

FEVRIER 2019

REGIME DES SOCIETES D'INVESTISSEMENT ET GESTION IMMOBILIERE

Cadre d'application et Conditions conformément au Décret-loi n° 19/2019, du 28 janvier

Attirer l'investissement direct étranger est devenu stratégique pour l'expansion des ressources financières et non financières disponibles dans l'économie portugaise. Ainsi et compte tenu de l'augmentation de la compétitivité et de la dynamisation du marché immobilier, le décret-loi n° 19/2019 a été adopté pour rendre possible, à partir du 1^{er} février 2019, la constitution de Sociétés d'Investissement et de Gestion Immobilière (désignées "SIGI").

1. CADRE D'APPLICATION

Les SIGI sont inspirées des *Real Estate Investment Trusts* et constituent un nouveau véhicule de promotion de l'investissement et de dynamisation du marché immobilier, sous la forme d'une société anonyme, dont les actions représentant le capital social seront négociées en marché ouvert et réglementé. Il est ainsi permis à toutes les personnes (physiques ou morales) d'investir sur le marché immobilier en acquérant des participations sociales dans des SIGI et, indirectement, par leur biais, détenir des droits réels sur des biens immobiliers qui seront vendus, loués ou exploités économiquement par les SIGI.

Cela permet, par conséquent, la conversion de l'investissement immobilier en investissement financier, plus accessible à d'éventuels investisseurs que l'investissement direct en immobilier.

2. CONDITIONS

Pour qu'une société anonyme puisse acquérir le statut de SIGI, que ce soit par le biais de sa constitution ou par la conversion d'une société anonyme ou d'un Organisme d'Investissement Immobilier sous forme sociétaire déjà constitués, elle devra remplir les conditions cumulatives suivantes :

- Adopter l'expression « Société d'Investissement et Gestion Immobilière, S.A. » ou « SIGI, S. A. » dans la dénomination sociale de la société ;
- Disposer d'un siège social et d'une direction effective au Portugal ;
- Disposer d'un Conseil de Surveillance (*Conselho Fiscal*) ;
- Inclure dans son objet social les activités économiques suivantes :
 - i. Acquisition de droits de propriété, droits de superficie ou droits avec un contenu équivalent sur des biens immobiliers, pour la location ou d'autres formes d'exploitation économique ;
 - ii. Acquisition de participations dans d'autres SIGI ou dans des sociétés dont le siège se situe dans un autre État membre de l'Union Européenne ou de l'Espace Economique Européen qui entre dans la coopération administrative dans le domaine de la fiscalité équivalente à celle établie dans le cadre de l'Union Européenne ;
 - iii. Acquisition de parts ou d'actions dans des Organismes d'Investissement Immobilier ou des Fonds d'Investissement Immobilier.
- Avoir un capital social, entièrement souscrit et versé, d'un montant minimum de € 5.000.000, représenté exclusivement par des actions ordinaires ;
- Disposer d'actifs constitués majoritairement par des droits de propriété, droits de superficie ou d'autres droits de contenu équivalent sur des biens immobiliers ;
- Disposer, à tout moment, d'un taux d'endettement inférieur à 60% du montant total des actifs ;
- Admettre, dans un délai d'un an, les actions représentant la totalité du capital social en négociation dans un marché réglementé, ou en négociation dans un système de négociation multilatérale (*Euronext Access* ou *Alternext*, au Portugal).

Le non-respect des exigences susmentionnées par une SIGI pourra entraîner la perte de la qualification en SIGI pour une durée de trois ans.

Les membres des organes d'administration et de surveillance de la société à qui a été retirée la qualité de SIGI répondent directement devant ses actionnaires pour tout dommage causé en raison de la perte de la qualité de SIGI par la société.

3. REVENUS

Afin d'attirer des investisseurs, le régime approuvé pour les SIGI prévoit la distribution régulière de ses revenus, lesquels seront distribués sous forme de dividendes, de la façon suivante :

- i. 90% des bénéfices de l'exercice qui résultent du paiement de dividendes et revenus d'actions ou de parts (quand les SIGI acquièrent des actions dans d'autres SIGI) ;
- ii. 75 % des bénéfices distribuables restants de l'exercice, c'est-à-dire les revenus de sa propre activité immobilière.

Au moins 75 % du produit net de la vente d'actifs affectés à la poursuite de l'objet social principal de la SIGI doit faire l'objet d'un réinvestissement dans d'autres actifs destinés à cet objet, dans un délai de trois ans à compter de ladite vente.

La réserve légale des SIGI ne peut pas dépasser 20% du capital social et il n'est pas possible de constituer d'autres réserves indisponibles.

