

CAAD: Arbitragem Tributária

Processo n.º: 170/2026T

Tema: IRS. Mais-valias. Exclusão de tributação na transmissão onerosa de imóvel destinado a habitação própria e permanente. Art.º 10.º, n.º 5 do CIRS. Reinvestimento na aquisição de imóvel para habitação própria e permanente.

SUMÁRIO:

1) A exclusão de tributação do ganho de mais-valias provenientes da transmissão onerosa de imóvel destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo prevista no art.º 10.º, n.º 5 do CIRS aplica-se proporcionalmente ao reinvestimento (*cf.* art.º 10.º, n.º 9, na versão aplicável); 2) Se o sujeito passivo adquire o outro imóvel (*imóvel de destino*) com recurso em parte a um empréstimo bancário, então não há reinvestimento do valor de realização nessa parte, e a exclusão de tributação aplica-se apenas na parte proporcional do ganho correspondente ao valor reinvestido.

DECISÃO ARBITRAL

1. Relatório

A... (“Requerente”, “Sujeito Passivo” ou “SP”), contribuinte fiscal n.º..., residente na Rua de..., n.º ..., ...-... Leça do Balio, veio, ao abrigo dos art.ºs 2.º, n.º 1 al. a) e 10.º, n.º 1 al. a) do Regime Jurídico da Arbitragem Tributária (D.L. n.º 10/2011, de 20 de Janeiro - “RJAT”), submeter ao CAAD pedido de constituição do Tribunal Arbitral.

Peticiona, assim, a declaração de ilegalidade de actos de liquidação de tributos, mais concretamente de IRS, reportado ao ano de 2020.

À Liquidação de IRS em crise (“a Liquidação”) corresponde um valor total a pagar de € 6.559,37 (*cf.* Demonstração de Liquidação de IRS entretanto junta).

Sobre a liquidação adicional de IRS (inicial) reportada ao ano de 2020 a Requerente havia interposto reclamação graciosa, que foi parcialmente deferida, e daí resultou a Liquidação.

1.

Segundo expõe, alienou nesse ano imóvel destinado a habitação própria e permanente e amortizou o empréstimo que contraíra para a sua aquisição. E adquiriu nova habitação própria e permanente, pelo preço de € 190.000,00, “no prazo legal”, “com recurso parcial a crédito bancário no montante de € 150.000,00”.

Mais “suportou despesas de obras necessárias à habitabilidade do imóvel”, que “são invocadas apenas como elemento reforçador da afetação do imóvel a habitação própria e permanente”.

Não se conforma com a Liquidação uma vez que o art.º 10.º, n.º 5 do CIRS “não exige que o reinvestimento seja efetuado exclusivamente com capitais próprios”. Mais alega, “o artigo 10.º, n.º 6 do CIRS não é aplicável à aquisição de imóvel já existente, regulando apenas situações de construção, ampliação ou melhoramentos”.

Peticona, a final, (i) a anulação integral da Liquidação; (ii) subsidiariamente, a correcção do apuramento do reinvestimento nos termos do art.º 10.º, n.º 5 do CIRS, (iii) a restituição do imposto indevidamente pago “se aplicável”, e (iv) juros indemnizatórios.

É Requerida a Autoridade Tributária e Aduaneira (“AT” ou “Requerida”).

O pedido de constituição do Tribunal Arbitral foi aceite pelo Presidente do CAAD a 19.02.2026 e notificado à AT.

Nos termos do disposto na al. b) do n.º 1 do art.º 11.º do RJAT, o Conselho Deontológico designou como árbitro do Tribunal Arbitral singular a ora signatária, que atempadamente aceitou o encargo.

A 23.02.2026, 25.02.2026, 26.02.2026, 04.03.2026, 13.03.2026 e 08.04.2026 a Requerente, litigando então por si, carrou documentos e requerimentos nos autos.

Por comunicações de 08.04.2026, as Partes foram notificadas da designação de árbitro e não manifestaram intenção de a recusar, *cf.* art.º 11º, n.º 1, al. a) e b) do RJAT e art.ºs 6.º e 7.º do Código Deontológico.

Nos termos do disposto na al. c) do n.º 1 do art.º 11.º do RJAT, o Tribunal Arbitral singular foi constituído em 28.04.2026.

