

As sociedades de investimento e gestão imobiliária (“SIGI”) foram introduzidas no ordenamento jurídico nacional pelo Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro, tratando-se de um novo tipo de sociedade-veículo para a promoção do investimento imobiliário, à semelhança dos *Real Estate Investment Trusts* (REITs) ingleses e das *Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario* (SOCIMIs) espanholas.

O (muito aguardado) Regime das SIGI foi gizado com o intuito de permitir dinamizar o mercado imobiliário nacional, em particular o mercado de arrendamento, bem como captar investimento estrangeiro, aumentar a competitividade do mercado de capitais e diversificar as fontes de financiamento.

As expectativas em torno do novo Regime das SIGIs foram contudo moderadas após a sua publicação no início do ano, em virtude da ausência de qualquer regulação expressa do regime fiscal aplicável às SIGIs e que deixava margem para um conjunto de dúvidas determinantes para o sucesso da figura enquanto mecanismo de investimento.

Foi precisamente com o intuito de debelar tais dúvidas quanto ao enquadramento fiscal aplicável que o Regime das SIGI foi recentemente alvo da sua primeira alteração, por via da Lei n.º 19/2019, de 4 de setembro, aproveitando-se ainda o ensejo para ajustar outros aspetos relevantes do regime tendo em vista consolidar as SIGIs como uma alternativa viável para promotores e investidores. Efetivamente, e para além de alterações ao objeto social das SIGI, à composição dos seus ativos e às causas da perda da qualidade de SIGI, é particularmente digna de nota a alteração aos requisitos de dispersão do capital social das SIGIs, passando agora a permitir-se uma dispersão gradual do seu capital social em mercado.

À luz das alterações e esclarecimentos agora introduzidos ao Decreto-Lei n.º 19/2019, são de destacar os seguintes aspetos do Regime das SIGIs:

Requisitos

As SIGI deverão ter sede e direção efetiva em Portugal e preencher cumulativamente os seguintes requisitos:

- Adotar o tipo de sociedade anónima e um modelo de fiscalização composto por um Conselho Fiscal e um Revisor Oficial de Contas ou uma Sociedade de Revisores Oficiais de Contas.
- Ter como objeto social principal:



- a) A aquisição de direitos de propriedade, de direitos de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente sobre bens imóveis, para arrendamento, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel;
- b) A aquisição de participações em outras SIGI, ou em sociedades com sede em território português ou noutro Estado-Membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia e que preencham os seguintes requisitos: (i) tenham um objeto social equivalente ao das SIGI; (ii) o seu ativo cumpra as limitações impostas à composição do ativo das SIGI; (iii) o seu capital social seja integralmente representado por ações nominativas; e (iv) estejam sujeitas a um regime similar ao das SIGI no que diz respeito à distribuição de lucros;
- c) A aquisição de unidades de participação ou ações de (i) Organismos de investimento imobiliário (OII) constituídos ao abrigo do Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Coletivo ou (ii) de Fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional e de sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional, cuja política de distribuição de rendimentos seja similar à estabelecida para as SIGI.

- Ter um capital social no montante mínimo de €5.000.000,00, representado por ações ordinárias (não sendo permitido o diferimento de quaisquer entradas).
- Cumprir os limites relativos à composição do seu ativo e ao endividamento.
- Incluir na sua firma a menção «Sociedade de Investimento e Gestão Imobiliária, S.A.» ou «SIGI, S.A.».
- As respetivas ações serem admitidas à negociação em mercado regulamentado ou selecionadas para negociação num sistema de negociação multilateral com o diferimento máximo de 1 ano.

Para além do seu regime específico, as SIGIs regem-se também pelas disposições legais aplicáveis às sociedades anónimas e às sociedades abertas, caso adquiram essa qualidade.

Constituição

As SIGI podem ser constituídas com ou sem apelo a subscrição pública, ou resultar da conversão de outra sociedade anónima ou de um organismo de investimento imobiliário.

■ Apelo a subscrição pública

A constituição de SIGI com apelo a subscrição pública está sujeita às seguintes especificidades:

- a) As ações a subscrever pelos promotores são imediatamente alienáveis e integram a mesma categoria das ações subscritas por quaisquer outras pessoas ou entidades;
- b) Não podem ser atribuídas quaisquer vantagens aos promotores;
- c) A constituição das SIGI não depende da realização de uma assembleia constitutiva (e, como tal, o pedido de conversão do registo em definitivo não depende da entrega da ata da assembleia constitutiva);
- d) Os membros dos órgãos sociais são designados no contrato de sociedade;



e) A subscrição incompleta das ações oferecidas à subscrição pública não impede a conversão do registo em definitivo desde que sejam subscritos pelo menos 3/4 das ações destinadas ao público e desde que (i) sejam subscritas todas as ações destinadas a subscrição pelos promotores; (ii) sejam subscritas ações cuja soma dos valores nominais ou dos valores de emissão perfaça o montante mínimo de €5.000.000,00; e (iii) seja feita menção expressa à subscrição incompleta nos documentos do programa de oferta de ações.

