

Sociedades de investimento vão entrar na promoção imobiliária

Centros comerciais levam imobiliário a recorde em 2018
Os maiores negócios e as perspetivas para este ano
As regras que se irão aplicar no novo regime dos REIT

PRIMEIRA LINHA 4 a 9



REIT também vão poder fazer promoção imobiliária

Além do arrendamento, que foi desde sempre o grande objetivo das novas sociedades criadas para investir no imobiliário, estas poderão também dedicar-se à construção e reabilitação. Mercado elogia e está expectante quanto aos resultados.

FILOMENA LANÇA

filomenalanca@negocios.pt

As futuras sociedades de investimento e gestão imobiliária (SIGI) deverão ter como objeto social principal a aquisição de imóveis para arrendamento, mas, também, para outras formas de exploração económica, como seja a promoção imobiliária. De acordo com o diploma que foi a Conselho de Ministros na passada semana, a que o Negócios teve acesso, o objetivo é permitir também às SIGI o desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, bem como a sua afetação à utilização de lojas ou espaços em centros comerciais ou para escritórios.

Estas novas sociedades, conhecidas internacionalmente como Real Estate Investment Trusts (REIT), são há muito aguardadas pelo mercado imobiliário, que as vê como uma forma de dinamizar e atrair investimento para o setor por parte de pequenos investidores. Um instrumento de poupança, portanto, sendo que, cotadas em bolsa, são obrigadas a distribuir dividendos anualmente. O diploma, que o Governo tinha prometido para o final de 2018, foi aprovado na passada semana e espera-se agora a sua publicação em Diário da República.

Em setembro do ano passado, Pedro Siza Vieira, ministro da Economia, afirmava que os REIT "são sociedades que terão o seu capital admitido à cotação e que captam poupanças para depois as investirem em imóveis para arrendamento de longa duração. As sociedades só poderão deter imóveis que terão de ter em carteira durante um período longo e têm que estar dedicados ao ar-



A referência a "outras formas de exploração económica" abre a porta a que os imóveis arrendados sejam destinados ao alojamento local.

RICARDO REIS
Deloitte

rendamento".

De acordo com o documento a que o Negócios teve acesso, ainda que o foco seja o arrendamento, o âmbito acabaria mais alargado. No geral, os imóveis e participação detidos terão de representar pelo menos 80% do valor total dos ativos da sociedade e 75% dos imóveis detidos terão de ser dedicados ao arrendamento. Outra regra obriga a períodos de detenção mínima de pelo menos três anos, mas nada se diz sobre a duração dos contratos de arrendamento.

A opção é aplaudida pelo mercado. "O legislador não complicou, no sentido em que não criou restrições", salienta Ricardo Reis, especialista da Deloitte em imobiliário. Desde logo, a referência a "outras formas de exploração económica" abre a porta, por exemplo, "a que os imóveis arrendados sejam destinados ao alojamento local", até porque em nenhum lado se refere que o arrendamento só poderá ser para habitação. O mercado temia restrições, como a "obrigatoriedade de rendas acessíveis ou realização de contratos de arrendamento de longa duração", exemplifica Ricardo Reis.

A opção final não foi essa. As



É um instrumento reconhecido para os investidores internacionais o que lhes poderá dar confiança. O sucesso, neste momento é uma incógnita.

JOSÉ VEIGA SARMENTO
Presidente da APFIPP

SIGI poderão também adquirir participações em sociedades idênticas ou participar em fundos de investimento imobiliário, desde que estes tenham uma política similar de distribuição de rendimentos.

Miguel Marques dos Santos, advogado da Vieira de Almeida, diz mesmo que esta versão é a que resulta da comparação com outros países e que é assim mesmo que faz sentido, até em termos de sucesso do instrumento.

Especulação fica limitada

A longa duração fica limitada ao período mínimo de permanência dos imóveis no património, seja os adquiridos ou os que sejam construídos ou reabilitados: os ativos terão de ficar pelo menos três anos, ou seja, não será possível construir para vender logo a seguir, ou simplesmente transacionar num curto espaço de tempo.

"Esta condição pode não ter sido inocente. Faz sentido e limita-se a especulação. Quer-se que o instrumento seja estável e com distribuição periódica de rendimentos", sublinha Ricardo Reis. Com efeito, as SIGI deverão distribuir anualmente pelos seus subscritores entre 75% e 90% dos diferentes lucros. ■



Genericamente, é uma boa notícia para o mercado, mas, para já, é difícil prever o impacto que possa vir a ter na oferta imobiliária.