Notificada para o efeito, a AT juntou o PA e apresentou Resposta, pugnando pela total improcedência do Pedido de Pronúncia Arbitral (“PPA”) e consequente manutenção da Liquidação na Ordem Jurídica, por não padecer de qualquer vício.

Na Resposta, a Requerida desenvolve no sentido de que os documentos e requerimentos que foram sendo juntos aos autos pela Requerente posteriormente à submissão do PPA, e antes de constituído o Tribunal, deverão ser desentranhados.

Defendendo-se por excepção, invoca a obrigatoriedade de constituição de mandatário judicial.

Defende-se depois por impugnação, dá por reproduzido o constante do PA, desenvolve quanto ao regime do art.º 10.º, n.º 5 do CIRS, e ao conceito de reinvestimento, e conclui não haver qualquer violação do princípio da legalidade tributária.

Por seu turno, quanto às faladas obras, impugna a factura junta com o PPA, expõe que o reinvestimento em ampliação ou melhoramentos só releva para o efeito de exclusão de tributação se for pedida a inscrição na Matriz das alterações, decorridos 48 meses, e nota que a Requerente não invoca as obras enquanto valor de reinvestimento autónomo.

Defende o reinvestimento ter sido de € 40.000,00, correspondentes à diferença entre o preço de compra do novo imóvel (€ 190.000,00) e o empréstimo contratado para o efeito (€ 150.000,00), em linha com o deferimento parcial da Reclamação Graciosa.

Pugna, a final, pela improcedência do Pedido.

*

Por despacho de 06.06.2026, o Tribunal notificou a Requerente para, no prazo de quinze dias, vir aos autos constituir mandatário - por essa constituição se revelar obrigatória pelas razões que aí exarou - mediante junção de procuração forense com ratificação de todo o processado, sob pena de a Entidade Requerida ser absolvida da instância, e para suprir a falta da indicação do valor da causa, omissa no requerimento inicial.

Por requerimento de 18.06.2026, a Requerente juntou procuração forense - com poderes gerais forenses e para ratificar todo o processado nos autos - e quatro documentos.

Por despacho de 25.06.2026, o Tribunal admitiu a junção da procuração, considerou ratificado o processado, notificou (i) a Requerente insistindo para indicar o valor da causa sob pena de eventual absolvição da instância, e (ii) a Requerida para se pronunciar, querendo, sobre os documentos juntos com o requerimento da Requerente de 18.06.2026.

Por requerimento de 01.07.2026, a Requerente veio aos autos indicar o valor da causa.

Por requerimento de 08.07.2026, a Requerida veio dizer o despacho não ser suficientemente claro e ser devido decidir sobre a admissão de todos os requerimentos e documentos juntos pela Requerente após submeter o PPA, e ser-lhe facultado o contraditório nessa sequência. O Tribunal, por despacho de 17.07.2026, e face às dúvidas da Requerida, esclareceu não ter decidido admitir ou não os documentos e requerimentos da Requerente anteriores à Resposta, que o fará oportunamente, e notificou a Requerida para se pronunciar, querendo, em dez dias, sobre todos os elementos juntos pela Requerente após o PPA, e, ainda, sobre o valor atribuído pela Requerente à causa.

Por requerimento de 07.09.2026, a Requerida pronunciou-se sobre os quatro documentos juntos pela Requerente a 18.06.2026, e quanto aos demais elementos juntos informou pretender fazê-

lo após o Tribunal decidir da sua admissão, a ser o caso. Mais aceitou o valor da causa indicado pela Requerente, e juntou dois documentos.

Por despacho de 10.09.2026, o Tribunal deixou consignado o PPA consubstanciar-se no requerimento inicialmente submetido pelo sujeito passivo, A..., a 13.02.2026; notificou as Partes da admissão da junção dos documentos e *requerimentos* carreados a 23.02.2026, 25.02.2026, 26.02.2026, 04.03.2026, 13.03.2026 e 08.04.2026, pelas razões que aí consignou, e remeteu a apreciação do seu conteúdo e valor probatório para sede de decisão arbitral. Mais notificou da dispensa da reunião prevista no art.º 18.º do RJAT e para alegações escritas facultativas, pelo prazo sucessivo de dez dias, e poder a Requerida aí pronunciar-se sobre o teor de todos os elementos carreados nos autos.

