



SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL
ROGÉRIO FERNANDES FERREIRA
& ASSOCIADOS

SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENT ET GESTION IMMOBILIÈRE :

Le régime juridique et les aspects fiscaux

Note préliminaire

La présente présentation est destinée à être distribuée entre Clients et Collègues et les informations sont fournies de manière générale et abstraite. Elles ne doivent pas servir de base à la prise d'une quelconque décision sans assistance professionnelle qualifiée et dirigée sur le cas concret. La circulation, distribution ou reproduction de ce document est expressément interdite sans le consentement écrit de l'auteur Rogério Fernandes Ferreira & Associados – Sociedade de Advogados, SP, RL

SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENT ET GESTION IMMOBILIÈRE :

LE RÉGIME JURIDIQUE ET LES ASPECTS FISCAUX

SOMMAIRE

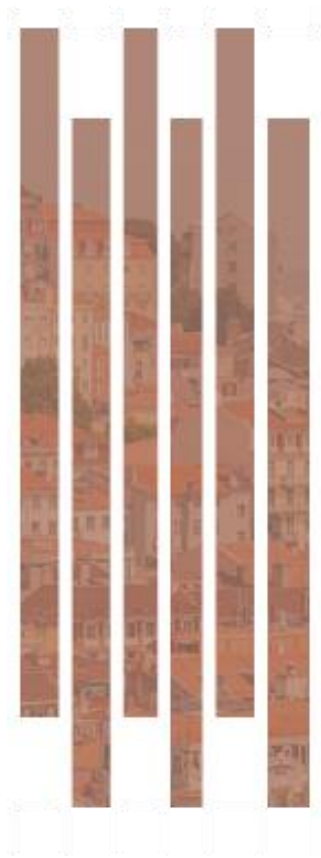
1. Le Cabinet RFF & Associés

L'impôt sur les sociétés portugais

2. Les taux
3. Le régime de participation exemption

Les Sociétés d'Investissement et Gestion Immobilière

4. Le contexte
5. Les critères
6. Les aspects fiscaux
7. Les avantages



LE CABINET

RFF & ASSOCIÉS



- ❖ RFF & Associés est un Cabinet d'avocats portugais renommé dans ses domaines d'expertises qui sont le droit fiscal et le droit des affaires.
- ❖ La réussite et la singularité du Cabinet reposent sur une équipe de 24 avocats, intégrés en 10 équipes spécialisées dans un domaine particulier du droit fiscal et/ou du droit des affaires, permettant de mettre à la disposition des clients un éventail complet et solide de compétences.
- ❖ Après plusieurs années d'expérience, comme Associé de grands cabinets portugais et après avoir été Secrétaire d'Etat aux affaires fiscales du Gouvernement Portugais, le schéma de Cabinet-Boutique est apparu comme le mieux adapté pour répondre aux problématiques et projets des clients et fournir un conseil juridico-fiscal sur mesure.
- ❖ Le Cabinet est constamment reconnu et distingué parmi les meilleurs (Tier 1) par Chambers & Partners Europe, Legal 500, Who's Who Legal, International Tax Review. L'année dernière j'ai également été le seul avocat portugais reconnu par l'annuaire professionnel Private Global Elite de Legal Week.
- ❖ Le Cabinet dispose, entre autres, d'une French Desk, composée d'avocats bilingues, spécialisés en conseil juridique à la clientèle privée et sociétaire.
- ❖ Il s'agit de la première Société d'avocats dont le système de Gestion de qualité est certifié sur la base de la norme ISO 9001:2015 et en voie d'obtention de la certification de sécurité (norme ISO 27001) et de responsabilité sociale (norme ISO

L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS :

LES TAUX



MADÈRE: 5%

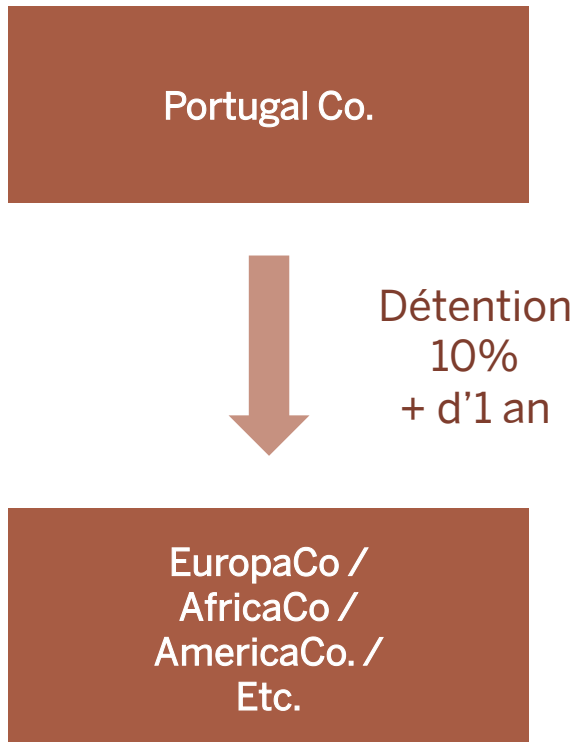
+ Surtaxe municipal - jusqu'à 1,5 %.
+ Surtaxe d'Etat - 3%, 5% et 9% (sur la part du revenu imposable excédant respectivement 1.500.000 €, 7.500.000 €, 35.000.000 €)

