



Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária - Alteração Lei 97/2019

Foi publicada a 4 de setembro, a Lei nº 97/2019, que constitui a primeira alteração, por apreciação parlamentar, ao regime das sociedades de investimento e gestão imobiliária (“SIGI”) aprovado pelo Decreto-Lei nº 19/2019, de 28 de janeiro. Esta alteração veio aprovar o regime fiscal aplicável às SIGI e introduzir, entre outras, alterações no (i) objeto social; (ii) na composição do ativo; e (iii) nos requisitos de dispersão do capital.

Regime fiscal - De um ponto de vista fiscal, a referida alteração ao Decreto-Lei n.º 19/2019 clarificou o regime fiscal aplicável às SIGI: aquando da aprovação do regime legal das SIGI, a única referência ao regime fiscal constava do preâmbulo. Esta alteração adita uma regra específica (artigo 11.º-A) ao antes mencionado Decreto-Lei, determinando que, por regra, às SIGI é aplicável regime fiscal previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais para os Organismos de Investimento Coletivo (“OIC”). Não obstante, estabelece que no caso dos rendimentos resultantes da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis por SIGI, a exclusão de tributação prevista no Estatuto dos Benefícios Fiscais apenas será aplicável quando os imóveis tiverem sido detidos para arrendamento, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel, durante pelo menos três anos.

Adicionalmente, foram ainda consagradas outras regras destinadas a clarificar o tratamento fiscal devido tanto aos participantes, bem como às SIGI, caso se verifique a perda de qualidade de SIGI, cessando a aplicação do regime previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais

Objeto social - No que concerne às regras sobre o objeto social, as alterações agora aprovadas vêm clarificar que o objeto destas sociedades é apenas o arrendamento, ainda que entendido em sentido amplo. Nestes termos, prescreve-se que as SIGI têm por objeto principal a aquisição de direitos sobre imóveis para arrendamento abrangendo este “formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel”. Elimina-se desta forma, do objeto social destas sociedades a referência a outras formas de exploração económica do imóvel.

Importa lembrar que, para efeitos da aplicação deste regime, são considerados como bens imóveis os prédios rústicos suscetíveis de exploração económica autónoma e que aquisição de direitos sobre imóveis para arrendamento continua a abranger, (i) o desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis; e (ii) a sua afetação à utilização de loja ou espaço em centro comercial, ou utilização de espaço em escritórios.

Ainda em sede de objeto, passou a admitir-se expressamente a possibilidade de as SIGI deterem participações em outras sociedades com sede em território português (que não sejam SIGI), desde que preencham cumulativamente alguns aplicáveis às SIGI.

Composição do ativo - Foram atualizadas as regras relativas à composição do ativo em consonância com a noção ampla de arrendamento agora consagrada, definindo-se que o

valor dos direitos sobre bens imóveis objeto de arrendamento, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel, deve representar pelo menos 75% do valor total do ativo da SIGI.

Foi igualmente introduzida uma regra de controlo da composição do ativo, nos termos da qual a administração da SIGI deve, pelo menos a cada sete anos, solicitar uma avaliação dos ativos da SIGI a realizar por auditor externo independente registado junto da CMVM.

Requisitos de dispersão do capital - Reduzem-se os requisitos de dispersão, deixando de ser exigível na data da admissão à negociação o requisito de dispersão de 20% do capital. Este nível de dispersão passa a ser exigível apenas a partir do final do 3º ano após a admissão, sendo que a partir do 5º ano a percentagem sobe para os 25%. Recordar-se que, de acordo com o regime aplicável, as SIGI têm de requerer a admissão à cotação ou a uma plataforma de negociação no prazo de 1 ano a contar do registo da sociedade.

Contactos:

António Brochado Teixeira - antonio.teixeira@pbbr.pt

Patrícia Goldschmidt - patricia.goldschmidt@pbbr.pt