Ambas as Partes apresentaram alegações.

A Requerente, nas suas, reitera o exposto no PPA no sentido de que realizou reinvestimento no prazo legal ao adquirir, em 2020, um prédio destinado a habitação própria e permanente, e que para esse efeito contraiu mútuo bancário. Mais que fez obras no prédio que adquiriu. Acrescenta que “não foi necessário efetuar qualquer alteração à matriz”.

A Requerida reitera o teor da sua Resposta, incluindo quanto aos documentos juntos pela Requerente após submissão do PPA, que refere não poderem servir para introduzir factos essenciais e vícios novos, impugna, e sobre eles se pronuncia em detalhe. Reitera ainda o objecto do litígio se circunscrever ao valor de € 6.559,37.

O Tribunal Arbitral foi regularmente constituído, é competente e as Partes têm personalidade e capacidade judiciárias, são legítimas e estão devidamente representadas, *cf.* art.s 4.º e 10.º, n.º 2 do RJAT e art.º 1.º da Portaria n.º 112-A/2011, de 22 de Março.

O Processo não enferma de nulidades e não existe matéria de excepção (a Requerente, notificada para o efeito, constituiu mandatário e juntou procuração forense, mais veio atribuir valor à causa).

O Pedido de Pronúncia Arbitral é tempestivo, apresentado que foi dentro do prazo legal de 90 (noventa) dias – *cf.* al.s f) e k) dos factos provados, *infra*, e art.º 10.º, n.º 1, al. a), do RJAT.

Cumpra apreciar e decidir.

2. Matéria de facto

2.1. Factos provados

Com relevo para a decisão da causa, consideram-se provados os factos que seguem:

- a) A Requerente é sujeito passivo de IRS e alienou onerosamente, pelo preço de € 148.000,00, a 15.05.2020, imóvel que constituía a sua habitação própria e permanente; (por acordo, e PA)
- b) Aquando da alienação do imóvel (*cf.* al. anterior) a Requerente amortizou, pelo montante de € 21.405,62, o empréstimo que havia contraído para a sua aquisição; (por acordo, e PA)
- c) Com referência aos rendimentos de 2020, a Requerente submeteu Declaração Modelo 3 e declarou, no Anexo G, mais-valias na alienação de imóvel, valor de realização de € 148.000,00, valor em dívida de empréstimo de € 21.405,62, e intenção de reinvestir € 126.594,38 sem recurso a crédito, e não declarou reinvestimento efectuado; (por acordo, e PA)
- d) Da sua Modelo 3 (*v.* al anterior) resultou liquidação sem imposto a pagar, e não tendo a Requerente, decorrido o prazo para o efeito, declarado efectivo reinvestimento, foi emitida liquidação na qual era apurado o valor a pagar de € 11.438,42; (PA)
- e) A Requerente apresentou, a 03.12.2025, Reclamação Graciosa (“RG”) tendo por objecto a liquidação de IRS referida na alínea anterior, e aí requereu a sua anulação; (*cf.* PA)

f) Por despacho da Requerida de 11.02.2026, da autoria da Sra. Chefe de Finanças, Serviços Matosinhos ..., a RG foi parcialmente deferida, e do respectivo despacho, notificado à Requerente, consta, entre o mais:

“(…) Inquestionavelmente, conforme o documento legal da aquisição do imóvel, o empréstimo de € 150.000,00 foi pedido e concedido para a aquisição do imóvel.

E por conhecer este facto, vem a contribuinte por fim alegar que a norma constante do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS não exige que o reinvestimento seja efetuado exclusivamente com capitais próprios, mas apenas que o valor de realização, deduzido da amortização do empréstimo contraído para a aquisição do imóvel alienado, seja aplicado na aquisição de nova habitação própria e permanente, dentro do prazo legal.

Ora salvo o devido respeito, como poderia alguém reinvestir um valor que recebeu de uma venda, não tendo utilizado esse valor para a compra do objeto desse suposto reinvestimento, mas antes um valor emprestado por uma instituição bancária?

Ou se utiliza o valor recebido pela venda ou se utiliza o valor que o banco emprestou. Não há qualquer coerência em ter pago um imóvel (seja total ou parcialmente) com um montante emprestado pelo banco e afirmar que a compra foi na sua totalidade o reinvestimento de um valor que se recebeu pela venda de outro imóvel.

