



25.03.10

A medida passou despercebida à generalidade da indústria de fundos de investimento imobiliário durante a discussão do Orçamento do Estado. Só esta semana perceberam que os imóveis pertencentes aos fundos fechados vão passar a pagar 100% do IMI e do IMT. Hoje estão totalmente isentos ou só pagam metade. A indústria está estupefacta e os investidores estrangeiros ameaçam sair.

4.955,5

Milhões de euros sob gestão dos fundos de investimento imobiliários fechados no final de Fevereiro, de acordo com dados da CMVM.

FUNDOS IMOBILIÁRIOS FECHADOS

# Fim da isenção fiscal afasta investidores estrangeiros

Sector contesta alteração do Governo ao Orçamento do Estado, que "muda as regras a meio do jogo"

**SUSANA DOMINGOS**  
 sdomingos@negocios.pt

Os fundos de investimento imobiliários mistos e fechados vão passar a pagar a totalidade do imposto municipal sobre imóveis (IMI) e sobre transacções (IMT) dos edifícios pertencentes às suas carteiras. Até aqui, estes fundos gozavam de uma isenção de 100% sempre que os participantes dos fundos fossem investidores institucionais, e de 50% no caso de existirem também investidores particulares. Só mantém as referidas isenções fiscais os fundos abertos, que permitem a entrada e saída regular dos investidores.

A indústria de fundos de investimento imobiliários (FII) foi apanhada totalmente de surpresa com uma alteração fiscal de última hora à proposta de Orçamento do Estado para 2010, noticiada ontem pelo jornal "Oje". A medida foi aprovada na especialidade com os votos do grupo parlamentar do Partido Socialista e a abstenção de todos os partidos da oposição. E a reacção dos investidores estrangeiros que participam nos fundos em Portugal já se está a fazer sentir. Ameaçam sair do País e não regressar.

"Nos contactos que já mantive com alguns dos investidores estrangeiros, a reacção é de espanto em relação à tamanha violência da alteração das regras a meio do jogo", explica João Safara, gestor da sociedade Fund Box. E vai mais longe: "afirmam que jamais querem voltar a investir em Portugal, dada a constante mudança do panorama fiscal". A posição não é única. Um dos juristas contactados pelo **Negócios** afirma também que a reacção dos investidores estrangeiros está a ser bastante negativa e que estão, inclusive, a equacionar a saída do País.

Na opinião de João Fonseca, da Orey Gestão de Activos, a alte-

O fim da isenção de IMI e IMT é uma alteração drástica e estruturante. A indústria de fundos está em ebulição.

**PEDRO SIMÕES COELHO**  
 Advogado da Vieira de Almeida

ração "sem aviso prévio, sem existência de um período de adaptação, tem um efeito negativo" e acaba por "descrédibilizar a indústria dos fundos" aos olhos dos estrangeiros.

Pedro Simões Coelho, advogado da sociedade Vieira de Almeida, não se espanta com a reacção dos estrangeiros e das gestoras de fundos: "Esta é uma alteração drástica e estruturante. A indústria está em ebulição." Na sua opinião "é muito difícil trabalhar num país em que há uma alteração constante do regime fiscal".

A estupefacção surge também pela falta de discussão com a própria indústria de fundos de uma medida que gera alteração de expectativas aos participantes dos FII fechados. Uma das particularidades destes fundos é que os participantes entram quando o fundo é constituído, para a realização de um determinado projecto de investimento imobiliário, e só podem sair quando o fundo é encerrado, ao fim de alguns anos. "Quando os investidores entram, têm uma determinada expectativa de retorno do investimento e entram acreditando que vão beneficiar de determinadas regras", afirma João Safara. "Alterar as regras a meio do jogo" é "tirar o tapete aos investidores", conclui João Fonseca.