4. RÉGIME FISCAL

Le régime fiscal applicable aux SIGI est celui prévu aux articles 22 et 22-A du Statut des Avantages Fiscaux. Elles sont donc assujetties au régime général d'imposition de l'IRC (Impôt sur les Sociétés), à un taux de 21%.

Son bénéfice imposable correspond au résultat net de l'exercice, collecté conformément aux normes comptables en vigueur. Cependant, les revenus de capitaux, les revenus fonciers et les plus-values - sauf s'ils proviennent d'entités ayant leur résidence ou domicile dans un pays, territoire ou région assujetti à un régime fiscal nettement plus favorable indiqué dans la liste approuvée par ordonnance du membre du Gouvernement chargé des finances – ne sont pas pris en compte dans le calcul du bénéfice imposable.

D'un autre côté, les frais liés aux revenus exonérés d'impôts et les frais non déductibles conformément au Code du IRC ne sont pas fiscalement déductibles.

Les revenus, y compris les rabais et frais liés aux honoraires de gestion et autres

commissions qui sont versés en faveur des SIGI ne sont pas non plus pris en compte dans le calcul du bénéfice imposable.

Les pertes fiscales calculées sont déductibles aux bénéfices imposables calculés, en termes généraux, et ces sociétés sont exonérées d'impôts locaux ou nationaux.

A l'instar des autres organismes d'investissement collectifs, ils sont soumis à un Droit de Timbre de 0,0125% sur la valeur nette globale, sur une base trimestrielle.

Du côté des investisseurs, l'imposition est faite à la sortie, et les situations suivantes doivent être distinguées :

- **L'investisseur est une personne physique résidant au Portugal**

Les revenus distribués sont soumis à la retenue à la source, au taux de 28% ; cette retenue a un caractère définitif lorsque les revenus sont obtenus hors du cadre d'une activité commerciale, industrielle ou agricole.

Les revenus découlant de la transmission des participations sont soumis à imposition à un taux autonome de 28%.

- **L'investisseur est une personne morale ayant son siège au Portugal**

Les revenus distribués sont soumis à la retenue à la source, au taux de 25%, la retenue à la source ayant nature d'impôt sous-jacent, excepté quand le titulaire bénéficie d'exonération de l'IRC qui exclut les revenus de capitaux, auquel cas il a un caractère définitif.

Si les critères sont remplis, le régime de *participation exemption* pourra s'appliquer, que ce soit pour la distribution de dividendes ou pour des plus-values au moment de la vente des actions.

- **L'investisseur est une personne physique ou morale ne résidant pas au Portugal**

Dès lors que les investisseurs ne disposent pas d'établissement stable au Portugal, auquel les revenus puissent être imputables, les revenus distribués sont soumis à une retenue à la source à titre définitif, au taux de 10%.

Ces règles ne s'appliquent pas dans les cas où (i) les titulaires sont résidents dans un pays, territoire ou région soumis à un régime fiscal nettement plus favorable indiqué dans la liste approuvée par ordonnance du membre du Gouvernement chargé des finances, (ii) les revenus sont versés ou mis à disposition sur des comptes ouverts au nom d'un ou plusieurs titulaires, mais pour le compte de tiers non identifiés, et (iii) les titulaires sont des entités non résidentes détenues, directement ou indirectement, à plus de 25% par des entités ou des personnes physiques résidentes dans le territoire national.

Il y a lieu de préciser que, aux fins d'application de ce régime, les revenus de parts dans des fonds d'investissement immobilier et les participations sociales dans des sociétés d'investissement immobilier, y compris les plus-values qui découlent de la transmission onéreuse, rachat ou liquidation, sont considérés des revenus de biens immobiliers.

PARES | Advogados est à votre disposition pour fournir de plus amples informations sur les Sociétés d'Investissement et de Gestion Immobilière, d'une façon plus concrète et adéquate à la réalité de chaque client.

Tiago Gama

tag@paresadvogados.com

João Fernandes Thomaz

jft@paresadvogados.com

Marta Gaudêncio

msg@paresadvogados.com

La présente Note d'Information s'adresse à des clients et avocats. Il ne constitue pas de la publicité et toute copie, circulation ou autre forme de reproduction est interdite sans l'autorisation expresse de ses auteurs. Les informations fournies ont un caractère général et ne dispensent pas le recours à un conseil juridique préalable à toute prise de décision sur le sujet en question. Pour tout renseignement supplémentaire, veuillez contacter **Tiago Gama** (tag@paresadvogados.com), **Marta Gaudêncio** (msg@paresadvogados.com) ou **João Fernandes Thomaz** (jft@paresadvogados.com).