Reitera-se que o empréstimo de € 150.000,00 foi concedido para a aquisição do imóvel, conforme contrato de compra e venda.

(...) Conclusão:

(...) sendo tido em conta como valor de aquisição do novo imóvel para habitação própria e permanente o montante de € 190.000,00.

A haver concordância, conclui-se que a aqui reclamante efetivamente reinvestiu na aquisição da propriedade de outro imóvel para habitação própria e permanente, contudo reinvestiu, sem recurso a crédito, apenas o montante de € 40.000,00 que corresponde à diferença entre o preço de € 190.000,00 e o empréstimo concedido para a aquisição (€ 150.000,00).

Assim, tendo em conta a pretensão da Reclamante, deverá ser a presente reclamação, portanto, deferida parcialmente.” (*cf* doc. junto pelo SP com o PPA, e PA)

g) Em consequência do deferimento parcial da RG, em que se concluiu que a Requerente reinvestiu, do valor de realização, na aquisição de imóvel para habitação própria e permanente, sem recurso a crédito, o valor de € 40.000,00, a Requerida fez acrescer na Modelo 3 referente a 2020, Campo 5008, esse valor; (*cf* doc 1 junto pela Requerida a 07.09.2026);

h) Na sequência, foi emitida a liquidação n.º 2026... (“a Liquidação”), de 27.03.2026, com o valor a pagar de € 6.559,37; (*cf* doc 2 junto pela Requerida a 07.09.2026)

i) A 24.08.2020, a Requerente adquiriu, pelo preço de € 190.000,00, um imóvel que destinou à sua habitação própria e permanente, e contraiu, para essa aquisição, empréstimo bancário no montante de € 150.000,00; (cfr PA, e por acordo)

j) Com referência ao imóvel adquirido pela Requerente (*cfr* al. anterior) não foi apresentada qualquer declaração de alterações à matriz; (por acordo, e PA)

k) A 13.02.2026 a Requerente deu entrada no sistema do CAAD ao Pedido que dá origem ao presente processo. (*cfr*. Sistema do CAAD)

2.2. Factos não provados

Não se provou que a Requerente tenha procedido ao pagamento da Liquidação;

Com relevo para a decisão da causa, não existem outros factos considerados não provados.

2.3. Fundamentação da matéria de facto

Os factos dados como provados foram-no com base nos documentos juntos com o PPA e no Processo Administrativo (“PA”), e com o requerimento da Requerida de 07.09.2026 (Modelo 3, Demonstração de liquidação e acerto de contas subsequentes ao deferimento parcial da RG), todos que se dão por integralmente reproduzidos, e, bem assim, nas posições manifestadas pelas Partes nos articulados, tudo criticamente analisado. No que respeita aos documentos e *requerimentos* juntos pela Requerente quando litigava por si, após submetido o PPA e antes da Resposta da Requerida, não foram relevantes na formação da convicção do Tribunal não se tendo revelado conexos com e/ou pertinentes para o alegado e peticionado no PPA. Quanto ao facto dado por não provado foi-o por inexistir documentação comprovativa.

Ao Tribunal cabe seleccionar, de entre os alegados pelas Partes, os factos que importam à apreciação e decisão da causa perspectivando as hipotéticas soluções plausíveis das questões de direito (v. art.º 16.º, al. e) e art.º 19.º do RJAT e, ainda, art.º 123.º, n.º 2 do CPPT e art.º 596.º do CPC¹), abrangendo os seus poderes de cognição factos instrumentais e factos que sejam

¹Estes últimos Diplomas legais aplicáveis ao nosso processo *ex vi* art.º 29.º, n.º 1 do RJAT (e assim sempre que para eles se remeter na presente Decisão).

complemento ou concretização dos que as Partes alegaram (*cf.* art.s 13.º do CPPT, 99.º da LGT, 90.º do CPTA e art.ºs 5.º, n.º 2 e 411.º do CPC²).

3. Matéria de Direito

3.1. Questões a decidir

Vem colocada ao Tribunal a questão de saber se o ganho de mais-valias da Requerente na alienação onerosa de imóvel destinado a habitação própria e permanente beneficia integralmente da exclusão de tributação prevista no art.º 10.º, n.º 5 do CIRS (como defende a Requerente), ou apenas parcialmente (como na Liquidação).

