoria G, pois o termo assume aqui um sentido económico-funcional, coerente com a finalidade de premiar a valorização resultante da reabilitação, sendo ilegal reduzi-lo ao conceito residual do CIRS para afastar o incentivo fiscal.

ACÓRDÃO ARBITRAL

Os árbitros Guilherme W. d'Oliveira Martins (Presidente), Jónatas Machado e Augusto Velloso Ferreira (vogais), designados pelo Conselho Deontológico do Centro de Arbitragem Administrativa para formarem o presente Tribunal Arbitral, acordam no seguinte:

1 RELATÓRIO

1. A..., contribuinte fiscal n.º..., com domicílio na Rua ..., n.º..., ...-... Porto, veio, a 22.10.2025, requerer a constituição de Tribunal Arbitral para apreciação da legalidade da decisão de indeferimento de Reclamação Graciosa sancionada com o número ...2025... e notificada em 27.07.2025 através do ofício 2025..., bem como dos atos tributários de liquidação adicional em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) e Juros Compensatórios, a saber, liquidação n.º 2024... e a compensação/acerto de contas n.º 2024..., respeitante ao

1.

exercício de 2021, no montante 145.418,89€, e a liquidação n.º 2024... e a compensação/ acerto de contas n.º 2024..., respeitante ao exercício de 2022, no montante de 56.113,20€, no valor global de 201.532,09€, vindo o pedido de pronúncia arbitral deduzido na sequência da decisão de indeferimento de Reclamação Graciosa sancionada com o número ...2025... .

2. O pedido de constituição do Tribunal Arbitral foi aceite pelo Senhor Presidente do CAAD, em 24.10.2025, e automaticamente notificado à Requerida.

3. O Requerente não procedeu à nomeação de árbitro, pelo que, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 6.º e da alínea b), do n.º 1, do artigo 11.º, do RJAT, o Senhor Presidente do Conselho Deontológico do CAAD designou os três árbitros do tribunal arbitral coletivo, no dia 11.12.2025.

4. As partes foram devidamente notificadas dessa nomeação, não tendo manifestado vontade de a recusar, nos termos conjugados do artigo 11.º, n.º 1, alíneas a) e b), do RJAT, e dos artigos 6.º e 7.º do Código Deontológico e, em conformidade com o preceituado na alínea c) do n.º 1 do artigo 11.º, do RJAT, o Tribunal Arbitral ficou constituído em 31.12.2025.

5. A AT, tendo para o efeito sido devidamente notificada, ao abrigo do disposto no artigo 17.º do RJAT, apresentou a sua resposta, em 06.02.2026, onde, por impugnação, sustentou a improcedência do pedido, por não provado, e a absolvição da Requerida.

6. Por ter o Requerente prescindido da inquirição de testemunhas em Requerimento apresentado ao Tribunal Arbitral em 18.02.2026, foi considerada desnecessária a reunião prevista no artigo 18.º do RJAT, tendo o Tribunal Arbitral, em 18.02.2026, proferido despacho com dispensa da mesma e de ulteriores alegações.

1.1 Dos factos alegados pelo Requerente

7. O Requerente adquiriu, em fevereiro de 2017, 33,33% do prédio urbano sito na Rua ..., Porto, localizado em Área de Reabilitação Urbana (ARU). Entre agosto de 2019 e outubro de 2021, o imóvel foi objeto de obras de reabilitação, passando de um estado de conservação “mau” para “excelente”.

8. Em 2021, foram alienadas duas frações (C e E) e, em 2022, outras duas (A e D). O requerente declarou as mais-valias apuradas no Anexo G da declaração de IRS, aplicando a taxa autónoma de 5%, prevista no artigo 71.º, n.º 5, do EBF. A AT, discordando deste enquadramento, procedeu às correções e liquidações adicionais.

9. Os atos impugnados consistem nas liquidações adicionais de IRS e juros compensatórios emitidas pela Autoridade Tributária (AT) na sequência de procedimentos inspetivos realizados ao abrigo das Ordens de Serviço n.º OI2024... (IRS 2021) e OI2024... (IRS 2022).

10. A AT entendeu que os rendimentos obtidos pelo requerente com a alienação de frações autónomas de um prédio reabilitado deveriam ser enquadrados como rendimentos empresariais e profissionais (categoria B do IRS), e não como mais-valias (categoria G), afastando a aplicação do benefício fiscal previsto no artigo 71.º, n.º 5 do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

11. O pedido formulado pelo autor visa a anulação das liquidações adicionais de IRS e respetivos juros compensatórios, bem como da decisão de indeferimento da reclamação graciosa, e ainda a condenação da AT ao pagamento de juros indemnizatórios, nos termos dos artigos 43.º e 100.º da Lei Geral Tributária (LGT).