LUÍS CARVALHO LIMA
Presidente da APEMIP

Tudo depende dos níveis de poupança

Os especialistas do setor aplaudem, mas estão expectantes quanto aos resultados. Portugal está longe de ser pioneiro e já existem instrumentos semelhantes em países como Estados Unidos, Alemanha, ou Espanha. No país vizinho "teve um grande sucesso e vamos ver em Portugal o que vai acontecer. Mas a vantagem é o facto de ser um instrumento reconhecido para os investidores internacionais o que lhes poderá dar confiança. O sucesso, neste momento é uma incógnita", diz José Veiga Sarmiento, presidente da APFIPP. Luís Lima, da APEMIP, também elogia: "Genericamente, esta é uma boa notícia para o mercado, uma vez que passamos a disponibilizar de um instrumento cujas características são já reconhecidas pelos investidores internacionais, equiparando-nos aos demais países europeus que disponibilizam este mecanismo. No entanto, para já é difícil prever o impacto que este instrumento possa ter na oferta imobiliária", remata.



Pedro Siza Vieira tem defendido que os REIT



serão um impulso para o mercado do arrendamento.

TOME NOTA

As regras que se vão aplicar às novas sociedades para investir no imobiliário

O diploma que cria as sociedades de gestão foi aprovado em Conselho de Ministros na semana passada e aguarda-se ainda a versão final, publicada em Diário da República. O regime assemelha-se muito ao existente noutros países, mas há ainda dúvidas que persistem.

QUAL SERÁ O REGIME FISCAL APLICADO AO NOVO INSTRUMENTO?

À partida, e de acordo com o documento a que o Negócios teve acesso, às novas SIGI aplicar-se-á o mesmo regime fiscal que à generalidade das sociedades de investimento imobiliário. E isto significaria, desde logo, que os rendimentos só seriam tributados na esfera do investidor, aquando da distribuição de rendimentos. Há ainda a considerar "o imposto do selo sobre o ativo líquido, a que, à partida, as SIGI estarão sujeitas", refere Francisco Matos, especialista da Vieira de Almeida. Em termos fiscais não deverá haver quaisquer benefícios, como isenções de IMI ou IMT.

OS RENDIMENTOS NA ESFERA DAS SIGI SERÃO TRIBUTADOS ?

Permanece a dúvida como serão tributados os rendimentos dentro da própria SIGI, uma vez que o regime atual, para a qual o diploma remete, tem suscitado dúvidas interpretativas, com o Fisco a dizer que também aí devem ser tributados e contribuintes a defenderem que não e a ganharem casos, nomeadamente na arbitragem, que tem considerado que não deve haver tributação. "Aguarda-se uma clarificação que, aparentemente, o Governo optou por não fazer aqui, e isso não é positivo", refere Francisco Matos.

QUE ATIVOS E PARTICIPAÇÕES PODERÃO TER AS SOCIEDADES?

Estas novas sociedades destinam-se à aquisição de imóveis para arrendamento ou outras formas de exploração económica. Poderão também adquirir participações em outras SIGI ou unidades de participação ou ações de organismos de investimentos imobiliários com uma política de rendimentos idêntica à das SIGI (anual). É também possível que invistam em fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional ou sociedades de investimento imobiliário também para habitação e desde que tenham uma política de rendimentos idêntica.

E PODEM ADQUIRIR SOCIEDADES QUE NÃO SEJAM ELAS PRÓPRIAS SIGI?

Do diploma que foi a Conselho de Ministros resulta que só o poderão fazer no caso de sociedades com sede noutro Estado-membro da União Europeia que tenham um objeto social equivalente ao das SIGI e, nomeadamente, um regime semelhante de distribuição de lucros. Miguel Marques dos Santos diz que, assim sendo, fica de fora a aquisição de sociedades portuguesas que não sejam SIGI. E isso, entende o especialista, pode inviabilizar grandes negócios, por exemplo a compra de um grande centro comercial ou de um centro de escritórios. Ninguém compra só o ativo, compra-se o ativo e a empresa que o gere, explica o especialista.

QUAL O CAPITAL SOCIAL QUE TERÃO DE TER E O REGIME DE ENDIVIDAMENTO?

Exige-se que uma SIGI tenha um capital social mínimo de cinco milhões de euros representado por ações admitidas no mercado principal ou secundário. 20% das ações devem estar dispersas por investidores que detenham menos de 2%. O endividamento não pode ser superior a mais de 60% do valor do ativo total.