Para tal, cabe apreciar qual a medida do valor de realização (se total, ou parcial) daquela alienação que foi reinvestida pela Requerente na aquisição do imóvel com o mesmo destino.

*

Recapitulando brevemente.

A Requerente sustenta que realizou o reinvestimento exigido pela norma - art.º 10.º, n.º 5 do CIRS, devendo beneficiar da exclusão de tributação na totalidade do ganho. Com efeito, entende que não será por ter recorrido em parte a crédito bancário para adquirir o novo imóvel (*imóvel de destino*) que deixou de reinvestir o valor de realização na aquisição deste.

Peticiona a anulação da Liquidação, por ilegal, com fundamento em ter sido aí relevado o empréstimo à aquisição do outro imóvel e dessa forma não ter sido aceite o valor do reinvestimento corresponder ao valor de realização após dedução da amortização, qual seja, € 126.594,38 (*cf.* probatório, al.s a), b) e c).

²Todos Diplomas legais aplicáveis *ex vi* art.º 29.º, n.º 1 do RJAT (e assim sempre que para qualquer deles se remeter na presente Decisão).

Por sua vez, a Requerida considera que foi efectivamente reinvestida na aquisição do *imóvel de destino* apenas parte daquele valor, e não o seu todo, tendo em conta o empréstimo contraído para o efeito, pelo que a Liquidação, que assim o reflectiu, é conforme à lei.

Nisto, as posições das Partes são divergentes, essencialmente, quanto à devida interpretação do disposto no art.º 10.º, n.º 5 do CIRS (“a Norma”).

Vejamos o quadro legal, no mais relevante³:

No CIRS

“Art.º 9.º – Rendimentos da categoria G

1 – Constituem incrementos patrimoniais (...):

a) As mais-valias, tal como definidas no artigo seguinte; / (...)

Art.º 10.º – Mais-valias

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

a) Alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis;

(...)

5 – São excluídos da tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis 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 a aquisição do imóvel, seja reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino situado em território português ou no território de (...);

³ Na versão aplicável (2020). Qualquer indicação de artigos sem indentificação de Diploma reportar-se-á ao CIRS.

b) O reinvestimento previsto na alínea anterior seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;

c) O sujeito passivo manifeste a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação;

(...)

6 - Não haverá lugar ao benefício referido no número anterior quando:

a) Tratando-se de reinvestimento na aquisição de outro imóvel, o adquirente o não afete à sua habitação ou do seu agregado familiar, até decorridos doze meses após o reinvestimento;

b) Nos demais casos, o adquirente não requeira a inscrição na matriz do imóvel ou das alterações decorridos 48 meses desde a data da realização, devendo afetar o imóvel à sua habitação ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização;

(...)

9 – No caso de reinvestimento parcial do valor de realização e verificadas as condições estabelecidas nos n.ºs 6 e 8, os benefícios a que se referem os n.ºs 5 e 7 respeitam apenas à parte proporcional dos ganhos correspondentes ao valor reinvestido. / (...)”

Art.º 44.º – Valor de realização

1 – Para a determinação dos ganhos sujeitos a IRS, considera-se valor de realização:

(...) / f) Nos demais casos, o valor da respectiva contraprestação. / (...).

*

Apreciando.

Dê-se previamente nota de que a Requerente submeteu o PPA notificada que foi da decisão de indeferimento parcial da RG, não havia ainda sido emitida a liquidação consequente. E é esta (“a Liquidação”) o acto tributário *stricto sensu* objecto do Pedido (*cfr* art.º 2.º, n.º 1, al. a) do RJAT). Já que, com a fundamentação constante da decisão, substitui a liquidação inicial.

*

Dito isto.

Na Liquidação foi considerado um reinvestimento de € 40.000,00.

Assim: do valor de realização, € 148.000,00, menos a amortização, € 21.405,62, restaram € 126.594,38. E a Requerida considerou que, destes, apenas foi reinvestido na aquisição da propriedade do outro imóvel (*imóvel de destino*) o valor de € 40.000,00 (v. al. b) probatório).

A Requerente defende que devia ter sido considerado um reinvestimento de € 126.594,38.

