

CAAD: Arbitragem Tributária

Processo n.º: 342/2026-T

Tema: IVA – direito à dedução.

Sumário:

- 1- Salvo disposição expressa em contrário, o princípio da neutralidade do IVA impõe a dedução, pelos sujeitos passivos, do imposto suportado em aquisições de bens e serviços usados como *inputs* de operações tributáveis.
- 2- Não prejudica o direito à dedução o facto de as aquisições serem anteriores ao início da atividade sujeita a tributação, nem o facto de, inicialmente, o sujeito passivo ter perspectivado um diferente enquadramento jurídico para a atividade que veio a realizar.

DECISÃO ARBITRAL

A..., S.A., com sede em ..., ... Lisboa, NIPC ..., veio, nos termos legais, requerer pronúncia arbitral.

É Requerida a Autoridade Tributária e Aduaneira.

I- RELATÓRIO

A) O Pedido

A Requerente peticiona a anulação da liquidação adicional de IVA n.º 2025 ..., referente ao período de maio de 2024, da qual resultou uma diminuição do crédito de imposto a reportar no montante de EUR 417.933,05.

Consequentemente, pede a anulação da decisão de indeferimento da reclamação graciosa por si apresentada.

Pede, ainda, a condenação da Requerida no pagamento de juros indemnizatórios.

b) O litígio

A Requerente adquiriu um terreno, visando o desenvolvimento de um projeto imobiliário (construção de um edifício para escritórios e venda das respetivas frações).

Com vista ao desenvolvimento de tal projeto, contratou serviços de arquitetura, engenharia e de “project management”, não tendo procedido a dedução do IVA suportado por entender que tal só poderia acontecer se, e quando, renunciasse à isenção do IVA relativa à venda de frações imobiliárias.

Posteriormente, alienou a um banco o referido terreno e celebrou, com esse banco, um contrato segundo o qual ela, Requerente, desenvolveria (continuará a desenvolver) o referido projeto imobiliário, mas agora na qualidade de prestadora de serviços ao banco.

A Requerente passou a liquidar IVA nas faturas por ela emitidas ao banco, assim passando a ser sujeito passivo de IVA relativamente ao “projeto imobiliário em causa”. Então, a Requerente procedeu à dedução do IVA já suportado na aquisição dos serviços já referidos, relativos a tal projeto imobiliário.

Em sede de inspeção, motivada por pedido de reembolso, os Serviços entenderam que a Requerente havia deduzido IVA “suportado em períodos em que realizava somente operações isentas, ou seja, anteriores a 21-12-2023 [alínea 30) do artigo 9º do CIVA], não tendo exercido a opção de renúncia à isenção, nos termos do artigo 12.º, nº 5 do CIVA”. Pelo que aos Serviços emitiram a liquidação ora impugnada e, em consequência, diminuíram o reembolso no correspondente valor

No presente processo, além de invocar uma exceção – que adiante será apreciada – a Requerida mantém o entendimento constante do RIT que fundamenta a liquidação impugnada.

Por seu lado, a Requerente apresenta uma panóplia de argumentos para sustentar o seu direito à dedução do IVA em causa (e, consequentemente, a ilegalidade da liquidação impugnada), os quais serão referidos, na medida do necessário, aquando da apreciação do mérito da causa.

c) Tramitação processual

O pedido foi aceite em 25/03/2026.

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

O tribunal arbitral ficou constituído em 01/06/2026.

A Requerida apresentou resposta e juntou o PA.

Foi dispensada, sem oposição, a realização da reunião a que se refere o art. 18º do RJAT e a produção de alegações.

d) Saneamento

O processo não enferma de nulidades ou irregularidades.

Não existem outras questões que impeçam o conhecimento do mérito que não a exceção de incompetência do Tribunal que de seguida se analisará.

Exceção

A Requerida, entende, em suma, que o objeto deste processo (o ato impugnado) é a decisão que negou, parcialmente, o pedido de reembolso formulado pela Requerente, concluindo:

pelo que, por manifesta falta de competência material do Tribunal Arbitral para decidir do reembolso em causa, deverá a Requerida ser absolvida da instância (...)

