

CAAD: Arbitragem Tributária

Processo n.º: 721/2025-T

Tema: IRS – Mais -Valias

SUMÁRIO

1 - No exercício de 2023, ano em que ocorreu a transmissão, vigorava para efeito de tributação das mais-valias imobiliárias o disposto no artigo 50º da Lei 56/2023 de 06 de Outubro, constatando-se que o valor da realização abatido do valor do crédito, é inferior ao valor da de aquisição, após a correção deste com o fator de desvalorização da moeda e consideradas as despesas a que alude o artigo 51º do CIRS, termos em que não foi apurada mais-valia.

2 - Quanto ao pedido de reembolso, caso não tivesse ocorrido a liquidação promovida pela AT, vai o mesmo indeferido por não constarem dos autos quaisquer elementos que nos permitam confirmar que o valor seria o referido ou outro, sem prejuízo de, na execução de julgados a AT estar obrigada a dar cumprimentos às disposições contidas no nº 1 e suas alíneas do artigo 24º do RJAT.

DECISÃO ARBITRAL

A... e B..., contribuintes fiscais n.ºs ... e ..., respetivamente, com residência na Avenida ..., ..., em ... vêm, nos termos do disposto nos artigos 2º n.º 1 a) e 10º n.º 1 a), ambos do Decreto-Lei n.º 10/2011, de 20 de janeiro (RJAT), apresentar PEDIDO DE CONSTITUIÇÃO DE TRIBUNAL ARBITRAL, com vista à apreciação da decisão de indeferimento da reclamação graciosa n.º...2025... dirigida contra a liquidação de IRS n.º 2024..., 2024-09-20, respeitante ao exercício de 2023 no montante de € 8.852,23.

O pedido de constituição de Tribunal Arbitral foi aceite e notificado à AT em 11/08/2025, não tendo a Requerente procedido à nomeação de árbitro, pelo que, ao abrigo do disposto no artigo 6.º, n.º 1 e no artigo 11.º, n.º 1, alínea a), do RJAT, o Senhor Presidente do Conselho

Deontológico do CAAD designou o signatário como árbitro do Tribunal Arbitral Singular, que comunicou a aceitação do encargo no prazo aplicável.

Em 24/09/2025, as partes foram devidamente notificadas dessa designação, não tendo manifestado vontade de a recusar, nos termos conjugados do artigo 11.º, n.º 1, alíneas b) e c), do RJAT e dos artigos 6.º e 7.º do Código Deontológico do CAAD.

Assim, em conformidade com o preceituado no artigo 11.º, n.º 1, alínea c), do RJAT, o Tribunal Arbitral Singular ficou regularmente constituído em 14/10/2025, tendo na mesma data proferido Despacho para notificação da Requerida AT, nos termos e efeitos do artigo 17º do RJAT.

II- SANEAMENTO

O Tribunal Arbitral foi regularmente constituído, em conformidade com o preceituado nos artigos 2.º, n.º 1, alínea a), 5.º, 6.º, n.º 1 e 11.º, n.º 1, do RJAT (com a redação introduzida pelo artigo 228.º da lei nº 66-B/2012, de 31 de dezembro).

Apresentada a Resposta, em 17/11/2025, o Tribunal proferiu Despacho a dispensar a Reunião a que alude o artigo 18º do RJAT e dispensou também a produção de alegações, considerando que as questões a apreciar se encontram claramente expostas e desenvolvidas nas peças processuais apresentadas pelas partes, concedendo um prazo de 20 dias para os Requerentes efetuarem o pagamento da taxa de justiça subsequente, fixando o prazo para a prolação da decisão.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciárias, têm legitimidade e encontram-se devidamente representadas de harmonia com os 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 processo não padece de nulidades.

Cumprido decidir.

III- FUNDAMENTAÇÃO

1.As questões a dirimir são as seguintes:

- a) Apreciar e decidir se o ato de indeferimento da Reclamação Graciosa n.º ...2025... deverá ou não permanecer na ordem jurídica.
- b) Em consequência proceder ou não à anulação da liquidação de IRS n.º 2024..., no montante de € 8.852,23.
- c) Em caso de anulação decidir se há ou não lugar à devolução do referido montante, e do valor de € 2.208,79, reivindicado pelos Requerentes como eventual reembolso a que teriam direito se não tivesse ocorrido a liquidação em causa.
- d) Por último, decidir se a ocorrer a referida devolução deverá ser ou não acompanhada de juros compensatórios.