## Alteração à lei deverá ter efeitos já e

A consultora KPMG, numa nota enviada ontem aos seus clientes da área de fundos de investimento, explicava que,

"aparentemente, não há qualquer regime transitório, pelo que será devido IMT nas transacções realizadas [pelos



Paulo Duarte

**Este ano**

fundos imobiliários mistos e fechados] a partir da entrada em vigor da Lei e IMI a partir do final deste ano.

**IDEIAS - CHAVE**

LEGISLAÇÃO SOBRE FUNDOS IMOBILIÁRIOS FECHADOS

**1 ISENÇÃO DE IMI E DE IMT A 100%**

Os fundos de investimento imobiliários fechados cujos participantes sejam investidores qualificados (institucionais) têm uma isenção total do IMT e do IMI.

**2 ISENÇÃO DE IMI E DE IMT A 50%**

Os fundos de investimento imobiliários fechados cujos participantes, além de investidores institucionais, sejam também particulares usufruem de uma isenção de 50% do IMT e do IMI.

**3 FIM DA ISENÇÃO FISCAL DE 100% DE IMT E IMI**

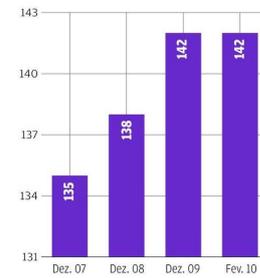
A redacção final da Lei de Orçamento do Estado para 2010 prevê o fim das isenções de IMT e IMI para os fundos de investimento imobiliários fechados e mistos que usufruem destes benefícios fiscais. Os fundos imobiliários abertos são os únicos a manter a isenção.

**Fundos de arrendamento mantém isenção**

A proposta de alteração das normas fiscais aplicadas aos fundos de investimento imobiliários fechados, presente na redacção final da Lei de Orçamento do Estado, não deverá ter implicações nos Fundos de Investimento Imobiliário de Arrendamento Habitacional (FIAH), segundo os juristas contactos pelo Negócios. Segundo os especialistas, estes fundos, criados para permitir às famílias com dificuldades no pagamento das prestações com o crédito à habitação alienarem a casa ao fundo de investimento mantendo-se no imóvel como inquilinos, têm um regime jurídico específico. Por isso, não serão afectados pela alteração do artigo 49º do estatuto dos benefícios fiscais, que é aplicável quando não existe regulamentação específica. Deverão manter-se todas as isenções previstas para os FIAH na Lei do Orçamento de Estado para 2009. Actualmente, existem cinco fundos de arrendamento habitacional.

**RADIOGRAFIA DOS FUNDOS FECHADOS**

**INDÚSTRIA DE FII TEM CRESCIDO**  
NÚMERO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS FECHADOS



Fonte: CMVM; Unidade: milhões de euros

A maioria dos fundos imobiliários em Portugal são fechados. No final de Fevereiro, do universo de 155 fundos imobiliários, 142 são fechados. O número de fundos desta natureza tem vindo a crescer nos últimos anos.

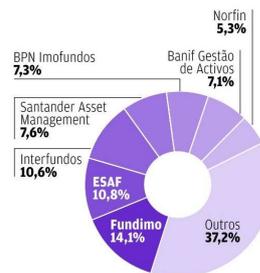
**MONTANTE GERIDO CAIU EM 2009**  
MONTANTES SOB GESTÃO DOS FII FECHADOS



Fonte: CMVM; Unidade: milhões de euros

O montante sob gestão dos fundos de investimento imobiliários fechados registou uma quebra em 2009. Este ano, volta a crescer, mas mantém-se abaixo da barreira dos cinco mil milhões de euros.

**FUNDIMO LIDERA EM PORTUGAL**  
QUOTA DE MERCADO DAS GESTORAS DE FII



Fonte: CMVM

A Fundimo, sociedade gestora do grupo Caixa Geral de Depósitos, tem a maior quota de mercado dos fundos imobiliários em Portugal, seguida do Santander Asset Management e Imofundos.