Começaremos por notar que a exceção invocada surge fundamentada, em larga medida, na transcrição de decisões judiciais e arbitrais. Porém, não basta que tais decisões tenham abordado situações de “indeferimentos de pedidos de reembolso” para que o nelas decidido seja transponível para o presente caso. Uma decisão, judicial ou arbitral, só pode assumir

relevância relativamente a outro processo quando as situações sejam idênticas, quando não existam diferenças factuais que permitam compreender decisões de sentido diferente.

Temos, em primeiro lugar, um argumento que, não obstante ser de índole formal, surge como incontornável. A competência dos tribunais em razão da matéria deve ser apreciada em função do concreto pedido formulado pelo autor. É este o ensinamento clássico dos nossos processualistas, que entendemos ser totalmente transponível para o domínio do processo tributário.

O pedido formulado pela Requerente é, inquestionavelmente, o da anulação de uma liquidação, que identifica.

Só por esta razão a exceção invocada pela AT improcederia. Isto, sempre, sem prejuízo de se poder, depois, vir a concluir pela improcedência do pedido quando da apreciação do mérito da causa.

Indo mais longe, temos que o ato lesivo dos interesses da Requerente foi, indubitavelmente, uma liquidação oficiosa: A AT corrigiu o montante de IVA (devido ao Estado) apurado pela Requerente nas suas declarações por não ter aceite a dedução de parte do imposto por ela suportado. Ou seja, a AT liquidou imposto em valor superior ao declarado, como é próprio de uma liquidação oficiosa.

Num segundo momento, como ato consequente dessa liquidação adicional, operou a compensação com (parte) do crédito de imposto de que a Requerente era titular. É por esta razão que na liquidação em causa não resulta imposto a pagar; a obrigação de imposto ficou extinta, não pelo pagamento, mas por compensação

Tendo AT utilizado parte do crédito do sujeito passivo na extinção da obrigação de imposto liquidado adicionalmente, daí resultou, necessariamente, que o montante a reembolsar fosse fixado em valor inferior ao pretendido pela Requerente.

Em suma, a denegação parcial do pedido de reembolso foi um ato meramente consequente da liquidação adicional.

Diferentes serão os casos em que o pedido de reembolso é negado por, *v. g.*, ultrapassagem do prazo em que deveria ser efetuado, por não verificação de outros condicionalismos legais, etc. Em tal tipo de casos, pode aceitar-se que os tribunais arbitrais seriam incompetentes para apreciação dos litígios daí decorrentes, muito embora a forma processual a ser utilizada seja, segundo a lei, o processo de impugnação.

O entendimento que deixamos sufragado coincide com decisões dos tribunais superiores estaduais e de tribunais arbitrais nas quais foram apreciadas situações materialmente idênticas¹.

Improcede, pois, esta exceção.

¹ Fazemos nossa a fundamentação, assaz desenvolvida, da decisão arbitral de 19/11/2021, no processo 35/2021-T, transponível para o presente caso: *A liquidação de tributos encerra na sua análise doutrinária dois conceitos: a liquidação em sentido estrito, que significa a operação aritmética de aplicação da taxa à matéria coletável, e a liquidação lato sensu, isto é, o conjunto de operações destinadas a apurar o montante do imposto, um ato jurídico de conteúdo mais amplo e complexo que não se esgota naquela operação aritmética.*

No caso do IVA esse carácter complexo “decorre, aliás, da estrutura do próprio CIVA porque a liquidação tem por base o sistema declarativo (autoliquidação), e sendo “um ato complexo só é perfeitamente entendível se considerado em sentido amplo”, até porque essa noção ampla de liquidação abrange as deduções e as regularizações de imposto (artigos 19.º a 26.º do CIVA), bem como liquidações administrativas decorrentes de atos de fiscalização e determinação oficiosa do imposto (Capítulo VI do CIVA) ... que servem para “assegurar a neutralidade típica do IVA, prevenindo o efeito cumulativo e garantindo que o imposto é suportado em definitivo pelo consumidor final.”.