2. Matéria de Facto

2.1 – Factos provados

- a) Os Requerentes, casados entre si, conforme consta da declaração de rendimentos Modelo 3 de IRS do ano de 2023, tempestivamente apresentada, com os Anexos A, F, G e H;
- b) No Anexo G – Mais-Valias e Outros Incrementos Patrimoniais, declararam a alienação de direitos reais sobre imóveis com menção nos respetivos quadros do valor da realização de € 345 000,00, do valor de aquisição de € 238 750,00, despesas no valor de € 20 910,54 e ainda a amortização de € 79 381,90;
- c) A transmissão ocorreu no exercício de 2023, quando vigorava para efeito de tributação das mais-valias imobiliárias o disposto no artigo 50 da Lei 56/2023 de 06 de Outubro.
- c) Em 16/10/2024, os Requerentes foram notificados através do ofício com o n.º ... pelo Serviço de Finanças de Feira-..., para exercerem o direito de audição prévia, por se ter detetado a existência de incorreções na referida declaração, ao considerar nos encargos com alteração do imóvel um valor de 36,90 (12,30 + 24,60) que não é possível aferir a sua indispensabilidade facto que contraria o artigo 51.º do CIRS, um valor de 38,10 (15,00 + 23,10) relativamente ao qual não apresentou fatura e no valor da amortização indicado no quadro 19

considerou a verba de 79.381,92 quando o capital em dívida amortizado foi de apenas 77.499,88, conforme consta do documento emitido pela entidade bancária.

d) Em 30/10/2024, foram os Requerentes notificados de que da análise efetuada aos documentos /alegações apresentados relativamente à notificação de divergências identificadas na declaração de rendimentos Modelo 3 do ano de 2023 se encontram devidamente esclarecidas, pelo que se procedeu ao encerramento do processo e desbloqueio da respetiva declaração de IRS com vista à sua liquidação.

e) A AT emitiu em 20/09/2024 a Liquidação de IRS n.º 2024... com o valor a pagar de € 8 852,23.

f) Contra esta liquidação, os Requerentes apresentaram, em 24/02/2025, reclamação graciosa à qual foi atribuído o n.º de procedimento ...2025..., suportando-a no facto de haver erro na mesma por ter sido desconsiderada a amortização do capital em dívida no cálculo da mais-valia.

g) Em 15/05/2025, os Requerentes foram notificados do projeto de decisão de indeferimento da reclamação, e para, querendo, no prazo de 15 dias, exercerem o direito de audição prévia que lhes assiste, nos termos dos artigos 60.º da LGT e 60.º do RCPITA.

h) Os Requerentes não exerceram o direito de audição, tendo sido proferida decisão final de indeferimento, que lhes foi notificada em 27/06/2025.

i) Em 07/08/2025 os Requerentes apresentaram o presente pedido de pronúncia arbitral a solicitar a anulação da decisão de indeferimento da reclamação graciosa e a consequente a anulação do ato tributário de liquidação de IRS do ano de 2023.

2.2 - Fundamentação da Decisão sobre a Matéria de Facto

O Tribunal não tem que se pronunciar sobre todos os detalhes da matéria de facto que foi alegada pelas Partes, cabendo-lhe o dever de seleccionar os factos que poderão interessar à decisão e discriminar a matéria que julga provada e declarar a que considera não provada (cfr.artigo123.º, n.º 2, do CPPT, e artigo 607.º, n.º 3, do CPC, ex vi artigo 29.º, n.º 1, alíneas a) e e), do RJAT).

Deste modo, os factos pertinentes para o julgamento da causa são selecionados e conformados em função da sua relevância jurídica, a qual é estabelecida em atenção às várias soluções para o objeto do litígio no direito aplicável, conforme artigo 596.º, n.º 1, do CPC, aplicável ex vi artigo 29.º, n.º 1, alínea e), do RJAT).

A convicção do Tribunal Arbitral fundou-se na livre apreciação das posições assumidas pelas Partes, no teor dos documentos juntos aos autos, por elas não contestados.

2.3- Factos não provados

Não se encontra provado o alegado pagamento do IRS liquidado adicionalmente, no valor de € 8.852,23. Não se considera a existência de outros factos não provados com relevância para a decisão.

3 – Matéria de Direito

Na perspetiva dos Requerentes, em síntese, a Liquidação de IRS nº 2024 ... de, 2024-09-20, respeitante a 2023, está absolutamente errada quanto à forma como foram calculadas as mais-valias declaradas no anexo G, ao desconsiderar a amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo, nos termos em que o prevê a Lei n.º 56/2023, de 6/10 – artigo 50.º, n.ºs 1 e 2.