1.2 Argumentos das partes

12. O Requerente sustenta a ilegalidade das liquidações acima mencionadas com os argumentos de facto e de direito que a seguir se sintetizam:

- a) Os vícios apontados pelo Requerente dizem respeito a erro nos pressupostos de facto e de direito, por considerar que não se verificam os elementos que justificam a tributação na categoria B; violação do princípio da verdade material (artigo 58.º da LGT), por falta de diligências da AT para apurar a realidade factual; e violação do ónus da prova (artigo 74.º da LGT), por não ter demonstrado os pressupostos que legitimam a liquidação adicional, nos seguintes termos.
- b) Em primeiro lugar, o autor sustenta que as liquidações adicionais violam o princípio da legalidade e da tipicidade tributária, consagrado no artigo 106.º, n.º 2 da Constituição da República Portuguesa e concretizado nos artigos 8.º e 11.º da Lei Geral Tributária. A AT não pode afastar a aplicação do regime excecional previsto no artigo 71.º, n.º 5 do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) sem fundamento legal, nem reinterpretar conceitos de forma subjetiva. O legislador criou este benefício fiscal para incentivar a reabilitação urbana, estabelecendo requisitos claros e cumulativos: residência do sujeito passivo, localização do imóvel em Área de Reabilitação Urbana e realização das obras nos termos das estratégias de reabilitação. Todos estes pressupostos foram cumpridos pelo requerente, pelo que a tributação à taxa autónoma de 5% é imperativa.
- c) Em segundo lugar, verifica-se violação do princípio da verdade material, previsto no artigo 58.º da LGT e decorrente do princípio do inquisitório. A AT tinha o dever de realizar todas as diligências necessárias para apurar a realidade factual, mas limitou-se a presumir que a alienação de várias frações configurava uma atividade empresarial, sem considerar a natureza das operações e a localização dos imóveis em ARU. Esta omissão é agravada pelo facto de a AT não ter questionado nem os

custos da reabilitação nem a conformidade das obras com o regime legal, ignorando elementos essenciais para a correta aplicação do benefício fiscal. Tal atuação configura um vício procedimental que afeta a validade das liquidações.

- d) Por fim, há violação do ónus da prova, consagrado no artigo 74.º da LGT e reiterado pelo artigo 342.º do Código Civil. Competia à AT demonstrar os pressupostos que justificam a liquidação adicional, designadamente que o requerente se dedicava a uma atividade de compra e venda de imóveis, afastando o regime excecional do artigo 71.º, n.º 5 do EBF. Não o fez, nem apresentou qualquer prova capaz de abalar a presunção de veracidade das declarações do contribuinte, prevista no artigo 75.º da LGT. Pelo contrário, baseou-se em meras conjeturas, em claro arrepio das regras de interpretação fiscal e da jurisprudência consolidada, que reconhece a aplicação do benefício fiscal às mais-valias decorrentes da primeira alienação após reabilitação urbana.
- e) O Requerente sustenta que se encontram preenchidos os requisitos do benefício fiscal previsto no artigo 71.º, n.º 5 do EBF: as mais-valias resultam da primeira alienação subsequente à reabilitação de imóveis situados em ARU, por sujeitos passivos residentes em território nacional.
- f) O Requerente invoca o princípio da legalidade e da tipicidade (artigo 106.º, n.º 2 da Constituição da República Portuguesa), bem como as regras de interpretação das leis (artigo 9.º do Código Civil), defendendo uma interpretação teleológica e histórica do regime, que visa incentivar a reabilitação urbana.
- g) Argumenta ainda que as normas fiscais devem ser interpretadas segundo o princípio da segurança jurídica, não podendo a AT recorrer a conceitos indeterminados ou subjetivos.
- h) O Requerente refere que as declarações dos contribuintes gozam de presunção de veracidade e boa-fé (artigo 75.º da LGT), e que a AT não apresentou prova capaz de afastar essa presunção, citando jurisprudência e doutrina que reforçam a aplicabilidade do benefício fiscal, designadamente decisões arbitrais anteriores e

acórdãos do Tribunal Constitucional sobre a natureza excecional dos benefícios fiscais e a sua interpretação restritiva, mas conforme à *ratio legis* (artigo 2.º do EBF).

- i) Por fim, o Requerente invoca o artigo 99.º do Código de Procedimento e de Processo Tributário (CPPT), que prevê a anulabilidade dos atos tributários feridos de vício, e requer a condenação da AT ao pagamento de juros indemnizatórios, nos termos dos artigos 43.º e 100.º da LGT, por erro imputável aos serviços.

13. A AT, contestando por impugnação, defende a manutenção do ato impugnado com base nos fundamentos sinteticamente elencados:

- a) A aquisição do prédio em 2017, a sua localização em ARU e a realização de obras profundas de reabilitação até 2021 demonstram uma intervenção estruturada e planeada, e não um mero incremento patrimonial ocasional. As vendas subsequentes de quatro frações, em 2021 e 2022, integram-se num ciclo económico completo: compra, reabilitação, constituição de propriedade horizontal e alienação.
- b) A sucessão das operações, aliada ao número de frações alienadas e à valorização obtida, revela atividade económica organizada, correspondendo ao exercício de uma atividade comercial de compra e venda de imóveis. Nestes casos, os rendimentos obtidos qualificam-se como rendimentos empresariais da categoria B, ao abrigo dos artigos 3.º, n.º 1, alínea a), 3.º, n.º 2, alínea b), 4.º, n.º 1, alíneas a) e g), e 28.º do CIRS, não podendo ser enquadrados como mais-valias residuais da categoria G previstas no artigo 10.º do mesmo Código.
- c) O artigo 71.º, n.º 5 do EBF aplica-se exclusivamente a verdadeiras mais-valias imobiliárias da categoria G, por expressa menção legal e pela natureza residual desta categoria. A referência explícita à possibilidade de englobamento confirma que o legislador apenas quis abranger rendimentos enquadráveis na categoria G,

dado que na categoria B o englobamento é obrigatório. Não existe qualquer norma que permita estender o benefício aos rendimentos empresariais.