“É esse o caso das liquidações adicionais reguladas pelo art.º 87.º do CIVA, relativo ao momento e modalidades do exercício do direito à dedução. No n.º 1 deste artigo, estipula-se que, sem prejuízo do caso das liquidações com base em presunções e métodos indiretos, a efetuar nos termos da LGT, a AT procede à retificação das declarações dos sujeitos passivos, quando fundamentadamente considere que nelas figure um imposto inferior ou uma dedução superior aos devidos, liquidando adicionalmente a diferença. E no n.º 5 deste mesmo artigo, diz-se que se passados 12 meses relativos ao período em que se iniciou o excesso, persistir crédito a favor do sujeito passivo superior a € 250, este pode solicitar o seu reembolso”.

... O reembolso surge assim, ao lado da dedução por subtração e do reporte, como modalidade de exercício do direito à dedução e, conseqüentemente, pode ser visto como elemento integrante da própria liquidação de imposto, distinguindo-se claramente de formas de devolução do imposto...”.

Como entende a doutrina citada na decisão que acompanhamos, “... um reembolso contestado pela administração fiscal em tudo equivale a uma liquidação de imposto e os meios para reagir contra esse ato da administração que nega ou revoga um reembolso, são idênticos aos que a lei põe à disposição dos contribuintes para anular, no todo ou em parte, a liquidação de imposto”.

De facto, estamos, nestes casos, perante uma simples mudança da forma da liquidação: uma autoliquidação converte-se em liquidação administrativa adicional que a AT notifica.

“O facto de, no plano contabilístico, tal facto se pressupor um acerto de contas não altera a natureza jurídica do ato”.

Aliás, os documentos produzidos pela AT e notificados à Requerente dão conta da “demonstração de liquidação do IVA”, do “número de liquidação” e da “data liquidação”, acrescentando-se ainda que o sujeito passivo notificado pode “reclamar” ou “impugnar” nos termos das leis processuais.

Com efeito, na sequência da ação inspetiva, os Serviços identificaram imposto em falta por ter existido dedução indevida, nos montantes respetivamente de € 19 292,40€, de 1 215,66€ e 1 666, 35€.

Poderemos afirmar, em face da tese exposta, que o indeferimento (parcial) do pedido de reembolso tem por pressuposto e como modo de ação da AT a emissão prévia de um ato de “liquidação adicional” que concretiza as correções determinadas em sede de inspeção tributária. Os atos contestados, cuja anulação se peticiona, são assim verdadeiros e próprios atos de liquidação de imposto.

E foi em relação a estes mesmos atos que a Requerente dirigiu o pedido anulatório que constitui o objeto desta ação, pelo que é de julgar improcedente a exceção de incompetência material invocada pela Requerida.

II- PROVA

Consideram-se provados os seguintes factos:

- a) A Requerente tem como atividade a promoção, desenvolvimento, gestão e coordenação de projetos e investimentos imobiliários, a compra e venda de imóveis e a revenda dos adquiridos para esse fim, e o arrendamento e exploração de imóveis.
- b) Em 2019, adquiriu um terreno para construção localizado na freguesia Parque das Nações, no qual projetava construir um edifício de escritórios.
- c) A Requerente suportou despesas implicadas por tal projeto de construção, designadamente: i) Despesas relativas a serviços de arquitetura contratados à B... Sucursal em Portugal; ii) Despesas relativas ao contrato de “project management” celebrado com C..., S.A.; iii) Despesas relativas ao contrato de “project management” celebrado com a D..., Lda.
- d) Por entender que a dedução do IVA suportado na aquisição de tais serviços só seria possível se, e quando, fosse exercida a renúncia à isenção na venda de imóveis, a Requerente não deduziu qualquer montante do imposto suportado em tais aquisições.
- e) A Requerente conferiu o seguinte tratamento contabilístico às despesas incorridas: i) As despesas com a aquisição do terreno, arquitetura, engenharia, gestão de projetos e alguns serviços de construção foram registadas na conta #361 – Produtos e trabalhos em curso; ii) O IVA destas despesas foi registado na conta #27831099 – IVA a regularizar; e, iii) O IVA das despesas gerais de funcionamento foi registado na conta #27831099 – IVA a regularizar.
- f) No início de 2023, foi acordado, entre a Requerente e a Caixa Geral de Depósitos, um negócio que consistia, resumidamente, na alienação do terreno a esta entidade bancária e na celebração de um “Development Agreement” (“DA”), pelo qual a Requerente iria prestar à nova proprietária todos os serviços relacionados com a projetada edificação do imóvel.
- g) A Requerente celebrou com a CGD, em 21 de dezembro de 2023, o contrato de “DA” e, em 9 de fevereiro de 2024, o contrato de compra e venda do terreno.