Tratamos do regime, estabelecido pelo nosso legislador no CIRS, de exclusão da tributação do ganho de mais-valias obtido na alienação onerosa de imóvel habitação própria e permanente (HPP) do sujeito passivo⁴ quando haja reinvestimento do valor de realização na aquisição da propriedade de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino (*cf* n.º 5, al. a), do art.º 10.º), reunidas que estejam as demais condições constantes do art.º 10.º, n.ºs 5 e 6.

Assim é que a Requerente vem no seu PPA alegar que, tendo alienado imóvel HPP, e reinvestido o valor de realização na aquisição de novo imóvel para HPP, tem direito à exclusão de tributação do ganho de mais-valias que obteve na alienação do primeiro.

Avançando.

Provou-se nos autos que a Requerente obteve, no ano de 2020, ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóvel destinado à sua habitação própria e permanente. Mais que, ainda no mesmo ano, adquiriu, pelo preço de € 190.000,00, a propriedade de outro imóvel destinado à sua habitação própria e permanente. E provou-se também que para adquirir este outro imóvel contraiu empréstimo bancário no valor de € 150.000,00. *Cfr.* factos provados, al.s a), e) e h).

O preenchimento dos demais requisitos para a exclusão de tributação não vem questionado.

⁴ (ou do seu agregado familiar)

Pois bem. Determinando o legislador que o benefício da exclusão de tributação depende, desde logo, de o valor de realização (a contraprestação na alienação, v. art.º 44.º, n.º 1 *supra*), deduzido da amortização de eventual empréstimo (à aquisição do bem que se aliena), ser reinvestido na aquisição do *imóvel de destino*, logo se constata que a não ser assim - *i.e.*, a não ser com esses fundos que se adquire a propriedade do *imóvel de destino* - o regime não tem aplicação.

Por seu turno, se se adquirir a propriedade do *imóvel de destino* com esses fundos sim, mas apenas parcialmente, então a exclusão de tributação tem aplicação proporcionalmente ao reinvestimento.

Ora. Resultando provado nos autos que a Requerente contraiu um empréstimo bancário de € 150.000,00 para adquirir a propriedade do *imóvel de destino*, e que o adquiriu pelo preço de € 190.000,00, não pode senão concluir-se que apenas a diferença, para mais, entre o que lhe foi mutuado pelo Banco para comprar o imóvel, e o que por sua vez pagou por este, pode ter tido origem no valor de realização - *i.e.*, nos fundos que obteve com a transmissão do *imóvel de partida*. Ou seja, € 40.000,00. No restante o preço foi financiado via empréstimo, que não por aqueles fundos.

Precisamente o valor que na Liquidação foi considerado reinvestimento - al. f) probatório.

Conclui-se, pois, que ao na Liquidação ter sido considerado haver um reinvestimento de (apenas) € 40.000,00, não ocorre violação de lei, contrariamente ao sustentado pela Requerente. Que convoca o art.º 103.º da Constituição para fundamentar o vício que imputa à mesma, a qual violaria o Princípio da legalidade tributária ali consagrado.

Sucede que assim não é. Pelo que vimos. Tendo-se para o efeito apurado correctamente o reinvestimento em € 40.000,00, foi respeitada na Liquidação a lei que determina a incidência ao, nestes termos, se fazer aplicar a exclusão de tributação proporcionalmente ao reinvestimento. Como também determina o legislador no n.º 9 do mesmo art.º 10.º (*supra*).

Liquidação conforme à lei, não se verificando o vício que lhe vem imputado.

Aquilo que a Requerente reputa de ilegal, com efeito, é ter-se entendido que, por haver recorrido a empréstimo para a aquisição do *imóvel de destino*, já não beneficiava da exclusão de tributação pela totalidade do valor do ganho de mais-valias. Sustenta que a Norma “não exige que o reinvestimento seja efetuado exclusivamente com capitais próprios, nem condiciona a exclusão de tributação à origem dos meios financeiros utilizados”.

Sem necessidade de maiores desenvolvimentos, pelo que vimos não assiste razão à Requerente. Refira-se ainda que, seja na Jurisprudência, seja na Doutrina, a questão/interpretação seguida é pacífica. V. a respeito, entre outros, na Doutrina, Rui Duarte Morais⁵: “(...) Significa isto que se o preço pago pelo novo imóvel for financiado por outras vias (p. ex., por um novo empréstimo bancário), o valor de reinvestimento a considerar será apenas a diferença entre o preço pago e o do empréstimo bancário; (...)”.