- d) A letra da lei impede uma interpretação extensiva para abarcar operações de natureza empresarial, nos termos do artigo 9.º, n.º 2 do Código Civil. Alargar o benefício previsto no artigo 71.º, n.º 5 do EBF a atividades económicas criaria desigualdades e distorções, permitindo regimes fiscalmente mais favoráveis a sujeitos que atuam profissionalmente no setor imobiliário, em contradição com a finalidade social do benefício, pensado para proprietários singulares com menor capacidade financeira que reabilitam imóveis do seu património.
- e) Os factos recolhidos demonstram que os ganhos obtidos não são “inesperados” ou “fortuitos” – elementos essenciais ao conceito de mais-valia da categoria G – mas antes resultado direto de uma atividade económica deliberada, orientada para a obtenção de lucro. A intenção alegada de afetação futura a habitação não encontra correspondência na realidade das operações, sendo contrariada pela sequência de atos e pelo histórico de aquisições semelhantes pelos comproprietários.
- f) Não existe violação do princípio da verdade material. Foram recolhidos todos os elementos necessários, utilizadas as provas documentais admissíveis (artigo 72.º da LGT) e assegurado o direito de audição previsto no artigo 60.º da LGT. O contribuinte foi notificado para apresentar contabilidade e demais elementos previstos nos artigos 28.º e 117.º do CIRS, mas não apresentou prova capaz de alterar o quadro factual.
- g) O ónus da prova foi integralmente cumprido, nos termos do artigo 74.º da LGT, demonstrando-se que o facto tributário real divergia do declarado. Assim, foi legitimamente afastada a presunção de veracidade das declarações e da escrita prevista no artigo 75.º da LGT, com fundamento em prova suficiente e consistente.
- h) A prova testemunhal requerida não é adequada nem necessária, uma vez que a decisão depende exclusivamente da aplicação do direito a factos já comprovados

documentalmente. A inquirição seria inútil e, nessa medida, proibida pelo artigo 130.º do CPC.

- i) Em síntese, os rendimentos obtidos integram-se inequivocamente na categoria B do IRS, sendo inaplicável o regime especial do artigo 71.º, n.º 5 do EBF. As liquidações adicionais emitidas mantêm-se assim plenamente fundamentadas e válidas.

1.3. Saneamento

14. O pedido de pronúncia arbitral é tempestivo, nos termos n.º 1 do artigo 10.º do RJAT e as partes gozam de personalidade e capacidade judiciárias, têm legitimidade processual e mostram-se devidamente representadas.

15. O Tribunal Arbitral encontra-se regularmente constituído (artigos 5.º, n.º 2, 6.º, n.º 1, e 11.º do RJAT), e é materialmente competente (artigos 2.º, n.º 1, alínea a) do RJAT).

16. O processo não padece de nulidades podendo prosseguir-se para a decisão sobre o mérito da causa.

2 FUNDAMENTAÇÃO

2.1 *Factos dados como provados*

17. Com base nos documentos trazidos aos autos são dados como provados os seguintes factos relevantes para a decisão do caso *sub judice*:

- a) O Requerente adquiriu, em fevereiro de 2017, a quota de 33,33% do direito de propriedade sobre o prédio urbano situado na Rua ... n.º ... e ..., no Porto;

- b) O prédio encontra-se inserido numa Área de Reabilitação Urbana (ARU), identificada nos autos como ARU de Massarelos ou do Centro Histórico do Porto, conforme os documentos constantes do processo;
- c) Antes da intervenção, a Direção Municipal de Desenvolvimento Urbano da Câmara Municipal do Porto atribuiu ao prédio o estado de conservação “MAU”, na sequência de vistoria realizada;
- d) As obras de reabilitação do imóvel iniciaram-se em 05.08.2019 e concluíram-se em 15.10.2021, conforme a certidão municipal junta aos autos;
- e) Após a conclusão das obras, foi emitido o Alvará de Autorização de Utilização n.º NUD/.../2021/CMP, em 25.11.2021;
- f) Na sequência de novas vistorias, as cinco frações do prédio passaram a apresentar o estado de conservação “Excelente”, três níveis acima da classificação inicial de “Mau”;
- g) No ano de 2021, foram alienadas duas frações autónomas do prédio, identificadas como frações C e E;
- h) No ano de 2022, foram alienadas mais duas frações autónomas do prédio, identificadas como frações A e D;
- i) O Requerente declarou as alienações de 2021 e 2022 no Anexo G das respetivas declarações Modelo 3 de IRS, qualificando os rendimentos como mais-valias e sujeitando-os à taxa autónoma de 5% do artigo 71.º, n.º 5 do EBF;
- j) A Autoridade Tributária e Aduaneira realizou inspeção externa ao Requerente, titulada pelas Ordens de Serviço OI2024... (ano de 2021) e OI2024... (ano de 2022);
- k) A inspeção tributária concluiu que os rendimentos das vendas configuravam rendimentos empresariais da categoria B, por resultarem de atividade económica de compra, reabilitação e venda de imóveis;
- l) No âmbito da ação inspetiva, foi promovido o início de atividade do Requerente com data de 01.01.2021, enquadrando-o na atividade de compra e venda de bens imobiliários (CAE 68100);

