

NOTA INFORMATIVA



Regime das Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária (SIGI)

O Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro (**DL 19/19**), que entrou em vigor no dia 1 de fevereiro, veio dotar o mercado português de um novo veículo de investimento imobiliário, procurando ir de encontro às necessidades já manifestadas pelo sector e pelos investidores e alinhar o regime nacional com a realidade dos mercados internacionais.

Para este efeito, prevê-se que as sociedades de investimento e gestão imobiliária (SIGI) devem reunir um conjunto de requisitos, dos quais destacamos o capital social mínimo de cinco milhões de euros, não sendo possível diferir a realização de quaisquer entradas, e a obrigatoriedade de as respetivas ações serem admitidas à negociação em mercado regulamentado ou selecionadas para a negociação num sistema multilateral.

Por outro lado, o novo regime estabelece como atividades principais (i.e., objeto social) das SIGI as seguintes:

- a. A Aquisição de direitos reais sobre imóveis (direitos de propriedade, superfície ou equivalentes) para arrendamento (abrangendo as formas contratuais atípicas que compreendem não só contratos de arrendamento, mas também a prestação de serviços necessários à utilização dos imóveis);
- b. Participação em outras SIGIs;
- c. Participação em sociedades com sede em Portugal, que reúnam requisitos (objeto social, composição do seu ativo, política de distribuição de dividendos) equivalentes aos das SIGI,

com sede em Portugal ou noutro Estado-Membro da UE ou Espaço Económico Europeu;

- d.** Participação em veículos portugueses de investimento coletivo com política de distribuição de rendimentos semelhante aos das SIGIs.

Fazemos notar que, cada um dos referidos direitos e/ou participações deverá ser detido pelo prazo mínimo de três anos após a sua aquisição. Daqui resulta, a título de exemplo, que um direito de propriedade sobre um bem imóvel para arrendamento ou a participação (através de aquisição de unidades de participação) num fundo de investimento imobiliário para arrendamento habitacional deverá manter-se na titularidade da SIGI durante pelo menos três anos. Acresce que, pelo menos 75% do produto líquido da alienação de ativos afetos à prossecução do objeto social das SIGI devem ser objeto de reinvestimento em outros ativos destinados à prossecução de tal objeto no prazo de três anos a contar da data da alienação.

Tendo em vista a concretização de tais objetivos, este diploma procurou imprimir uma maior flexibilidade e transparência ao regime a dois níveis: (i) previsão de diversas especificidades ao modo de constituição de SIGI com apelo a subscrição pública [em contraponto com o regime regra previsto no Código das Sociedades

Comerciais (CSC)]; e (ii) imposição de diversos limites ao modelo de operação das SIGI.

No que respeita às especificidades para a constituição das SIGI, afigura-se-nos relevante destacar as seguintes:

- a.** A possibilidade de transmissão imediata das ações a subscrever pelos promotores (afastando-se, assim, a regra geral de inalienabilidade destas ações durante dois anos a contar do registo definitivo da sociedade previsto no CSC);
- b.** A impossibilidade de atribuição de quaisquer vantagens aos promotores;
- c.** A conversão do registo comercial de constituição da SIGI em definitivo não depende da entrega da ata da respetiva assembleia constitutiva.

Resulta ainda do DL 19/19 a possibilidade de conversão em SIGI de sociedades anónimas já constituídas, bastando que tal conversão seja deliberada em assembleia geral de acionistas, tomada por uma maioria de dois terços dos votos emitidos (a mesma maioria exigida pelo CSC para a alteração do respetivo contrato de sociedade).

Por outro lado, e em linha com os objetivos propostos, importa referir os limites impostos ao modo de operação da SIGI no que respeita (i) à composição do seu património, (ii) ao limite máximo de endividamento e (iii) à obrigação de distribuição de lucros.

