

Temas

Regime jurídico
das sociedades de
investimento e gestão
imobiliária
P. 1-2



FINANCEIRO

SOCIEDADES DE INVESTIMENTO E GESTÃO IMOBILIÁRIA (“SIGI”)

Foi publicado o Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de Janeiro (“Decreto-Lei 19/2019”), que vem introduzir no ordenamento jurídico nacional o regime jurídico das **Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária** (“SIGI”), com vista à promoção do investimento e dinamização do mercado imobiliário, em particular, do mercado de arrendamento, e que entrará em vigor a 1 de Fevereiro de 2019.

Tendo como principais actividades a aquisição de direitos reais sobre imóveis (para arrendamento ou outras formas de exploração económica), a aquisição de participações em sociedades com objecto e requisitos equivalentes e a aquisição de participações em fundos de investimento imobiliário cuja política de distribuição de rendimentos seja similar, as SIGI:

- são sociedades de investimento imobiliário que se constituem e operam nos termos das disposições legais aplicáveis às sociedades

anónimas, podendo também ser-lhes aplicadas as disposições legais que regem as sociedades abertas caso adquiram essa qualidade;

- requerem que o seu capital social seja totalmente subscrito e realizado (no montante mínimo de €5.000.000), representado por acções ordinárias, devendo estas ser admitidas à negociação em mercado regulamentado ou seleccionadas para a negociação num sistema de negociação multilateral a funcionar em Portugal ou jurisdição da EU ou EEE;
- podem ser constituídas com ou sem apelo à subscrição pública;
- devem ter activos constituídos maioritariamente por direitos de propriedade, direitos de superfície ou outros direitos de conteúdo equivalente sobre imóveis, para arrendamento ou para outras formas de exploração económica;

- devem (i) deter direitos sobre bens imóveis e participações com valor mínimo correspondente a 80% do valor total do activo da SIGI e (ii) deter direitos sobre bens imóveis objecto de arrendamento ou de outras formas de exploração económica com valor mínimo correspondente a 75% do valor total do activo da SIGI;
- estão sujeitas, a todo o tempo, ao cumprimento de um limite máximo de endividamento de 60% do valor do seu activo total;
- estão obrigadas a distribuir, no prazo de nove meses após o encerramento de cada exercício, sob a forma de dividendos (i) 90% dos lucros do exercício que resultem do pagamento de dividendos e rendimentos de acções ou de unidades de participação e (ii) 75% dos restantes lucros do exercício distribuíveis nos termos do Código das Sociedades Comerciais.

Regime Fiscal

As SIGI beneficiarão do regime fiscal aplicável às demais sociedades de investimento imobiliário que se constituem e operam em Portugal (previsto nos artigos 22.º e 22.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais), estando, assim, sujeitas ao regime geral do imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas (“IRC”), com exceção de regras específicas que desconsideram, para efeitos de cálculo do seu lucro tributável:

- rendimentos de capitais, rendimentos prediais e mais-valias (exceto quando tais rendimentos

provenham de entidades com domicílio numa das jurisdições de tributação privilegiada elencadas em Portaria do Ministério das Finanças).

As SIGI, beneficiam ainda de:

- isenção de derrama municipal e derrama estadual;
- isenção de retenção na fonte (incluindo sobre o rendimento não excluído de tributação de acordo com as regras acima mencionadas);
- tributação, em sede de Imposto do Selo, à taxa de 0,0125% por cada trimestre, sobre o respetivo património líquido.

Quanto à distribuição de lucros pelas SIGI, a taxa aplicável à retenção na fonte é de 10% para investidores não residentes (passível de ser eliminada pela aplicação da Diretiva relativa ao regime fiscal aplicável às sociedades-mães e sociedades afiliadas). Outras categorias de rendimentos encontram-se sujeitas a tributação autónoma, também à taxa de 10% (sem prejuízo da aplicação de convenções para evitar a dupla tributação).

Finalmente, as sociedades anónimas e os organismos de investimento imobiliário sob forma societária já constituídos podem, cumpridos determinados requisitos, converter-se em SIGI.

CONTACTOS:

FINANCEIRO



Alexandra Valente
Sócia
E: alexandra.valente@srslegal.pt

FISCAL



João Maricoto Monteiro
Sócio
E: joao.monteiro@srslegal.pt

IMOBILIÁRIO



Neuza Pereira de Campos
Advogada Coordenadora
E: neuza.campos@srslegal.pt

Esta Newsletter destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas, não devendo a informação nela contida ser usada para qualquer outro fim ou reproduzida, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização da SRS. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos: marketing@srslegal.pt