- m) A Autoridade Tributária procedeu a correções à base tributável no montante de 324.597,04 € para 2021 e de 126.789,34 € para 2022;
- n) Na sequência das correções, foram emitidas as liquidações adicionais de IRS n.º 2024 ... (2021) e n.º 2024... (2022);
- o) O montante global apurado nas liquidações adicionais, incluindo juros compensatórios, totaliza 201.532,09 €;
- p) No procedimento inspetivo, o Requerente foi notificado para apresentar elementos e respondeu sustentando que a operação se enquadrava na norma do artigo 71.º, n.º 5 do EBF; esta troca procedimental e documental é igualmente aceite por ambas as partes;
- q) Ambas as partes aceitam como provado que a AT não questionou em momento algum os custos das obras, a sua efetiva realização, nem que estas configuram reabilitação urbana em ARU;
- r) O Requerente apresentou reclamação graciosa contra as liquidações adicionais, a qual foi indeferida pela Autoridade Tributária;
- s) Posteriormente, o Requerente requereu a constituição de Tribunal Arbitral no CAAD para apreciação da legalidade do indeferimento da reclamação graciosa e das liquidações adicionais de 2021 e 2022;
- t) Em sede arbitral, o Requerente declarou prescindir da inquirição das testemunhas previamente arroladas.

2.2 *Factos não provados*

18. Com relevo para a decisão do caso em juízo, não existem factos dados como não provados.

2.3 *Motivação*

19. Relativamente à matéria de facto o Tribunal não tem de se pronunciar sobre tudo o que foi alegado pelas partes, cabendo-lhe selecionar os factos que importam para a decisão e discriminar a matéria provada da matéria não provada (cf. art.º 123.º, n.º 2, do CPPT e artigo 607.º, n.º 3 do CPC, aplicáveis **ex vi** artigo 29.º, n.º 1, alíneas a) e e), do RJAT).

20. Os factos pertinentes para o julgamento da causa são escolhidos e recortados em função da sua relevância jurídica, a qual é estabelecida em atenção às várias soluções plausíveis das questões objeto do litígio (v. 596.º, n.º 1, do CPC, **ex vi** do artigo 29.º, n.º 1, alínea e), do RJAT).

2.4 *Questões decidendas*

2.4.1. Qualificação dos rendimentos e legalidade do procedimento inspetivo

21. As questões decidendas centrais do processo concentram-se, antes de mais, na qualificação jurídico-fiscal dos rendimentos obtidos com a alienação das frações reabilitadas. Importa decidir se tais rendimentos constituem mais-valias enquadráveis na categoria G do IRS, podendo beneficiar da taxa reduzida de 5% prevista no artigo 71.º, n.º 5 do EBF¹, ou se, pelo contrário, devem ser qualificados como rendimentos empresariais da categoria B, por alegadamente resultarem de uma atividade económica organizada de compra, reabilitação e venda de imóveis, nos termos dos artigos 3.º, 4.º e 28.º do CIRS. A este núcleo jurídico acrescenta-se o problema interpretativo relativo ao alcance do conceito de “mais-valias” no EBF, bem como o modo correto de interpretar normas de benefícios fiscais – se mediante interpretação estrita, como defende a AT, ou interpretação extensiva e teleológica, como sustenta o Requerente.

¹ Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.

22. A segunda grande questão decidenda reside na legalidade do procedimento inspetivo e das liquidações adicionais, envolvendo a apreciação da eventual violação do princípio da verdade material (artigo 58.º da LGT) e da correta repartição do ónus da prova (artigos 74.º e 75.º da LGT). Deve o tribunal determinar se a AT demonstrou suficientemente os pressupostos que justificam o afastamento da presunção de veracidade das declarações do Requerente e da sua escrita, ou se, pelo contrário, a ausência de diligências instrutórias e a não demonstração da existência de atividade empresarial tornam as liquidações inválidas. Inclui-se ainda a questão acessória da necessidade ou inutilidade da prova testemunhal, cuja admissibilidade afeta a instrução do processo. Em suma, o tribunal terá de decidir se estão preenchidos os pressupostos legais que legitimam a tributação em categoria B e a consequente emissão de liquidações adicionais, ou se se verifica erro nos pressupostos, impondo a sua anulação.