Entendem que o montante proveniente da alienação do imóvel em causa foi utilizado para a amortização integral do crédito destinado à habitação própria e permanente e cifrou-se em € 79.381,92, devendo tal valor ser integralmente deduzido ao valor da realização ou inerentemente às mais-valias apuradas, nos termos gerais, o que não foi feito.

Assim, sendo o valor da realização da venda do imóvel, propriedade dos impugnantes, utilizado para a liquidação integral do crédito à habitação relativo a imóvel para habitação própria e permanente também dos impugnantes e tendo em conta que valor da realização de € 345.000,00, o valor de aquisição de € 238.750,00, o coeficiente de desvalorização de 1,09 e as despesas de € 20.910,54 teríamos que o valor a considerar para efeitos de tributação de mais-valias seria, de € 63.851,96, como foi amortizado o valor de € 79.381,91, a deduzir ao valor da realização, tal equivale por dizer que não há qualquer valor a pagar a título de mais-valias, sendo, inclusive, tal valor negativo.

A liquidação impugnada nada esclarece como chegou ao valor a liquidar e como foi feito o cálculo das mais-valias, constata-se que foi feita, sem ter em conta que, a título excecional, para o exercício em questão, vigorou a Lei 56/2023, desde que verificadas as condições previstas nas alíneas a) e b) do n.º 1 do seu artigo 50.º, como foi o caso, termos em que o pedido deverá proceder nos termos formulados, anulando-se a decisão de indeferimento da reclamação graciosa e em consequência anular a liquidação de que se reclama, restituindo-se aos requerentes a importância de € 11.061,02, acrescida de juros indemnizatórios à taxa legal de 4% sobre € 2.208,79 desde 1/9/2024, até 29/10/2024 e sobre o valor de € 11.061,02 contados desde 30/10/2024, até efetiva e integral restituição da importância devida.

Por sua vez a AT, também síntese, vem dizer que não assiste razão aos Requerentes e que a questão em litígio se prende com o regime, temporário, de exclusão de tributação de mais-valias com a alienação de imóvel não destinado a habitação própria e permanente (HPP), previsto nos n.ºs 1 a 5 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, do qual resulta bem como das orientações administrativas que ocorrerá uma exclusão de tributação, aplicável aos ganhos relativos a transmissões onerosas realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024, de terrenos para construção ou imóveis habitacionais, não destinados a HPP do sujeito passivo ou do seu agregado, desde que a aplicação do valor de realização (deduzido da amortização do empréstimo para aquisição do imóvel alienado), na amortização de capital em dívida em crédito habitação destinado a HPP do sujeito passivo ou dos seus descendentes e essa aplicação ocorra num prazo de 3 meses, contados da data da realização, ou da data de entrada em vigor da lei, no caso de transmissões anteriores a essa data, sendo estas condições de verificação cumulativa.

Da aplicação deste normativo resulta precisamente o valor da mais-valia apurada na liquidação aqui impugnada, concluindo que não existe erro nesta liquidação, termos em que deverá o presente pedido ser julgado totalmente improcedente e mantida a liquidação adicional controvertida.

Vistas as posições das partes cumpre decidir.

O presente pedido tem como objeto imediato o ato de indeferimento da reclamação graciosa n.º ...2025... e por objeto mediato a liquidação adicional de IRS n.º 2024... de, 2024-09-20,

respeitante ao exercício de 2023 no montante de € 8.852,23, contra a qual a reclamação foi dirigida.

Esta liquidação adicional produzida pela AT tem por base o valor de realização de 345 000,00 e o valor de aquisição de 238 750,00 que com a aplicação do coeficiente de desvalorização da moeda de 1,09, a aplicar aos bens e direitos alienados durante o ano de 2023, conforme Portaria n.º 340/2023, de 8/11 e considerando as despesas aceites de € 20910,54 se cifra em € 281 148,04, apurou uma mais-valia € 63 851,96, ou seja $345\ 000,00 - 281\ 148,04 = 63\ 851,96$, a este valor foi aplicada uma percentagem encontrada de 23,00025%, correspondente ao valor amortizado de € 14 691,86 que abateram ao valor da mais-valia de € 63 851,96 encontrando o valor de € 49 160,10, tributando 50% deste valor ao abrigo da alínea b) do n.º 2 do artigo 43.º do CIRS.