- h) Nos termos do “DA”, a Requerente comprometeu-se a, após a venda do lote do terreno à CGD, prestar os serviços necessários à edificação do imóvel, a saber: arquitetura e engenharia, gestão e monitorização, estudos necessários para a perfeita execução das obras de construção, custos relacionados com estudos geotécnicos, custos gerais de instalação, nomeadamente fornecimento de água, eletricidade e telefone para o estaleiro, licenças e autorizações necessárias para a realização das obras de construção ou, após a conclusão das obras de construção, necessárias para a edificação de um edifício com todas as condições reunidas para a sua utilização.
- i) A Requerente analisou e adotou os seguintes procedimentos:
- Identificou as despesas direta e exclusivamente alocadas ao “DA”, cujo IVA foi considerado 100% dedutível;
 - Identificou as despesas direta e exclusivamente alocadas à venda do terreno, incluindo a infraestrutura já construída, cujo IVA foi considerado como não dedutível;
 - e
 - Identificou as despesas que estão simultaneamente relacionadas com a venda do terreno e com o DA (“Despesas Comuns”) e aplicou ao IVA incorrido um critério objetivo que resultou numa percentagem de dedução de 49%.
- j) Em março de 2024, foram efetuados os seguintes registos contabilísticos: i. O valor das despesas afetas à venda do terreno foi transferido da conta “#361 - Produtos e trabalhos em curso” para a conta “#731 – Produtos acabados intermédios”; ii. O valor do IVA incorrido nas despesas direta e exclusivamente alocadas à venda do terreno, incluindo a infraestrutura já construída e 51% do IVA das despesas comuns, por não ser dedutível, foi transferido da conta “#27831099 - IVA a regularizar” para a conta “#731 – Produtos acabados intermédios”; iii. O valor das despesas afetas ao DA foi transferido da conta “#361 - Produtos e trabalhos em curso” para a conta “#62211 – Trabalhos especializados Development Agreement CGD”; iv. O valor do IVA das despesas direta e exclusivamente alocadas ao DA e 49% do IVA das despesas comuns, por ser dedutível, foi transferido da conta “#27831099 - IVA a regularizar” para a conta “#2432- IVA dedutível”.
- k) O valor de IVA dedutível apurado de EUR 865.829,62 foi incluído na declaração periódica de março de 2024. Na mesma declaração periódica foi apurado um crédito de IVA de EUR 772.375,50, o qual foi reportado para o período seguinte.
- l) O mesmo trabalho foi realizado no mês seguinte, tendo-se apurado um montante de IVA dedutível de EUR 1.394.905,61.

