

FEVEREIRO 2019

REGIME DAS SOCIEDADES DE INVESTIMENTO E GESTÃO IMOBILIÁRIA

Âmbito e Pressupostos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de Janeiro

A captação de investimento directo estrangeiro revela-se estratégico para a expansão dos recursos financeiros e não financeiros disponíveis na economia portuguesa. Neste sentido, tendo em vista o aumento de competitividade e a dinamização do mercado imobiliário, foi publicado no passado dia 28 de Janeiro o Decreto-Lei n.º 19/2019, que tornou possível a partir de 1 de Fevereiro de 2019 proceder à constituição de Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária (as “SIGI”).

1. ÂMBITO

As SIGI têm origem nos *Real Estate Investment Trusts* e configuram um novo veículo de promoção do investimento e de dinamização do mercado imobiliário, sob a forma de sociedade anónima, cujas acções representativas do capital social serão negociadas em mercado aberto e regulado. Desta forma, é permitido a todas as pessoas (singulares ou colectivas) investir no mercado imobiliário através da compra de participações sociais em SIGI e, indirectamente, através destas, deter direitos reais sobre imóveis que serão vendidos, arrendados, ou explorados economicamente pelas SIGI.

Permite-se desta forma a conversão de investimento imobiliário em investimento financeiro, mais acessível a eventuais investidores que o investimento directo em imobiliário.

2. REQUISITOS

Para que uma sociedade anónima possa adquirir o estatuto de SIGI, quer através da sua constituição, quer através da conversão de uma sociedade anónima ou Organismo de Investimento Imobiliário sob forma societária já devidamente constituídos, deverá reunir cumulativamente os seguintes requisitos:

- Adoptar na firma a expressão “Sociedade de Investimento e Gestão Imobiliária, S.A.” ou “SIGI, S. A.”;
- Dispor de sede social e direcção efectiva em Portugal;
- Dispor de Conselho Fiscal;
- Compreender no seu objecto social as seguintes actividades económicas:
 - i. Aquisição de direitos de propriedade, de direitos de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente sobre bens imóveis, para arrendamento ou para outras formas de exploração económica;
 - ii. Aquisição de participações em outras SIGI, ou em sociedades com sede noutro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia;
 - iii. Aquisição de unidades de participação ou de acções em Organismos de Investimento Imobiliário ou Fundos de Investimento Imobiliário.
- Compreender um capital social inteiramente subscrito e realizado no montante mínimo de € 5.000.000, totalmente representado por acções ordinárias;
- Dispor de activos maioritariamente constituídos por direitos de propriedade, direitos de superfície ou outros direitos de conteúdo equivalente sobre imóveis;
- Dispor, a todo o tempo, de uma taxa de endividamento inferior a 60% do valor total dos activos;
- Admitir, no prazo de um ano, as acções representativas da totalidade do capital social à negociação em mercado regulamentado ou negociação em sistema de negociação multilateral (*Euronext Access* ou *Alternext*, em Portugal).

O incumprimento dos requisitos *supra* referidos por qualquer SIGI poderá implicar a perda da qualidade de SIGI, sendo a mesma impedida de voltar a adquirir a qualidade de SIGI nos três anos seguintes.

Os membros dos órgãos de administração e de fiscalização da sociedade à qual tenha sido retirada a qualidade de SIGI, respondem directamente perante os accionistas desta por todos os danos directamente causados fruto da perda pela sociedade da qualidade de SIGI.

3. RENDIMENTOS

Como forma de atrair investidores, o regime aprovado para as SIGI prevê a distribuição regular dos seus rendimentos, os quais serão distribuídos sob a forma de dividendos nos seguintes termos:

- i. 90% dos lucros do exercício que resultem do pagamento de dividendos e rendimentos de acções ou de unidades de participação (quando as SIGI adquirirem acções em outras SIGI);
- ii. 75 % dos restantes lucros do exercício distribuíveis, ou seja, os rendimentos da sua própria actividade imobiliária.

Pelo menos 75 % do produto líquido da alienação de activos afectos à prossecução do objecto social principal da SIGI deve ser objecto de reinvestimento em outros activos destinados à prossecução de tal objecto no prazo de três anos a contar da referida alienação.

A reserva legal das SIGI não pode exceder 20 % do capital social, não sendo permitida a constituição de outras reservas indisponíveis.

4. REGIME FISCAL

Aplica-se às SIGI o regime fiscal previsto nos artigos 22.º e 22.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais. Assim, estão sujeitas ao regime geral de tributação em IRC, à taxa de 21%.

O seu lucro tributável corresponde ao resultado líquido do exercício, apurado de acordo com as normas contabilísticas legalmente aplicáveis.

No entanto, não concorrem para o apuramento do lucro tributável os rendimentos de capitais, rendimentos prediais e mais-valias, excepto quando provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

Por outro lado, não são fiscalmente dedutíveis os gastos relacionados com os rendimentos excluídos de tributação, nem os gastos cuja dedutibilidade se encontre excluída nos termos do Código do IRC.

Também não concorrem para a determinação do lucro tributável os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor das SIGI.

Os prejuízos fiscais apurados são dedutíveis aos lucros tributáveis apurados, nos termos gerais, estando estas sociedades isentas de derrama municipal e de derrama estadual.

Tal como sucede com os restantes organismos de investimento colectivos, estão sujeitas a imposto de selo de 0,0125% sobre o seu valor líquido global, numa base trimestral.

Da perspectiva dos investidores, a tributação é feita à saída, devendo distinguir-se as seguintes situações:

- **O investidor é pessoa singular residente em Portugal**

Os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28%; esta retenção tem carácter definitivo quando os rendimentos sejam obtidos fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola.

Os rendimentos decorrentes da transmissão das participações estão sujeitos a tributação à taxa autónoma de 28%.

- **O investidor é pessoa colectiva com sede em Portugal**

Tributados por retenção na fonte à taxa de 25%, tendo a retenção na fonte a natureza de imposto por conta, excepto quando o titular beneficie de isenção de IRC que exclua os rendimentos de capitais, caso em que tem carácter definitivo. Se forem cumpridos os requisitos, poderá haver lugar à aplicação do regime da *participation exemption*, quer quanto à distribuição de dividendos, quer quanto a mais-valias no momento da alienação das acções.

- **O investidor é pessoa singular ou colectiva não residente em Portugal**

Desde que os investidores não disponham de estabelecimento estável em Portugal, ao qual os rendimentos sejam imputáveis, os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte a título definitivo, à taxa de 10%.

Estas regras não se aplicam caso (i) os titulares sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças, (ii) os rendimentos sejam pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares mas por conta de terceiros não identificados, e (iii) os titulares sejam entidades não residentes que sejam detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional.

De referir que, para efeitos da aplicação deste regime, os rendimentos de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário e as participações sociais em sociedades de investimento imobiliário, incluindo as mais-valias que resultem da respectiva transmissão onerosa, resgate ou liquidação, são considerados rendimentos de bens imóveis.

A **PARES | Advogados** encontra-se disponível para providenciar informação sobre Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária, de forma mais concreta e adequada à realidade de cada cliente.

Tiago Gama

tag@paresadvogados.com

João Fernandes Thomaz

jft@paresadvogados.com

Marta Gaudêncio

msg@paresadvogados.com

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte **Tiago Gama** (tag@paresadvogados.com), **Marta Gaudêncio** (msg@paresadvogados.com) ou **João Fernandes Thomaz** (jft@paresadvogados.com).