Tal liquidação adicional teve lugar devido à alienação de imóvel no exercício de 2023, considerando o Tribunal que além da falta de fundamentação das operações levadas a efeito para o apuramento da mais-valia não teve em conta que ao tempo vigorava a norma transitória, prevista no artigo 50.º da Lei 56/2023 de 6 de outubro, que a seguir se transcreve, com a redação introduzida pelo artigo 314.º da Lei 82/2023 de 29 de Dezembro:

“Artigo 50.º

Norma transitória em matéria fiscal

1 - São excluídos de tributação em IRS os ganhos provenientes da transmissão onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais que não sejam destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

a) O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel, seja aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes;

b) A amortização referida na alínea anterior seja concretizada, num prazo de três meses, contados da data de realização.

2 - Sempre que o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel transmitido, for superior ao capital em dívida no crédito à habitação contraído para a aquisição do imóvel destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, o valor remanescente é sujeito a tributação de acordo com as disposições gerais do Código do IRS.

3 - A Autoridade Tributária e Aduaneira pode exigir que os sujeitos passivos apresentem documentos comprovativos, após a entrega da declaração modelo 3 de IRS de 2023 e 2024, da amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à habitação própria e permanente.

4 - O disposto nos números anteriores aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.

5 - Nas transmissões efetuadas até à entrada em vigor da presente lei, a amortização referida na alínea b) do n.º 1 tem de ser concretizada até três meses após a entrada em vigor da presente lei.

6 - Fica suspensa a contagem do prazo para o reinvestimento previsto na alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, durante um período de dois anos, com efeitos a 1 de janeiro de 2020.

7 - O disposto nos n.os 2 a 5 do artigo 72.º do Código do IRS, na redação introduzida pela presente lei, aplica-se a novos contratos de arrendamento e respetivas renovações contratuais, bem como às renovações dos contratos de arrendamento em vigor verificadas a partir da data de entrada em vigor da presente lei.

8 - O disposto no n.º 2 do artigo 72.º do Código do IRS, na redação introduzida pela presente lei, não é aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração inferior a cinco anos que beneficiem de uma taxa de IRS inferior à nele prevista.

9 - A verba 2.23 da lista i anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, na redação introduzida pela presente lei, não é aplicável aos seguintes casos:

a) Pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da presente lei;

b) Pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor.”

Para aplicação desta norma é necessário a verificação cumulativa das seguintes condições:

- a) Que a aplicação do valor de realização (deduzido da amortização do empréstimo para aquisição do imóvel alienado), na amortização de capital em dívida em crédito habitação destinado a HPP do sujeito passivo ou dos seus descendentes; e,
- b) Que tal aplicação ocorra num prazo de 3 meses, contados da data da realização, ou da data de entrada em vigor da lei, no caso de transmissões anteriores a essa data

Resulta da matéria de facto dada como provada a verificação de ambas as condições e, sendo o valor da realização, deduzido da amortização do empréstimo contraído para aquisição do imóvel transmitido, superior ao capital em dívida no crédito à habitação contraído para a aquisição do imóvel destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, o valor remanescente é sujeito a tributação de acordo com as disposições do Código do IRS. De acordo com o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do CIRS constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis e o seu n.º 4 alínea a) estabelece que o ganho sujeito a IRS é constituído pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição, correspondendo esta, nos termos do n.º 1 alínea a) do artigo 46.º, ao valor de valor de aquisição o que tiver servido para efeitos de liquidação de IMT, corrigida pelo fator de correção monetária a que alude o artigo 50.º, ambos do CIRS, sendo acrescido das despesas previstas no artigo 51.º referido Código.

No caso em apreço verifica-se que o valor da realização foi de € 345 000,00, o valor do crédito de € 77 499,88, o valor da realização abatido do valor do crédito é de € 267 500,12, conforme disposições contidas no artigo 50.º da Lei 56/2023 de 6 de outubro, valor que ficaria sujeito à tributação em IRS, abatido do valor de aquisição de 238 750,00 que com a aplicação do coeficiente de desvalorização da moeda de 1,09, a aplicar aos bens e direitos alienados durante o ano de 2023, conforme Portaria n.º 340/2023, de 8/11 e considerando as despesas aceites de € 20 910,54 se cifra em € 281 148,04.

Nesta perspetiva temos, o valor da realização abatido do valor do crédito, ou seja $(345\ 000,00 - 77\ 499,88) = 267\ 500,12$, sendo este o valor que serviria para apuramento das mais-valias, abatido do valor de aquisição e este corrigido pelo fator da correção monetária a que alude o artigo 50.º do CIRS e ainda das despesas e encargos, mencionadas no artigo 51.º do mesmo Código, teremos o valor de aquisição de € 281 148,00. Operando $267\ 500,12 - 281\ 148,00 = -$

13 647,88, apuramos um valor negativo, concluindo-se pela existência de uma menos-valia, não havendo lugar a qualquer tributação.