- m) Este montante foi reportado na declaração periódica de abril de 2024, a qual veio a resultar num crédito apurado de EUR 1.029.183,51, cujo reembolso foi solicitado pela Requerente.
- n) No seguimento do pedido de reembolso, foi instaurada uma ação de inspeção tributária, interna e de âmbito parcial, incidente sobre o mês de abril de 2024, da qual resultou uma correção de IVA no montante de EUR 417.933,05, por dedução indevida do IVA até 21 de dezembro de 2023 (data da celebração do DA), correção que motivou a liquidação ora impugnada.
- o) Pelo que o pedido de reembolso apenas foi parcialmente deferido, não tendo sido devolvida à Requerente a referida quantia de € 417.933,05.
- p) Nos períodos 202403 e 202404, a Requerente apenas declarou operações ativas que, na sua totalidade, diziam respeito a aquisições de serviços de construção civil em subempreitada, às quais era e é aplicável a “regra da inversão” prevista na alínea j) do nº1 do artigo 2º do CIVA.
- q) A Requerente deduziu reclamação graciosa contra a liquidação que agora impugna, a qual foi indeferida, nos seguintes termos:

O direito à dedução (nos termos dos artigos 19.º a 25.º do CIVA) exercido pelos transmitentes/locadores relativamente ao IVA suportado a montante (aquisição/construção) pode ser exercido a partir do momento em que foi exercida a renúncia (com base no método da afetação real), situação que não ocorreu na situação em apreço. Todavia, tratando-se de despesas em bens imóveis que se destinem a ser transmitidos ou locados, a legislação portuguesa, por via do Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 janeiro, postecipa o direito a dedução para o momento em que a renúncia à isenção do IVA opera. Ora como já referido esta possibilidade de renúncia não foi requerida pelo SP. Pelo que, este entendimento não contradiz a jurisprudência comunitária no que concerne à neutralidade do imposto, pois a mesma é salvaguardada com a opção de renúncia à isenção não efetuada pelo SP. Assim, não tendo sido liquidado IVA na alienação do terreno, não poderia ser deduzido o imposto suportado a montante conexo com essa transação. Cumpre ainda referir que, no caso em apreço, não pode ser equacionada a aplicação do artigo 24º do CIVA, porque não estamos perante um ativo fixo tangível (bem de investimento), que tenha sido adquirido, concluído e utilizado para a obtenção de rendimentos pela sociedade, ou seja, o bem não chegou a ser utilizado / afetado em atividade isenta ou tributada e por conseguinte, não existe regularização a ser efetuada nos termos do artigo 24º do CIVA. Ademais, conforme a reclamante refere não existiram operações ativas em sede de IVA, mas sim, a intenção manifestada, de alienar um edifício de

escritórios no final da sua construção. Pelo que, o eventual direito à dedução só se verificaria quando o IVA fosse exigível, ou seja, no período da alienação do imóvel»

No entanto, os serviços de inspeção tributária (SIT) verificaram que no período de 2024-03, a Requerente deduziu IVA suportado em períodos em que realizava somente operações isentas, ou seja, anteriores a 21-12-2023 [alínea 30) do artigo 9º do CIVA], não tendo exercício a opção de renúncia à isenção, nos termos do artigo 12.º, nº 5 do CIVA.

Assim sendo, antes de 21-12-2023 (momento da celebração do contrato Development Agreement), a Requerente realizou apenas operações isentas de IVA, nos termos da alínea 30) do artigo 9º do CIVA [operações sujeitas a imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis], relacionadas com o terreno que havia adquirido e com o projeto imobiliário de construção de um edifício de escritórios

Deste modo, os SIT aceitaram a dedução do IVA suportado determinado com base no método da afetação real, relativamente aos serviços realizados pelos fornecedores a partir de 21-12-2023, nos termos do nº 2 do artigo 23º do CIVA. 20.º A partir de 09-02-2024, data em que foi alienado o terreno à CGD, a Requerente passou a realizar unicamente operações sujeitas e não isentas de IVA, sendo dedutível na totalidade o IVA suportado nas aquisições de bens e serviços, nos termos do artigo 19º, nº 1 e 21.º do CIVA. Contudo, como referido, no período 2024-03, a Requerente deduziu IVA suportado quando realizava somente operações isentas, ou seja, anteriores a 21-12-2023 [cf. alínea 30) do artigo 9º do CIVA], conforme listagem inserta no ponto V.6 do RIT, para que se remete e se dá aqui por reproduzido.