■ Conversão de Sociedades Anónimas em SIGI

As sociedades anónimas podem converter-se em SIGI mediante deliberação da assembleia geral, tomada pela maioria de votos exigida para deliberar a alteração do contrato de sociedade. Na mesma deliberação a assembleia geral deverá aprovar as alterações ao contrato de sociedade necessárias ao cumprimento dos requisitos a que devem obedecer as SIGI. A conversão produz efeitos no primeiro dia do período de tributação após a data do registo das alterações ao contrato de sociedade.

■ Conversão de Organismos de Investimento Imobiliário (OII) em SIGI

Os OII sob forma societária podem converter-se em SIGI, mediante deliberação da respetiva assembleia geral, aprovada por votos correspondentes a 90% do capital social. Na mesma deliberação e pela mesma maioria de votos, a assembleia terá que aprovar as alterações ao contrato de sociedade que se revelem necessárias à verificação dos requisitos a que devem obedecer as SIGI.

A deliberação de conversão e o contrato de sociedade alterado são imediatamente enviados à CMVM, sendo a referida deliberação divulgada no sistema de difusão de informação da CMVM e, quando exista, no sítio da *internet* do OII.

Composição do Ativo e Limites ao Endividamento

O ativo das SIGI deve ser constituído maioritariamente por direitos de propriedade, direitos de superfície ou outros direitos de conteúdo equivalente sobre imóveis, para arrendamento, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel.

Os seguintes limites deverão, a todo o tempo a partir do segundo ano após a constituição da SIGI, ser respeitados relativamente ao seu ativo:

- O valor dos direitos sobre bens imóveis (livres de ónus ou encargos que dificultem a sua alienação) e participações deve representar pelo menos 80% do valor total do ativo da SIGI; e
- O valor dos direitos sobre bens imóveis objeto de arrendamento (livres de ónus ou encargos que dificultem a sua alienação), 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.



Por regra, os imóveis detidos em regime de compropriedade não serão considerados no cálculo daqueles limites, salvo:

- Tratando-se de imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas detidas pela SIGI e exista um acordo escrito sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel e dos encargos inerentes ao mesmo; ou
- Sendo imóveis detidos em compropriedade com outras SIGI, existir um acordo escrito sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel e dos encargos inerentes ao mesmo, ou sobre a futura constituição de propriedade horizontal.

Para os efeitos do antecedente, consideram-se imóveis os prédios urbanos, as frações autónomas de prédios urbanos, os terrenos que venham a ser qualificados como prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos no prazo de três anos após a sua aquisição, bem como os prédios rústicos suscetíveis de exploração económica autónoma (incluindo para uso silvícola). Considera-se como um só bem imóvel o conjunto das frações autónomas de edifício em regime de propriedade horizontal e o conjunto de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si.

Cada um dos direitos e participações que compõem o ativo das SIGI deve ser detido durante pelo menos três anos após a sua aquisição.

A avaliação dos ativos das SIGI deve ser feita a cada sete anos por auditor externo independente registado junto da CMVM.

No que concerne a endividamento, as SIGI estão sujeitas, a todo o tempo, ao cumprimento de um limite máximo de endividamento que não poderá corresponder a mais de 60% do valor do seu ativo total.

Distribuição de Rendimentos e Reinvestimento

No prazo de nove meses após o encerramento de cada exercício, as SIGI devem distribuir, sob a forma de dividendos, no mínimo:

- 90% dos lucros do exercício que resultem do pagamento de dividendos e rendimentos de ações ou unidades de participação distribuídos pelas entidades participadas pelas SIGI;
- 75% dos restantes lucros do exercício distribuíveis.

De notar que pelo menos 75% do produto líquido da alienação de ativos afetos à prossecução do objeto social principal das SIGI deve, no prazo de três anos a contar de tal alienação, ser objeto de reinvestimento noutros ativos.

No que concerne à reserva legal das SIGI, esta não pode exceder 20% do capital social, não sendo permitida a constituição de outras reservas indisponíveis.



Negociação e Dispersão

No prazo de um ano a contar do registo comercial da sua constituição (ou da data de produção de efeitos da respetiva conversão, sendo esse o caso), as ações das SIGI devem ser admitidas à negociação em mercado regulamentado ou selecionadas para negociação em sistema de negociação multilateral situado ou a funcionar em Portugal ou noutro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu.