23. A controvérsia em análise assenta sobre um conjunto de factos totalmente assentes, reconhecidos por ambas as partes e documentalmente comprovados: aquisição do imóvel, localização em Área de Reabilitação Urbana (ARU), execução de obras qualificáveis como reabilitação urbana, conclusão das mesmas, valorização resultante, alienação das frações e proporção de titularidade. Esta pacificação factual afasta quaisquer dúvidas sobre a natureza e características materiais da operação. O litígio centra-se, assim, exclusivamente na qualificação jurídica dos rendimentos, na articulação entre normas do CIRS e do EBF e no modo como devem ser interpretados e aplicados os princípios estruturantes do sistema fiscal português.

24. As normas mobilizadas são vastas e heterogéneas, exigindo uma leitura integrada: os artigos 3.º, 4.º, 10.º e 28.º do CIRS, que disciplinam a delimitação positiva das categorias B e G; os artigos 71.º, n.º 5 e 10.º do EBF, que regulam os incentivos à reabilitação urbana; os artigos 58.º, 74.º, 75.º, 100.º e 43.º da LGT, que consagram o dever de descoberta da verdade material, a repartição do ónus da prova, a presunção de veracidade das declarações e o mecanismo de reposição da legalidade; bem como os princípios constitucionais da legalidade fiscal (art. 103.º da CRP), da proporcionalidade, igualdade e capacidade contributiva (art. 13.º e 103.º da CRP),

e do dever de boa administração (art. 266.º da CRP). A estes acrescem as regras gerais de interpretação (art. 9.º CC) e os princípios próprios dos benefícios fiscais, em especial a sua natureza teleológica e excecional (art. 2.º EBF).

25. A questão central consiste em determinar se os ganhos auferidos com a alienação das frações reabilitadas configuram mais-valias imobiliárias da categoria G, abrangidas pelo regime especial do artigo 71.º, n.º 5 do EBF, ou se constituem rendimentos empresariais da categoria B, resultantes do exercício de uma alegada atividade económica. Esta qualificação é decisiva: dela depende a aplicação da taxa reduzida de 5%.

26. O Requerente sustenta que o regime especial do EBF atua de forma objetiva: cumpridos os pressupostos normativos – imóvel em ARU, realização de obras qualificáveis como reabilitação urbana e primeira alienação subsequente – o benefício aplica-se, independentemente da categorização dos rendimentos no regime geral do IRS. Esta leitura insere-se na natureza incentivadora e extrafiscal do EBF, vocacionado para promover a reabilitação urbana, não para distinguir perfis de sujeito passivo ou estruturas empresariais.

27. A Administração Tributária, porém, defende que o termo “mais-valias” deve ser lido em sentido técnico-jurídico, tal como definido no artigo 10.º do CIRS, sendo um rendimento residual que apenas existe quando não há enquadramento possível noutra categoria. Assim, sempre que exista organização económica, planeamento ou sucessão de atos com vista à venda, o rendimento é automaticamente subsumido à categoria B, independentemente da finalidade da norma especial.

28. Uma leitura estritamente literal pode, à partida, parecer favorecer a posição da AT. De facto, o CIRS reserva a categoria G para ganhos ocasionais e não empresariais. Contudo, a simples literalidade é insuficiente para interpretar uma norma que, como o artigo 71.º, n.º 5 do EBF, desempenha uma função extrafiscal superior. O elemento literal não é o limite máximo

da interpretação, mas o ponto de partida. Ignorar a teleologia do benefício fiscal seria contrariar os princípios do artigo 9.º CC.

29. A interpretação sistemática revela que o EBF constitui um microssistema jurídico autónomo, com finalidades próprias, orientado para incentivar políticas públicas setoriais, designadamente a reabilitação urbana. Veja-se aliás que o conceito de benefício fiscal representa uma derrogação ao princípio da capacidade contributiva, *maxime* da igualdade tributária, porque desconsidera a posição económico-social dos contribuintes. Por este modo, os benefícios fiscais como tal, saem da indisponibilidade própria do quadro normativo tributário e entram no campo da disponibilidade, fora daquilo que constitui o núcleo essencial da tributação. No caso concreto, a referência a “mais-valias” no EBF não remete necessariamente para a categoria G, mas antes para um conceito económico de ganho derivado da valorização obtida com a intervenção reabilitadora. Esta foi a leitura perfilhada em múltiplas decisões do CAAD, em particular no Processo n.º 143/2025-T, onde se afirmou claramente que a finalidade da norma é favorecer a reabilitação, não seleccionar categorias de rendimentos.

30. A interpretação teleológica é decisiva. O legislador quis estimular a reabilitação urbana, reduzindo a carga fiscal incidente sobre o ganho gerado pela valorização do imóvel após a intervenção. A lógica de incentivo perderia eficácia caso se excluíssem operações reabilitadoras organizadas – quando, precisamente, são essas que o Estado pretende fomentar. Se o legislador pretendesse limitar o benefício aos particulares não empresariais, ou excluir atividades económicas, tê-lo-ia consagrado expressamente, como já faz noutros regimes fiscais.

31. A interpretação racional reforça esta conclusão. A reabilitação urbana implica necessariamente planeamento, investimento, contratação de serviços e execução organizada. Exigir que a operação seja “fortuita” para beneficiar da taxa reduzida conduz a um absurdo

interpretativo: só operações casuísticas e não planeadas poderiam beneficiar do incentivo, o que contraria frontalmente a política pública que o EBF pretende servir.