III- O DIREITO

Começaremos por relembrar, de forma muito sumária. pois tal é bem sabido, que a característica essencial do IVA (a sua “trave-mestra”) é o *princípio da neutralidade*, efetivado pelo exercício do direito à dedução.

Cada sujeito passivo, ao deduzir o imposto por si suportado, evita o efeito cumulativo, evita que haja imposto sobre imposto. O mesmo é dizer que só o exercício do direito à dedução permite que o consumidor final suporte a carga de imposto desejada pela lei (em valor equivalente ao que resultaria de um imposto monofásico cobrado na fase do retalho com a mesma taxa). E – é bom também lembrar – só o efetivo exercício do direito à dedução evita que o Estado receba um valor superior àquele que a lei estipula.

O exercício do direito à dedução não é, pois, um benefício, nem para o sujeito passivo nem para o consumidor final.

Recordamos, também, que, uma isenção, quando acontece num estágio que não seja o do retalho (o que seria a situação da Requerente enquanto promotora imobiliária, pois que teria como potenciais adquirentes dos escritórios por si construídos empresas que seriam, elas próprias, sujeitos passivos) é penalizante pois, ao interromper a cadeia das deduções, gera “imposto sobre imposto”.

Assim, bem se compreende que a jurisprudência do TJUE, que nos dispensamos de citar, seja unânime na afirmação de que o direito à dedução deve ser, por regra, garantido, que, nomeadamente, as isenções previstas pela lei deverão sempre ser entendidas de forma restritiva porque contrárias a estrutura do próprio imposto.

A jurisprudência do TJUE é, também, clara e na identificação das aquisições cujo IVA nelas suportado é dedutível.

No que aqui releva, é dedutível o IVA suportado nos chamados “atos preparatórios”, ou seja, em momento anterior ao do início da atividade que determinou a tais aquisições.

Cumpramos desde já salientar que nenhuma dúvida parece poder existir quanto ao facto de estas aquisições, cujo IVA a Requerente pretende deduzir deverem ser qualificadas de “atos preparatórios” do projeto imobiliário que ela se propunha efetuar (e efetuiu, ainda que sob diferente título jurídico). Está em causa a aquisição de serviços de arquitetura, de engenharia e outros serviços relativos ao desenvolvimento desse concreto projeto imobiliário. Portanto, não parece poderem existir dúvidas quanto ao facto de tais aquisições serem de *inputs* necessários - diríamos mesmo, indispensáveis - à realização dessa concreta atividade de promoção imobiliária.

Outra nota: não está em causa o valor do IVA que a Requerente pretende deduzir e que, por não ter sido aceite tal dedução, deu origem à liquidação oficiosa ora impugnada. O que está em causa, como é repetidamente frisado no RIT que fundamenta a liquidação impugnada (atrás parcialmente transcrito) e, também, na resposta da AT no presente processo, é o facto de, alegadamente, a Requerente apenas exercer atividades isentas de IVA quando incorreu nas despesas em causa.

Entrando diretamente na questão: a AT parece não se querer aperceber da realidade (das suas consequências, em termos de IVA) que ela própria aceita ter existido: inicialmente, a Requerente teria perspectivado realizar o referido projeto imobiliário em nome próprio, em terreno de que era proprietária; a certo momento, optou por alienar o terreno, mas prosseguir

com tal atividade imobiliária, tal qual a havia projetado inicialmente, só agora em nome do novo proprietário do terreno.

Se olharmos a substância que não à forma (é a substância das operações económicas aquilo que deve relevar em sede fiscal, nomeadamente em sede de IVA) verificamos que a realidade factual em nada se alterou: a Requerente foi, desde início, a promotora deste projeto imobiliário, desenvolvendo todas as atividades necessárias à edificação e posterior comercialização das frações para escritório em causa. O que se passou foi tão só que - provavelmente como forma de facilitar o financiamento, oferecendo maiores garantias ao banco – a partir de determinado momento a Requerente deixou de atuar em nome próprio, passando a atuar como prestadora de serviços (“empreiteira geral”) do banco, o qual assumiu a titularidade da obra, a ser edificada em terreno agora sua propriedade.