Deste modo, conclui-se que o ato tributário de indeferimento da reclamação graciosa, dirigido contra a liquidação impugnada, deve ser anulado tal como a referida liquidação por, como se viu, estarmos em presença de atos tributários praticados pela AT que, além de não estarem suficientemente fundamentados não observaram as disposições contidas na norma transitória do artigo 50º da citada Lei 56/2023 então em vigor para a tributação das mais-valias, relativas à alienação de imobiliário ocorridas no período compreendido entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024, como é o caso.

Por último os Requerentes pretendem que o Tribunal determine o pagamento do reembolso de € 2.208,79 que teriam a receber caso a AT não tivesse procedido à liquidação adicional aqui impugnada.

Sendo certo que esse eventual reembolso seria apurado na liquidação a levar a efeito com os valores declarados pelos Requerentes, não consta dos autos a sua emissão ou quaisquer elementos que nos permitam confirmar que o valor seria o referido ou outro. Ora, não estando na competência dos Tribunais Arbitrais o apuramento de impostos ou de reembolsos, conforme nº 1 do artigo 2º do RJAT, confinando a sua competência à apreciação das pretensões nele referidas, não pode o Tribunal, por isso, fazer qualquer apreciação.

A Requerida na sua resposta não se pronunciou sobre este pedido.

Assim vai o mesmo indeferido, sem prejuízo de na execução de julgados a AT estar obrigada a dar cumprimentos às disposições contidas no nº 1 e suas alíneas do artigo 24º do RJAT.

IV - JUROS COMPENSATÓRIOS

Os Requerentes pedem que a AT seja condenada a restituir o valor de € 8 852,23, que corresponde ao imposto apurado na liquidação impugnada que alegam terem pago em 30/10/2024, acrescido de juros indemnizatórios, contados, à taxa legal, sobre esses montantes, desde a data do alegado pagamento indevido até ao momento do efetivo e integral reembolso.

A jurisprudência arbitral tem reiteradamente afirmado a competência dos Tribunais do CAAD a 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.

Desta disciplina deriva o 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 por parte da AT que 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 do cálculo de juros indemnizatórios, por forma a reconstituir a situação atual hipotética que existiria se o ato anulado não tivesse sido praticado.

No presente caso não está provado documentalmente o alegado pagamento, pelo que na execução dos presentes julgados, caso o imposto tenha sido pago, haverá lugar ao seu reembolso acompanhado do pagamento dos respetivos juros indemnizatórios, nos termos do n.º 5 do artigo 24.º do RJAT, artigo 43.º da LGT e do artigo 61.º do CPPT que serão contados desde a eventual data de pagamento do imposto até à data do processamento da respetiva nota de crédito.

Quanto aos juros indemnizatórios pedidos sobre o valor de € 2.208,79 respeitante ao eventual direito a reembolso fica prejudicado, dado o indeferimento do pedido, sem prejuízo, como já se disse, de na execução de julgados a AT estar obrigada a dar cumprimentos às disposições contidas no n.º 1 e suas alíneas do artigo 24.º do RJAT.

V - DECISÃO

Em face do exposto o Tribunal Arbitral decide:

- a) Declarar procedente o pedido de pronúncia arbitral, anulando o ato de indeferimento da reclamação graciosa n.º ...2025..., dirigida contra a liquidação de IRS n.º 2024... de, 2024-09-20, respeitante ao exercício de 2023 no montante de € 8.852,23.
- b) Declarar a anulação da referida liquidação e declarar o direito ao reembolso do imposto eventualmente pago no montante de € 8.852,23 acompanhado de juros indemnizatórios, conforme já definido.
- c) Declarar improcedente o pedido de reembolso do valor de € 2.208,79.
- d) Fixar o valor do processo em € 11 061,02 de harmonia com as disposições contidas no artigo 299.º, n.º 1, do CPC, artigo 97.º-A do CPPT, e artigo 3.º, n.º2, do RCPAT.
- e) Fixar as custas no montante de € 918,00, de acordo com o disposto na tabela I referida no artigo 4.º do RCPAT, que ficam a cargo das partes na proporção do seu decaimento, conforme n.º4 do artigo 22.º do RJAT, cabendo aos Requerentes o montante de € 183,32 e à Requerida o montante de € 734,68.

Notifique.

Lisboa, 12/02/2026

O Árbitro,

Arlindo Francisco