



VdA VIEIRA DE ALMEIDA

SIGI

**SOCIEDADES DE
INVESTIMENTO E
GESTÃO IMOBILIÁRIA**



O presente documento não dispensa a consulta dos diplomas publicados em Diário da República

O REGIME DOS REITS PORTUGUESES

Em janeiro de 2019, foi publicado o Decreto-Lei n.º 19/2019, que aprovou o regime dos REITs portugueses. Este regime continha um conjunto de deficiências que foram identificadas pelo mercado. A Lei n.º 97/2019, publicada a 4 de setembro de 2019, introduziu um conjunto de alterações relevantes ao Decreto-Lei n.º 19/2019, passando Portugal a dispor de um regime de REITs mais claro e competitivo, que contribuirá para a captação de investimento nacional e estrangeiro, para ativos e projetos imobiliários destinados ao arrendamento



1. CONSTITUIÇÃO / CONVERSÃO

1.1

CONSTITUIÇÃO

- Sociedade anónima
- Com ou sem apelo a subscrição pública
- Não é permitido o diferimento da realização de quaisquer entradas
- As ações a subscrever pelos promotores são imediatamente alienáveis e integram a mesma categoria das ações subscritas por quaisquer outras pessoas/entidades

1.2

CONVERSÃO DE SOCIEDADE ANÓNIMA EM SIGI

- Conversão mediante deliberação da assembleia geral de acionistas, tomada pela maioria de votos exigida para deliberar a alteração do contrato de sociedade
- Conversão produz efeitos no primeiro dia do período de tributação após a data do registo das alterações ao contrato de sociedade



1.3

CONVERSÃO DE ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO (sob a forma societária) EM SIGI

- Conversão mediante deliberação da assembleia geral aprovada com mais de 90% dos votos
- Envio à CMVM da deliberação para divulgação
- Conversão produz efeitos na data estabelecida na respetiva deliberação e determina a caducidade da autorização do OII

2. OBJETO SOCIAL

2.1

BENS IMÓVEIS

Aquisição de direitos de propriedade, de direitos de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente sobre bens imóveis, para arrendamento, abrangendo outras formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel, o que compreende designadamente:

- a) o desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis e
- b) a afetação à utilização de loja ou espaço em centro comercial ou utilização de espaço em escritórios

2.2

PARTICIPAÇÕES SOCIAIS E UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

Aquisição de participações em:

- a) outras SIGI ou
- b) sociedades com sede em território português ou em sociedades com sede noutro Estado membro da UE ou do EEE que preencham cumulativamente os seguintes requisitos aplicáveis à SIGI: objeto social, limites à composição do ativo, capital social e ações, regime de distribuição de lucros

Aquisição de unidades de participação ou de ações de:

- a) organismos de Investimento Imobiliário ou
- b) Fundos ou Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional



3. COMPOSIÇÃO DO ATIVO E LIMITES AO ENDIVIDAMENTO

3.1

COMPOSIÇÃO DO ATIVO

- O valor dos direitos sobre bens imóveis e participações deve representar pelo menos 80% do valor total do ativo da sociedade
- 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 sociedade

Estes requisitos devem ser aferidos a partir do segundo ano após a constituição das SIGI.

A sociedade tem que deter estes direitos e participações durante pelo menos três anos.

3.2

LIMITES AO ENDIVIDAMENTO

O endividamento das SIGI não pode corresponder a mais de 60% do valor do ativo total da sociedade.



4. NEGOCIAÇÃO E DISPERSÃO

4.1

NEGOCIAÇÃO EM MERCADO REGULAMENTADO OU SELECIONADAS PARA A NEGOCIAÇÃO NUM SISTEMA DE NEGOCIAÇÃO MULTILATERAL



As ações representativas do capital social das SIGI devem, no prazo de um ano da sua constituição ou conversão, ser admitidas à negociação em mercado regulamentado ou selecionadas para a negociação num sistema de negociação multilateral.

As ações representativas do capital social das SIGI devem cumprir os requisitos de dispersão de ações pelo público aplicáveis à respetiva plataforma de negociação e devem observar os seguintes limites mínimos de dispersão por investidores que sejam titulares de participações correspondentes a menos de 2% dos direitos de voto:

- pelo menos 20% das ações representativas do capital social da SIGI devem estar dispersas a partir do final do terceiro ano civil completo após admissão ou seleção para negociação das ações da SIGI
- pelo menos 25% das ações representativas do capital social da SIGI devem estar dispersas a partir do final do quinto ano civil completo após admissão ou seleção para negociação das ações da SIGI

5. REGIME FISCAL

5.1

CÁLCULO DO LUCRO TRIBUTÁVEL

Desconsideração dos seguintes elementos para efeitos de cálculo do lucro tributável:

- rendimentos de capitais, prediais e mais-valias (neste caso, a exclusão da tributação apenas será aplicável quando os bens imóveis tiverem sido detidos para arrendamento, abrangendo outras formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias a utilização do imóvel, durante pelo menos três anos)
- gastos associados aos rendimentos não tributáveis



5.2

TRIBUTAÇÃO

Tributação dos rendimentos de participações sociais “à saída” da seguinte forma:

- na esfera dos respetivos investidores residentes, particulares e pessoas coletivas, por retenção na fonte em IRS (28%) e em IRC (25%), respetivamente, bem como a tributação das mais-valias resultantes da venda das respetivas participações em IRS à taxa de 28% e nos termos gerais em sede de IRC
- na esfera dos respetivos investidores não residentes sem estabelecimento estável em Portugal, a tributação é, em regra, por retenção na fonte a título definitivo à taxa de 10%

Em sede de Imposto do Selo – tributação trimestral sobre o valor líquido global das SIGI, à taxa de 0,0125%.

www.vda.pt

Vda LEGAL PARTNERS

ANGOLA | CABO VERDE | CAMEROON | CHAD | CONGO | DEMOCRATIC REPUBLIC OF THE CONGO | EQUATORIAL
GUINEA | GABON | GUINEA-BISSAU | MOZAMBIQUE | PORTUGAL | SAO TOME AND PRINCIPE | TIMOR-LESTE