Ora, esta mudança da titularidade jurídica da obra em nada terá colidido com a utilização, pela Requerente, dos serviços por ela previamente adquiridos: no momento da sua aquisição, esses serviços destinaram-se a uma obra de construção de que seria titular a Requerente; após a celebração dos contratos com o banco, tais serviços continuaram a ser utilizados (a ser *input*) da mesma obra, só que agora titulada pelo banco.

Salvo melhor opinião, a concreta intencionalidade que presidiu à aquisição de um determinado *input* é, nas circunstâncias ora em apreciação, irrelevante para efeitos da existência do direito à dedução. O que releva é que as aquisições em causa tenham tido finalidade empresarial (e não o consumo privado), que os serviços em causa tenham sido usados como *inputs* de uma atividade que origine a obrigação de liquidação de IVA. Ora, nenhuma dúvida parece existir de que os serviços em causa, adquiridos pela Requerente, foram *input* de uma atividade económica sujeita a IVA (prestação de serviços ao banco).

Por último: muito embora da fundamentação da liquidação impugnada não conste esta alegação, encontramos, no RIT, passagens das quais poderemos ser levados a concluir que a AT terá entendido que o valor pago pelos serviços adquiridos pela Requerente em ordem à realização do projeto imobiliário, antes da celebração do contrato de “DA” e da venda do terreno, estariam incluídos no preço deste. Ou seja, de forma intencionalmente simples, a venda do terreno teria abrangido, também, os “projetos” relativos à construção planeada. Sem analisar, por desnecessário, a questão da incidência do IVA num contrato “misto” deste tipo, o certo é que uma tal asserção não assenta em quaisquer factos que se possam dar por provados. Pelo contrário, parece lógico concluir estarmos perante dois contratos perfeitamente distintos, ainda que interligados. O contrato de compra e venda terá tido como objeto apenas o terreno, cujo valor terá determinado o montante da respetiva contraprestação; o objeto do contrato “DA” (e, consequentemente, o valor das

contraprestações a serem recebidas pela Requerente) era um conjunto de serviços, para execução dos quais a Requerente já tinha, numa fase anterior de preparação da construção, adquirido os serviços em causa, cujo IVA então suportado pretende deduzir.

O argumento central da AT é – repete-se – o de que a requerente pretende deduzir IVA suportado num momento em que só realizava operações isentas.

Embora irrelevante, sempre se dirá que esta afirmação não corresponde à realidade: nos períodos em causa, a Requerente não efetuou operações que dessem origem a obrigação de liquidação de IVA (o imposto por ela liquidado em tais períodos não se referia a operações por ela efetuadas, mas sim ao imposto devido em razão de serviços de construção civil por ela contratados – *reverse charge*).

Não estando em causa uma classificação subjetiva dos sujeitos passivos (em isentos e não isentos), mas sim o enquadramento, para efeitos de IVA, de concretas operações económicas, o que releva é - como já deixámos acentuado - saber se as aquisições em causa devem ser entendidas como sendo *inputs* de uma atividade isenta ou de uma atividade não isenta (o direito à dedução só existe no segundo caso)

O argumento central da AT pode resumir-se ainda que de forma grosseira do modo seguinte a Requerente não renunciou a isenção de IVA relativa à venda de imóveis, pelo que não pode exercer o direito à dedução.

Como é sabido, a alienação de imóveis está, por regra, isenta de IVA, por razões meramente técnicas que não cumpre aqui explicitar (mais que uma isenção, estaremos, materialmente, perante uma situação de exclusão de incidência). Porém, atentos os já referidos efeitos negativos de uma isenção, quando ocorra em fase anterior à do retalho, a lei portuguesa permite aos sujeitos passivos que assim o entendam renunciar tal isenção.

Tal renúncia é particularmente interessante para, entre outros, os promotores imobiliários que construam prédios destinados a ser adquiridos por outros sujeitos passivos para o exercício das respetivas atividades, pois passarão a poder deduzir o imposto suportado nas aquisições de bens e serviços necessários a essa atividade.

