



AS ALTERAÇÕES AO REGIME DAS SOCIEDADES DE INVESTIMENTO E GESTÃO IMOBILIÁRIA (REIT'S)

SUMÁRIO

No dia 9 de setembro de 2019, entrou em vigor a Lei 97/2019, que vem alterar o regime das Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária, regido pelo disposto no Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro de 2019. Esta alteração decorre da exigência da Assembleia da República em apreciar o diploma.

INTRODUÇÃO

O Decreto-Lei n.º 19/2019, publicado no dia 28 de janeiro de 2019 (cfr. As novas Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária (adiante "SIGI")), sofreu alterações com a entrada em vigor da Lei 97/2019, de 4 de setembro.

O diploma introduz algumas alterações, nomeadamente, no que toca ao objeto social, à avaliação dos ativos, à dispersão do capital social e ao regime da perda de qualidade de sociedade de investimento e gestão imobiliária. Com a publicação do diploma é, ainda, clarificado o regime de tributação aplicável a estas sociedades.

O OBJECTO SOCIAL

Com a entrada em vigor da Lei n.º 97/2019, de 4 de setembro, o preceituado quanto ao seu objeto social sofre algumas alterações:

a) por um lado, é eliminada a expressão "ou para outras formas de exploração económica", devendo, por isso, a aquisição de direitos de propriedade, direitos de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente sobre imóveis ter em vista, única e exclusivamente, o arrendamento; e

b) por outro, passa a ler-se, agora na parte final do preceito, que, para além da aquisição de direitos de propriedade, direitos de superfície ou de outros direito com conteúdo equivalente sobre imóveis, também se encontrarão dentro do objeto social, outras "formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel".

Assim, as SIGI deixam de estar limitadas sobre o tipo de

AS ALTERAÇÕES AO REGIME DAS SOCIEDADES DE INVESTIMENTO E GESTÃO IMOBILIÁRIA (REIT'S)

► transação que subjaz a aquisição imobiliária, deixando de ser obrigadas a fazê-lo através de uma aquisição direta de ativos (asset deal), passando a poder fazê-lo, também, através da aquisição de participações sociais de sociedades que possuam imóveis (share deal), o que poderá também representar a possibilidade de incorrer em menor despesa fiscal no âmbito dessa transação.

De igual forma, passou a indicar-se expressamente que as SIGI podem adquirir participações noutras SIGI, incluindo aquelas que tenham sede em Portugal, aspeto que o legislador não havia acautelado na redação do Decreto-Lei n.º 19/2019.

A COMPOSIÇÃO E A AVALIAÇÃO DOS ACTIVOS

Se nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 19/2019, publicado a 28 de janeiro de 2019, a avaliação dos imóveis era realizada pela SIGI e a metodologia e critérios através da qual aquela tinha lugar era pela mesma documentada, sendo essa documentação verificada pelo auditor encarregue da certificação legal de contas da socie-



dade. Com a nova redação do diploma passa a prever-se a necessidade de realizar uma auditoria externa independente, pelo menos a cada sete anos.

A DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Relativamente à composição e dispersão do capital social, passa agora a admitir-se que a SIGI apenas venha a ter o seu capital detido, pelo menos em 20%, por acionistas com menos de 2% dos direitos de voto, no final do terceiro ano civil seguinte à admissão das ações em bolsa, ao passo que na versão anterior era exigido que esse limiar se verificasse imediatamente, no momento da admissão em mercado regulamentado.

Por outro lado, passa a determinar-se que a partir do final do quinto ano civil após a admissão em bolsa, 25% do capital social seja participado por investidores que tenham uma participação correspondente a um máximo de 2% dos direitos de voto.

Nesta medida, alargou-se o período dentro do qual o limiar tem de ser cumprido, mas introduziu-se um novo limiar mínimo de 25%.

A PERDA DE QUALIDADE DE SIGI

Relativamente à perda da qualidade de SIGI, os critérios são os mesmos anteriormente previstos, mas o legislador optou por isolar os mesmos.

Por um lado, o incumprimento da obrigação de manutenção do investimento imobiliário por um período mínimo de 3 anos, passa a ser autonomizado, o que significa que assim que se verifique o incumprimento desta regra relativamente a apenas um dos imóveis, a sociedade perde imediatamente a qualidade de SIGI, deixando de se exigir o incumprimento simultâneo prolongado no tempo. ►

AS ALTERAÇÕES AO REGIME DAS SOCIEDADES DE INVESTIMENTO E GESTÃO IMOBILIÁRIA (REIT'S)

► Por outro lado, a perda da qualidade de SIGI por incumprimento dos requisitos sobre composição do ativo constantes dos n.ºs 1 e 2 do artigo 8.º, deixa de verificar-se apenas com o incumprimento durante 2 anos consecutivos, para passar a prever-se a referida perda quando tal incumprimento ocorra em quaisquer 2 anos por cada cinco exercícios sociais.

O REGIME DE TRIBUTAÇÃO

Aquando da publicação do Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro, surgiram dúvidas quanto ao regime tributário aplicável às SIGI.

Apesar de expectável que lhes fosse aplicado o regime dos Organismos de Investimento Coletivo, o legislador não o

havia referido expressamente, podendo tal entendimento ser decalcado do disposto no EBF quando refere que são tributados nos termos daquela disposição, as "sociedades de investimento imobiliário que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional".

Assim, a regra geral é a de que as SIGI são tributadas nos termos gerais do Código do IRC, com as especificidades constantes do regime do EBF.

Na determinação do lucro tributável sujeito à taxa geral de IRC de 21%, são desconsiderados os rendimentos de capitais, os rendimentos prediais, bem como os incrementos patrimoniais (mais-valias), desde que estes rendimentos não provenham de tax havens.

Da mesma forma que são desconsiderados os proveitos acima referidos, são igualmente desconsiderados os gastos ligados àqueles rendimentos, bem como os gastos com comissões de gestão ou com comissões que revertam para a SIGI.

CONCLUSÃO

As alterações que entram em vigor em 9 de setembro de 2019 com a publicação da Lei 97/2019, de 4 de setembro vêm tornar o regime em análise mais adequado à realidade internacional destes veículos, procurando torna-los mais competitivos do que, por exemplo, os seus congéneres espanhóis. ■

Lisboa, 16 de setembro de 2019