32. No plano constitucional, a interpretação da AT suscita sérios problemas. O princípio da capacidade contributiva é violado quando duas operações materialmente idênticas – ambas reabilitações legítimas em ARU – são tratadas de forma radicalmente diferente por razões estritamente formais. O princípio da igualdade exige que situações equivalentes sejam tratadas de modo idêntico; distinguir apenas com base na perceção da AT sobre a “organização” do contribuinte é insuficiente e arbitrário. A proporcionalidade também é posta em causa: a tributação agravada (a taxas marginais até 48%) não é adequada nem necessária para atingir os fins da norma, sendo excessiva.

33. Quanto ao “poder de atração” da categoria B, este opera apenas dentro do regime geral do IRS. A existência de uma norma especial derogatória – como o artigo 71.º do EBF – impede a aplicação automática dessa regra, sob pena de neutralizar a eficácia da norma especial. O EBF prevalece sobre o regime geral sempre que os seus pressupostos se verifiquem.

34. Do ponto de vista factual, não foi feita prova de que o Requerente exercesse uma atividade económica organizada. Não há indícios de habitualidade, clientela, estrutura empresarial, meios produtivos, repetição sistemática de operações, nem finalidade lucrativa permanente. Reduzir a categoria B à mera realização de obras e venda subsequente dissolveria por completo o critério legal e constitucional de distinção entre atividade económica e gestão patrimonial.

35. A doutrina acerca do carácter “inesperado” das mais-valias aplica-se ao artigo 10.º do CIRS, não ao artigo 71.º do EBF, incorrendo a AT num erro metodológico ao transplantar conceitos de um regime para outro com finalidades completamente distintas. O EBF não

pretende tributar “ganhos inesperados”, mas sim incentivar comportamentos desejados pelo legislador.

36. A jurisprudência arbitral recente reforça esta linha interpretativa. Diversas decisões têm reconhecido que o benefício fiscal depende do cumprimento dos requisitos materiais da reabilitação, não da qualificação categorial dos rendimentos². Recusar esta orientação seria romper com a estabilidade jurisprudencial e com a coerência interpretativa exigidas pelo princípio da segurança jurídica.

37. O argumento da AT relativo a alegadas distorções carece de fundamento normativo. Cabe ao legislador, não à AT, definir os limites subjetivos dos benefícios fiscais. Onde a lei não distingue, não pode o intérprete distinguir. A definição de fronteiras subjetivas do benefício teria exigido formulação expressa, ausente na norma.

38. Sob o prisma da segurança jurídica, a leitura da AT cria incerteza intolerável: qualquer contribuinte que realize uma obra de reabilitação corre o risco de ver a sua operação requalificada como atividade empresarial, sem critérios normativos claros, o que mina a confiança dos cidadãos e desincentiva precisamente o comportamento que o legislador pretende promover.

39. No tocante à verdade material, a AT baseou a qualificação da operação em meras inferências não demonstradas, sem efetuar diligências complementares ou solicitar elementos adicionais que permitissem conhecer a realidade económica subjacente. Isto contraria o artigo 58.º da LGT e os princípios da boa administração e da imparcialidade.

40. Do ponto de vista probatório, a AT não logrou afastar a presunção de veracidade das declarações do contribuinte consagrada no artigo 75.º da LGT. Limitou-se a enunciar

² Cfr., Processos do CAAD n.º 461/2024-T, de 09.09.2024; n.º 795/2021-T, 21.06.2022.

conclusões, sem demonstrar a verificação cumulativa dos pressupostos normativos para qualificar a operação como atividade empresarial nos termos do artigo 3.º do CIRS. A liquidação adicional enferma, assim, de erro nos pressupostos de facto e de direito. A AT não demonstrou a existência de atividade empresarial nem interpretou corretamente o artigo 71.º, n.º 5 do EBF.

41. A leitura constitucionalmente conforme, sistematicamente coerente e teleologicamente adequada conduz à qualificação dos rendimentos como mais-valias abrangidas pelo regime especial. Todos os pressupostos objetivos estão preenchidos. Por conseguinte, as liquidações adicionais devem ser anuladas por violação dos princípios da legalidade, proporcionalidade e igualdade, e por erro nos pressupostos.

42. Em síntese, a interpretação que melhor se coaduna com a letra, espírito e teleologia das normas, bem como com os princípios constitucionais, é a que reconhece o direito do Requerente ao benefício fiscal. Impor a tributação em categoria B equivale a esvaziar o regime especial e o núcleo essencial da sua tributação, subverter a intenção legislativa e criar discriminações materiais injustificáveis. Assim, conclui-se pela total improcedência da posição da Administração Tributária e pela procedência integral do pedido, com todas as consequências legais.

2.4.2. Juros indemnizatórios

43. Verificada a existência de pagamento de imposto indevido por facto imputável aos serviços, é devido o pagamento de juros indemnizatórios nos termos do artigo 43.º da LGT. O restabelecimento da legalidade exige a restituição integral do imposto pago, acrescido de juros desde a data do pagamento até ao reembolso, conforme artigo 100.º da LGT. Os juros indemnizatórios constituem um mecanismo central de tutela dos contribuintes no ordenamento fiscal português, funcionando como garantia de reposição integral da legalidade quando ocorreu uma liquidação ilegal imputável aos serviços.