Se a Requerente tivesse levado a cabo o seu intento inicial (construir, em nome próprio, no terreno de que era proprietária, um edifício de escritórios e alienar as respetivas frações), nenhuma duvida existiria que a dedução do IVA suportado nos *inputs* apenas poderia ter lugar após a renúncia à isenção (pois só então o Requerente passaria a ser sujeito passivo de IVA relativamente a essa atividade em concreto). Como também não ofereceria dúvida que a Requerente poderia então deduzir o IVA ora em causa.

Porém, existiu uma alteração das circunstâncias que a AT parece querer ignorar: a Requerente deixou de ser a promotora imobiliária, agindo em nome próprio, para passar a ser prestadora de serviços ao Banco. Porém, como já deixámos repetidamente afirmado, as aquisições preparatórias efetuadas pela Requerente em causa no processo do presente processo passaram a ser *inputs* das prestações de serviços contratados com o banco.

Tendo a Requerente passado a ser prestadora de serviços (deixando de ser potencial alienante de frações imobiliárias), a questão da renúncia à isenção na venda de imóveis deixou, pura e simplesmente, de se colocar.

Passando a ser prestadora de serviços, a Requerente passou a ter obrigação de liquidar IVA relativamente às contrapartidas faturadas ao banco. Passando a liquidar IVA, passou a poder deduzir o imposto suportado nas aquisições de bens e serviços necessários ao exercício dessa atividade, incluindo em aquisições anteriores ao momento em que assumiu a qualidade de prestadora de serviços. Na condição óbvia, que se tem por totalmente preenchida, de tais aquisições se referirem a *inputs* necessários ao exercício das prestações de serviços assumidas pela Requerente.

Afigura-se, pois, sem necessidade de consideração de outros argumentos, que a correção efetuada pela AT que esteve na origem da liquidação ora impugnada carece de sustentação legal.

IV - Juros Indemnizatórios

A Requerente peticiona ainda a condenação da Requerida no pagamento de juros indemnizatórios, nos termos do artigo 43.º, n.º 1, da LGT.

Os condicionalismos legais para a procedência deste pedido encontram-se verificados: existiu “erro imputável aos serviços”, uma vez que a liquidação adicional efetuada pela AT foi considerada ilegal por este tribunal arbitral; de tal “erro dos serviços” resultou ter a Requerente ficado privada de uma quantia a que tinha direito.

É certo que o artigo 43º, nº 1 da LGT refere apenas “pagamento indevido”. Parece evidente que a retenção indevida, por parte da AT, de um montante a cujo reembolso o sujeito passivo tinha direito corresponde a uma situação economicamente equivalente. Pelo que, seguindo as regras da boa interpretação das normas legais, se deve considerar esta situação abrangida pela hipótese de tal norma. Assim entende, pacificamente, o Supremo Tribunal Administrativo (p. ex., ac. de 29-03-2023, no processo 0392/15.7 e ac. de 01-07-2020, no proc. 2171/14).

Procede, pois, este pedido

V- DECISÃO

Pelo exposto, decide este Tribunal Arbitral:

- a) Julgar totalmente procedentes os pedidos e consequentemente anular-se a decisão de indeferimento da reclamação graciosa e anular-se a liquidação adicional de IVA n.º 2025..., referente ao período de maio de 2024
- b) Condenar a Requerida a, para além do reembolso do imposto indevidamente retido, € 417.993,05, a pagar à Requerente juros indemnizatórios calculados desde a data em que o reembolso parcial (ou do termo do prazo para o reembolso, se anterior), em montante a ser apurado em execução de sentença

VALOR: € 417.993,05

CUSTAS, no montante de € 6.732,00, a cargo da Requerida, por ter sido total o seu decaimento.

21 de outubro de 2026

Os árbitros

Rui Duarte Morais (relator)

Telmo Manuel Rebola Pascoal

José Joaquim Monteiro Sampaio e Nora