As ações das SIGI deverão cumprir os requisitos de dispersão de ações pelo público aplicáveis em cada plataforma de negociação elegível e, bem assim, assegurar o cumprimento dos seguintes limites mínimos de dispersão em mercado (seja ele regulamentado ou sistema de negociação multilateral) junto de investidores que sejam titulares de participações correspondentes a menos de 2 % dos direitos de voto imputados:

- 20% a partir do final do terceiro ano civil completo após admissão ou seleção para negociação numa das plataformas de negociação elegíveis; e
- 25% a partir do final do quinto ano civil completo após admissão ou seleção para negociação numa das plataformas de negociação elegíveis.

Estes requisitos de dispersão resultam já da mais recente alteração ao Regime das SIGI que veio, por um lado, aumentar o montante total de dispersão necessário (de 20% das ações representativas do capital social para 25%) mas, por outro, criar um mecanismo gradual de aumento dessa dispersão (porque faseada no tempo). Esta solução representa, assim, maior flexibilidade para as SIGI na fase inicial do seu desenvolvimento, possibilitando que tentem ganhar histórico num mercado ou sistema e, assim, granjear maior confiança dos investidores, deixando a dispersão de capital para uma fase posterior de maior maturidade da sociedade e do seu *portfolio* de investimentos.

Perda do Estatuto de SIGI

Uma sociedade perde a sua qualidade de SIGI, não podendo recuperá-la nos três anos seguintes, se:

- Deixar de ser uma sociedade anónima, de ter o modelo de fiscalização composto por um Conselho Fiscal e ROC ou SROC, violar o objeto social obrigatório ou ter um capital social inferior a €5.000.000,00;
- Incumprir simultaneamente, por mais de seis meses, todas as regras relativas à composição do seu ativo e momento em que tal composição se deve verificar;
- Incumprir, durante dois exercícios sociais consecutivos ou em dois de cinco exercícios sociais, qualquer um dos requisitos sobre a composição do seu ativo ou momento em que tal composição se deve verificar;
- Incumprir a obrigação de detenção de cada ativo por, pelo menos, três anos após a sua aquisição;
- Incumprir a regra relativa ao limite máximo de endividamento;
- Incumprir a obrigação de requerer a admissão das suas ações à negociação em mercado regulamentado ou seleção para negociação em sistema de negociação multilateral;
- Incumprir, por mais de seis meses, os requisitos de dispersão do seu capital social.



Regime Fiscal

Apesar de o preâmbulo do Decreto-Lei n.º 19/2019 prever que as SIGIs beneficiariam do regime fiscal neutro aplicável às demais sociedades de investimento imobiliário, nenhuma norma do Regime das SIGIs regulava expressamente este tema.

Em virtude das alterações introduzidas pela Lei n.º 97/2019, esclarece-se que é aplicável às SIGI o regime fiscal dos Organismos de Investimento Coletivo e respetivos participantes, previsto nos artigos 22.º e 22.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

Assim, estão isentos de IRC os rendimentos de capitais, os rendimentos prediais e as mais-valias e demais ganhos auferidos na transmissão de bens imóveis obtidos pelas SIGI. Os demais rendimentos estão sujeitos a tributação às taxas gerais do IRC.

Note-se, porém, que a isenção dos ganhos relativos à transmissão de bens imóveis se aplica apenas quando os referidos imóveis tenham sido detidos para arrendamento (incluindo-se neste conceito formas contratuais atípicas que incluam a prestação de serviços necessários à utilização de imóveis) durante pelo menos três anos.

Por seu turno, os dividendos distribuídos por estas entidades aos seus acionistas estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 25%, no caso de sócio sujeito passivo de IRC; à taxa de 28%, caso o acionista seja pessoa singular residente em Portugal; e à taxa de 10% caso se trate de acionista não residente (e este não seja residente em paraíso fiscal ou seja detido, direta ou indiretamente, em mais de 25%, por pessoas singulares residentes em território nacional). As mais-valias auferidas por residentes são tributadas nos termos gerais em sede de IRC e IRS, sendo as mais-valias auferidas por não residentes tributadas à taxa de 10%.

O regime estabelece ainda que deixarão de beneficiar deste regime fiscal as sociedades que percam a qualidade de SIGI. Neste caso, o lucro tributável passa a ser apurado e tributado nos termos do Código do IRC. Da mesma forma, cessando a aplicação do regime fiscal previsto no EBF, os rendimentos de participações sociais em SIGI que sejam distribuídos aos respetivos acionistas após a data da cessação, bem como as mais-valias realizadas após essa data, serão tributados nos termos do Código do IRC ou do IRS.