Neste âmbito, destacamos que o DL 19/19 impõe que 75% do valor total do ativo das SIGI deve respeitar a direitos sobre bens imóveis objeto de arrendamento (abrangendo as formas contratuais atípicas que compreendem não só os contratos de arrendamento, mas também a prestação de serviços necessários para o uso das propriedades). De notar, porém, que o diploma concede um “período de graça” de dois anos (após a constituição da SIGI) para a verificação dos requisitos impostos para a composição do ativo das SIGI. Salienta-se, ainda, que o endividamento das SIGI não pode (a todo o tempo) ser superior a 60% do valor do ativo total da SIGI.

Já no que respeita aos limites impostos à distribuição de lucros, salientamos a obrigação de as SIGI distribuírem, sob a forma de dividendos, pelos menos, (i) 90% dos lucros que resultem do pagamento de dividendos ou resultados distribuídos por entidades nas quais as SIGI tenham participação em prossecução do seu objeto principal, e (ii) 75% dos restantes lucros do exercício distribuíveis nos termos do CSC.

Quanto ao enquadramento tributário, importa salientar que a primeira alteração ao DL 19/19 (introduzida pela Lei 97/2019, de 4 de setembro) introduziu um regime tributário próprio, referindo que as SIGI beneficiarão do regime aplicável aos Organismos de Investimento Coletivo (OIC) previsto no artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

Assim, e tendo em vista o reforço da competitividade do mercado de investimento imobiliário nacional, as SIGI ficam sujeitas ao regime geral de tributação em IRC, aplicando-se-lhes a taxa de 21% sobre o lucro tributável apurado. Por outro lado, o EBF estabelece que, na determinação do lucro tributável dos OIC, são excluídos os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias, referidos no Código do IRS, a menos que tais rendimentos derivem 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.

Como bem se compreende, para efeitos de determinação do lucro tributável, não são dedutíveis os gastos conexos com os rendimentos excluídos de tributação (assim se acautelando um eventual risco de *mismatch*), bem como os demais gastos expressamente previstos no Código do IRC.

Também não concorrem para o lucro tributável os rendimentos e gastos referentes a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor dos OIC. As SIGI são, ainda, tributadas em sede de Imposto do Selo, por força da Verba 29 da Tabela Geral do Imposto do Selo, aplicando-se lhes uma taxa trimestral de 0,0125% sobre o valor total do ativo líquido.

Quanto aos investidores, serão tributados à saída. Tratando-se de sujeito passivo de IRS, os dividendos serão retidos na fonte à taxa de 28%, tendo esta carácter definitivo quando o rendimento seja obtido fora do âmbito da respetiva atividade profissional.

O rendimento decorrente da alienação das ações representativas do capital das SIGI está sujeito a tributação, através de retenção na fonte a título definitivo à taxa de 28%. Tratando-se de sujeitos passivos de IRC, a retenção é feita à taxa de 25%, tendo natureza de pagamento de imposto por conta, a menos que o investidor aproveite de isenção que exclua os rendimentos de capital, assumindo a retenção na fonte carácter definitivo. Estando presentes os necessários requisitos, pode ainda aplicar-se o regime de *Participation Exemption* previsto no Código do IRC, tanto quanto à distribuição de dividendos, como a mais-valias no momento da alienação das ações.

Aos investidores não residentes, sem estabelecimento estável em Portugal, aplicar-se-á uma retenção na fonte à taxa autónoma de 10%.

Para mais informações contactar:

DEPARTAMENTO DE IMOBILIÁRIO

Madalena Azeredo Perdigão
map@cca.law

Tomás Assis Teixeira
tat@cca.law

DEPARTAMENTO DE CORPORATE/M&A

Sara Reis
sbr@cca.law

DEPARTAMENTO DE FISCAL

Tânia de Almeida Ferreira
taf@cca.law

**UMA EQUIPA DE ESPECIALISTAS,
UMA ATITUDE RESPONSIVE.**

Este documento foi preparado com fins informativos e está disponível gratuitamente para uso exclusivo e restrito dos clientes e colegas da CCA, e é proibida sua reprodução e divulgação não expressamente autorizada. Esta informação é geral e não substitui nenhum aconselhamento jurídico para a resolução de casos específicos.