44. O artigo 43.º da LGT estabelece que são devidos juros indemnizatórios quando, em resultado de reclamação, impugnação ou processo arbitral, se determine que houve erro imputável à Administração Tributária que conduziu ao pagamento de imposto indevido. A razão de ser deste instituto assenta no princípio da reconstituição da situação que existiria se a ilegalidade não tivesse ocorrido, consagrado no artigo 100.º da LGT, que impõe não apenas a anulação do ato, mas também a reparação plena dos prejuízos sofridos, incluída a perda do valor temporal do dinheiro.

45. O conceito de erro imputável aos serviços, para efeitos de juros indemnizatórios, tem um sentido técnico preciso no direito tributário português (artigos 43.º e 100.º da LGT), bem como na jurisprudência reiterada do Supremo Tribunal Administrativo. O erro imputável aos serviços corresponde a qualquer atuação administrativa – ação ou omissão – que conduza à prática de um ato de liquidação ilegal, abrangendo tanto erros de facto (má apreciação da realidade, omissão de diligências, pressupostos inexistentes) como erros de direito (interpretação incorreta da lei, aplicação errónea do regime jurídico). O elemento determinante não é a prova de culpa dos funcionários, mas sim a causalidade normativa entre a atuação da Administração e o pagamento indevido, bastando que a ilegalidade seja atribuível à atuação administrativa enquanto órgão do Estado e não ao contribuinte.

46. A jurisprudência esclarece que o erro é imputável aos serviços sempre que o contribuinte tenha efetuado um pagamento com base numa liquidação posteriormente anulada, ainda que a ilegalidade resulte de dúvida interpretativa ou de erro jurídico não intencional. O STA tem afirmado repetidamente que os juros indemnizatórios não constituem uma sanção, mas antes um mecanismo de reposição integral da legalidade, conferido automaticamente quando se verifica que o contribuinte suportou um encargo financeiro sem causa legítima (Acórdão do STA de 28.04.2010, Proc. 01134/09).

47. O artigo 43.º, n.º 4 da LGT determina que os juros se vencem desde a data do pagamento indevido, dado que é nesse momento que nasce o prejuízo indemnizável,

entendimento reiterado no Acórdão do STA de 02.02.2017 (Proc. 01427/16), segundo o qual o direito aos juros surge “*ex lege*, com o pagamento”, independentemente de dolo, culpa ou intensidade da falha administrativa. Neste quadro, basta que a liquidação tenha sido anulada por erro de direito ou de facto da Administração – como sucede quando interpreta incorretamente normas aplicáveis ou não cumpre o dever de averiguar a verdade material – para que se imponha o pagamento de juros indemnizatórios.

48. Estes juros não são uma penalização da Administração, mas uma consequência necessária do princípio da justiça tributária, garantindo que o contribuinte não suporta o custo financeiro do erro administrativo. O regime é, assim, coerente com os princípios constitucionais da igualdade, da legalidade tributária e da proteção da confiança, na medida em que evita que a Administração beneficie do erro e assegura que o contribuinte é plenamente ressarcido pelo sacrifício financeiro indevido que suportou.

3 DECISÃO

Termos em que se decide neste Tribunal Arbitral:

- a) Julgar procedente o pedido de pronúncia arbitral formulado;
- b) Anular de decisão de indeferimento de Reclamação Graciosa sancionada com o número ...2025...e notificada em 27.07.2025 através do ofício 2025...;
- c) Anular os atos tributários em IRS, liquidação n.º 2024... e acerto de contas n.º 2024 ... respeitante ao exercício de 2021, no montante 145.418,89€, e a liquidação n.º 2024 ... e acerto de contas n.º 2024 ..., respeitante ao exercício de 2022, no montante de 56.113,20€.
- d) Condenar a Requerida à restituição integral do imposto pago juntamente com o pagamento de juros indemnizatórios, nos termos do artigo 43.º e 100.º da LGT,

contados estes desde a data do pagamento até ao reembolso, conforme artigo 100.º da LGT

- e) Condenar a Requerida no pagamento das custas deste processo atento o seu decaimento.

4 VALOR DO PROCESSO

Fixa-se o valor do processo em **€ 201.532,09**, nos termos do artigo 306.º, n.º 1 do CPC e do 97.º-A, n.º 1, a), do Código de Procedimento e de Processo Tributário, aplicável por força das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 29.º do RJAT e do n.º 2 do artigo 3.º do Regulamento de Custas nos Processos de Arbitragem Tributária, interpretados em conformidade com o artigo 10.º, n.º 2, alínea e), do RJAT.

5 CUSTAS

Fixa-se o valor da taxa de arbitragem em **€ 4 284.00**, a cargo da Requerida, nos termos dos artigos 12.º, n.º 2, e 22.º, n.º 4, ambos do RJAT, e do artigo 4.º, n.º 4, do Regulamento das Custas dos Processos de Arbitragem Tributária e da Tabela I anexa ao mesmo.