Taux effectif maximal : 31,5 % (21 % + 1,5 % + 9 %)

L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS :

LE REGIME DE PARTICIPATION EXEMPTION

Au Portugal:



- Exonération des dividendes distribués
- Exonération des plus-values provenant de la vente des parts
- Conditions: Les sociétés distributrices ou dont le capital est transmis:
 - Ne peuvent être composées à + de 50% de biens immobiliers;
 - Ne peuvent être imposées à moins de 60% du taux de l'IRC applicable au Portugal (12,6%);
 - Ne peuvent être installées dans un paradis fiscal de la "liste noire" portugaise.

SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION IMMOBILIÈRES:

LE CONTEXTE



- ❖ Décret-loi n° 19/2019, du 28 janvier (en vigueur depuis le 1er février 2019): SIGI comme nouveau véhicule d'investissement en actifs immobiliers, dont l'objectif est de promouvoir les investissements et de stimuler le marché immobilier portugais.
- ❖ Introduction dans l'ordre juridique portugais des *Real Estate Investment Trusts* (REIT), SOCIMI en Espagne, suivant la tendance ancrée dans d'autres pays européens.
- ❖ Le régime peut s'appliquer aux nouvelles sociétés constituées sous la forme de SIGI - remplissant les conditions requises - ainsi qu'aux sociétés anonymes et aux Organismes de Placements Collectifs (OPC) qui sont convertis en SIGI.
- ❖ Objectif premier: attirer à grande échelle les investissements immobiliers en proposant une structure favorable, qui n'existait pas encore au Portugal.
- ❖ Concentration de la majeure partie de ses actifs sur des biens affectés à l'activité de location, permettant de dynamiser un marché où, actuellement, la recherche est plus élevée que l'offre.
- ❖ Portugal: moteur essentiel de la dynamisation du marché locatif et immobilier.

SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION IMMOBILIÈRES:

LES CRITÈRES (1)



LA SOCIÉTÉ

- ✓ Adopter le type de société anonyme;
- ✓ Disposer d'un conseil de fiscal + d'un expert comptable;
- ✓ Inclure "SIGI, S.A." dans la dénomination



OBJET SOCIAL

- ✓ **Acquisition de droits de propriété**, de droits de surface ou d'autres droits immobiliers équivalents;
- ✓ **Acquisition de participations** dans d'autres SIGI ou dans des sociétés basées dans l'UE (hors Portugal);
- ✓ **Acquisition de parts ou d'actions** dans des fonds d'investissement immobilier et organismes d'investissement immobilier (assujettis au régime des Organismes de Placements Collectifs).



CAPITAL SOCIAL

- ✓ Capital social minimum, souscrit et réalisé, de 5.000.000 €, représenté par des actions ordinaires ;
- ✓ Dans un délai d'un an, les actions doivent être admises à la négociation sur une bourse de valeurs ou sélectionnées pour être négociées sur un système multilatéral de négociation (Euronext Access ou Alternext, au Portugal) ;
- ✓ Au moins 20% des actions représentant le capital social de SIGI doivent être dispersées parmi les investisseurs qui détiennent des actions correspondant à moins de 2% des droits de vote.



Les sociétés qui ne remplissent pas les critères peuvent perdre leur qualité SIGI.
La perte de qualité empêche l'entreprise de retrouver la qualité de SIGI lors des 3 années suivantes.

SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION IMMOBILIÈRES:

LES CRITÈRES (2)



ACTIFS



BÉNÉFICES

- ✓ Limites sur la composition des portefeuilles et les limites sur l'endettement
 - a) La valeur des droits sur les biens immobiliers et les participations doit représenter au moins 80% de la valeur totale du patrimoine de la SIGI;
 - b) 75% de la valeur totale des actifs de la SIGI doivent être composés des droits de propriété et autres équivalents sur les biens immobiliers affectés à l'activité de location.
 - c) Au moins 75% du produit net de la cession des actifs du portefeuille de SIGI doit être réinvesti dans d'autres actifs, le réinvestissement ayant lieu dans les 3 ans suivant la cession en question;
 - d) L'endettement ne doit à aucun moment correspondre à plus de 60% de la valeur totale des actifs de SIGI

- ✓ Les biens immobiliers et les participations doivent être détenus pendant une période d'au moins 3 ans.

- ✓ Distribution à ses actionnaires dans un délai de 9 mois après la fin de chaque exercice fiscal, une partie de ses bénéfices selon une proportion spécifique :
 - a) Au moins 90% des bénéfices résultant du paiement des dividendes et des revenus des actions ou parts distribués par les entités dans lesquelles elle détient une participation doivent être distribués à ses actionnaires ; et
 - b) Au moins 75% des bénéfices restants, c'est-à-dire ceux issus de l'activité immobilière, de la location immobilière et des plus-values immobilières doivent être distribués à ses actionnaires.



**Les sociétés qui ne remplissent pas les critères peuvent perdre leur qualité SIGI.
La perte de qualité empêche l'entreprise de retrouver la qualité de SIGI lors des 3 années suivantes.**

SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION IMMOBILIÈRES:

LES ASPECTS FISCAUX

Il n'y a pas d'indications claires quant au régime fiscal, seul le préambule du décret-loi qui les a créé prévoit que les SIGI bénéficient du régime fiscal neutre applicable aux fonds/organismes d'investissement immobilier.

Articles 22 et suivants du Statut des Bénéfices fiscaux (EBF)

- Régime général de l'impôt sur les sociétés (IRC) et au taux de 21% sur le bénéfice imposable calculé ;
- Dans la sphère de la société : sont exclus du calcul du bénéfice imposable les revenus provenant de la location de biens immobiliers, les plus-values immobilières et les revenus de capitaux, tels que les dividendes payés par les entités dans lesquelles les SIGI ont des participations;
- Dans la sphère des actionnaires/investisseurs: retenue à la source sur les dividendes et imposition des plus-values de cession d'actions au taux de:
 - 10% pour les non-résidents;
 - 25% pour les personnes morales résidentes au Portugal; et
 - 28% pour les personnes physiques résidentes au Portugal.
- Exemption de la surtaxe municipale et d'Etat ;
- Aucune disposition prévoyant un régime d'exception pour l'impôt foncier (IMT ou IMI)

SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION IMMOBILIÈRES:

LES AVANTAGES



- Calcul du bénéfice imposable : revenus des SIGI assujettis au taux normal d'impôt sur les sociétés (21%), mais le véritable avantage reside dans l'exclusion d'une grande partie des revenus générés dans la sphère de la SIGI de la base du bénéfice imposable (revenus fonciers, revenus de capitaux et plus-values).
- Détention des participations dans d'autres entités (autres SIGI, sociétés ayant leur siège dans un autre État membre de l'UE ou de l'EEE, OPC portugais).
- Objet social ample : détention, gestion ou l'exploitation économique de biens immobiliers par le biais de l'acquisition directe ou indirecte de droit de propriété ou équivalents (ce qui inclus, entre autres, le développement de projets de construction et de réhabilitation).
- Destinataires : l'obligation de dispersion du capital et les modalités de la mise en œuvre de cette dispersion permettent la participation de « petits » investisseurs, bien que le modèle juridique plus complexe des SIGI peut avoir tendance à être préféré par des plus gros investisseurs qui cherchent à placer leurs fonds à plus long terme.
- Outre la constitution *ex novo* de SIGI, par souscription privée ou publique et la transformation de sociétés anonymes en SIGI est également autorisée, ainsi que la constitution par la transformation d'OPC immobiliers sous forme de sociétés en SIGI.

รฟฟ

Merci !

rogeriofernandesferreira@rffadvogados.com

rfflawyers.com

[+351 215 915 220](tel:+351215915220)



Lisboa

Praça do Marquês de Pombal,
n.º 16 – 5.º (recepção) & 6.º andares
1250-163 Lisboa
Portugal

T. + 351 21 591 52 20
F. + 351 21 591 52 44
www.rffadvogados.com
contacto@rffadvogados.com

Porto

Rua Eng.º Ferreira Dias,
n.º 924, 4100-241 Porto
Portugal



GPS

N 38 43 30 // W 9 08 56

rff.advogados