A Liquidação não padece do vício que lhe vem imputado. É conforme à lei, como se decidirá.

*

A terminar, e sem prejuízo do que antecede, dê-se a seguinte nota.

No seu PPA, a Requerente alega ter suportado despesas de “obras necessárias à habitabilidade do imóvel” (*imóvel de destino*) e refere-o para reforçar o imóvel ser efectivamente afecto a habitação própria e permanente (assim explicita). Sempre e apenas se fundamentando - ao pugnar pela ilegalidade da Liquidação - em não dever a origem dos fundos (empréstimo) com que adquiriu o *imóvel de destino* ser relevante para a aplicação da exclusão de tributação. Por sua vez, nas Alegações vem, diferentemente, invocado que teria realizado “obras de melhoramento/reabilitação” para as quais “não foi necessário efetuar qualquer alteração à matriz”, e que estas devem ser consideradas reinvestimento. Porém, desde logo não pode, em sede de alegações, ampliar-se o objecto do pedido - as alegações previstas no art.º 120.º do

⁵ in “Sobre o IRS”, 3.ª Ed., Almedina, 2016

CPPT destinam-se a discutir a matéria de facto e as questões jurídicas que são já objecto do processo, inviabilizando nessa medida a invocação superveniente de novos vícios. E se no PPA tivesse sido invocado o reinvestimento em obras, que não foi, além do mais que se poderia dizer as obras previstas no art.º 10.º, n.º 5 são obras de ampliação ou melhoramento e - al. b) n.º 6) - acompanhadas de alteração na matriz, precisamente por não serem quaisquer obras as que aí o legislador entendeu relevar. Fim de nota.

*

Quanto ao pedido da Requerente, subsidiariamente, de correcção do apuramento do reinvestimento, afigura-se ao Tribunal que o mesmo terá sido então querido pela Requerente por não ter naquele momento ainda sido notificada da liquidação emitida subsequentemente à decisão de deferimento parcial da RG.

Nesta liquidação (“a Liquidação”) o valor foi corrigido de € 35.000,00 para € 40.000,00. Entende o Tribunal que terá sido esse o valor a que a Requerente se pretendia referir dever ser corrigido. Pelo que o conhecimento deste pedido se encontra prejudicado. Nem consta do PPA alegação de facto ou de Direito a sustentar qualquer eventual outra correcção ser pretendida.

O regime do reinvestimento foi, em suma, bem aplicado na Liquidação, tendo a Requerente reinvestido parcialmente o valor de realização, como ali reflectido. Aplicando-se a exclusão de tributação à parte proporcional dos ganhos correspondente ao valor reinvestido, de € 40.000,00. Vindo demonstrado o facto constitutivo do direito à tributação (v. art.º 74.º/1, da LGT).

4. Reembolso de quantias e juros indemnizatórios

A Liquidação é conforme à lei, como vem de se concluir. Consequentemente, não cabe pagamento indevido, nem são devidos juros indemnizatórios não se reunindo os respectivos pressupostos - cfr art.º 43.º da LGT). Improcedem também estes pedidos.

5. Decisão

Termos em que decide este Tribunal Arbitral julgar totalmente improcedente o PPA, e assim:

Absolver a Requerida de todos os pedidos, mantendo-se a Liquidação na Ordem

Jurídica, com todas as legais consequências.

6. Valor do processo

Nos termos conjugados do disposto nos art.ºs 3.º, n.º 2 do Regulamento das Custas nos Processos de Arbitragem Tributária, 97.º-A, n.º 1, al. a) do CPPT, e 306.º, n.º 2 do CPC, fixa-se o valor do processo em **€ 6.559,37** (como indicado pela Requerente e aceite pela Requerida).

7. Custas

Conforme disposto no art.º 22.º, n.º 4 do RJAT, no art.º 4.º, n.º 4 do Regulamento já referido e na Tabela I a este anexa, fixa-se o montante das custas em **€ 612,00**, a cargo da Requerente.

Lisboa, 12 de Outubro de 2026

O Árbitro,

(Sofia Ricardo Borges)