Notifique-se,

Lisboa, 23 de fevereiro de 2026

Os Árbitros

Guilherme W. d'Oliveira Martins
(Presidente)

Jónatas E. M. Machado

Augusto Velloso Ferreira

Declaração de voto

Na minha opinião o conceito de mais-valias empregue no Artigo 71.º, n.º 5, do E.B.F. não pode ser desligado daquele utilizado no Artigo 10.º, n.º 1, do C.I.R.S., preceito nos termos do qual este conceito abrange apenas os ganhos provenientes da alienação de direitos reais sobre bens

imóveis que não sejam considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais.

Ao entender que o legislador emprega este conceito, que é tão específico e técnico, de forma avulsa e com uma geometria variável consoante o diploma que esteja em causa, ora com um sentido jurídico-tributário no C.I.R.S., ora com um sentido coloquial ou de matriz económica no E.B.F., o Acórdão arbitral assume como um pressuposto da sua decisão que o legislador não soube exprimir corretamente o pensamento legislativo e emprega a mesma expressão para se referir a distintas (e bem díspares) figuras jurídicas, à medida do sabor de cada diploma legal, conclusão que me parece desconforme com a injunção que resulta do Artigo 9.º, n.º 3, do C.C., segundo o qual “o intérprete presumirá que o legislador (...) soube exprimir o seu pensamento em termos adequados.” Além disso, trata-se de uma interpretação que vai ao arrepio da “unidade do sistema jurídico” que, como é sabido, é também um dos elementos a ter especialmente em conta na interpretação de normas jurídicas (Artigo 9.º, n.º 1, do C.C.).

Por outro lado, a teleologia da norma não é frustrada pela restrição da sua aplicação apenas às mais-valias com o sentido que resulta do Artigo 10.º do C.I.R.S., na medida em que, ainda assim, se mostra possível realizar o objetivo de incentivar a reabilitação urbana, mas circunscrito às operações de reabilitação que não tenham natureza empresarial ou profissional. Perante duas possíveis interpretações da mesma norma, uma que concilia o elemento sistemático e elemento teleológico e outra que sacrifica aquele em função deste, deve prevalecer aquela que melhor se compatibiliza com a totalidade dos elementos da hermenêutica normativa, incluindo o elemento literal.

Tratando-se, no Artigo 71.º, n.º 5, do E.B.F., de um benefício fiscal de aplicação exclusiva em sede de I.R.S., o legislador não pode ter deixado de pretender empregar o conceito de “mais-valias” com o sentido jurídico-tributário que corresponde àquela expressão em sede da tributação do rendimento das pessoas singulares, ou seja, com o mesmo sentido com que é empregue no Artigo 10.º do C.I.R.S.

Assim, estando em causa a aquisição, pelo Requerente, de uma quota-ideal na propriedade de um prédio urbano no qual foram realizadas obras reabilitação de que resultou a sua divisão em

frações autónomas, que posteriormente foram alienadas separadamente e em momentos distintos, parece-me que, à luz das regras da experiência e segundo um critério de razoabilidade e plausibilidade, não pode deixar de se concluir que os ganhos provenientes da alienação dessas frações se têm de qualificar como um rendimento proveniente de uma atividade empresarial de promoção imobiliária e, como tal, não abrangidos no conceito de mais-valias tal como este é empregue no Artigo 10.º do C.I.R.S. e, por arrastamento, no Artigo 71.º, n.º 5, do E.B.F.

Por último, entendo que o Requerente é parte ilegítima no presente processo arbitral. Estando em causa a impugnação de dois atos de liquidação dirigidos, simultaneamente, ao Requerente e ao seu cônjuge, ocorre preterição do litisconsórcio necessário ativo na medida em que o processo vem instaurado por apenas um dos sujeitos passivos da relação material controvertida de direito tributário quando, pela própria natureza desta relação controvertida e para que a pretendida anulação pudesse produzir o seu efeito útil normal, seria exigível a intervenção simultânea de todos os interessados na relação controvertida (Artigo 33.º, n.ºs 1 e 2, do C.P.C.). Com efeito, o montante de imposto resultante da aplicação da taxa especial ao saldo positivo de mais-valias mobiliárias geradas pelo Requerente foi incorporado no valor da coleta total de cada um daqueles atos tributários, somando-se assim ao imposto devidos pelos restantes rendimentos do casal, e sobre esses valores incidiram as deduções à coleta relativas às despesas realizadas por ambos indistintamente. O montante final de imposto apurado em cada uma dos atos objeto desta arbitragem é, assim, comum a ambos os membros do casal. Esta exceção dilatória, que é do conhecimento oficioso, obstava a que o Tribunal Arbitral conhecesse do mérito da causa e, na medida em que o fez, é suscetível de configurar a verificação do vício de pronúncia indevida previsto no Artigo 28.º, n.º 1, alínea c), do R.J.A.T., de acordo com a interpretação ampla que a jurisprudência vem fazendo deste preceito. Desse modo, votei pela improcedência do pedido de pronúncia arbitral do Requerente.

(Augusto Velloso Ferreira)

