

Aprovadas alterações às SIGI: arrendamento como atividade principal

No passado dia 16 de julho de 2019, a comissão parlamentar de Orçamento e Finanças aprovou alterações ao Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro, que criou as Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária (SIGI), uma aproximação às Real Estate Investment Trusts (REIT), preservando o essencial do diploma original, mas alterando o objeto social das SIGI e a extensão dos benefícios fiscais.

As Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária (SIGI) são consideradas pela legislação em vigor um “*veículo de promoção do investimento e de dinamização do mercado imobiliário, em particular do mercado de arrendamento*”, e cuja atividade passa pela “*aquisição de direitos reais sobre imóveis para arrendamento ou outras formas de exploração económica*”.

As propostas de alteração ao diploma visam garantir que a procura de imóveis pelas sociedades não se traduz numa diminuição da oferta do mercado de arrendamento habitacional ou num agravamento dos preços imobiliários.

Assim, foi aprovada uma alteração à redação inicial do diploma que previa como atividade o “*arrendamento ou outras formas de exploração económica*”, uma formulação ampla e ambígua que permitia, nomeadamente, o desenvolvimento de projetos de construção e reabilitação de imóveis para habitação ou comércio e a aquisição de participações em fundos de investimento imobiliário. Com esta alteração, restringe-se o objeto social, passando a atividade principal das SIGI a ser 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*”.

Mais, em relação ao regime fiscal, esclarece-se que as SIGI beneficiarão do regime neutro aplicável aos fundos de investimento - designadamente a não consideração para apuramento dos lucros tributáveis em IRC (Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas) dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias -, todavia apenas “*quando os imóveis tiverem sido detidos para arrendamento ou outras formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel durante pelo menos três anos*”.

O diploma alterado, que influi em diversas áreas de atuação da advocacia, desde logo, o Direito Imobiliário, Direito Societário e Direito Fiscal, foi aprovado no Parlamento, em votação final global, no dia 19 de julho.

A presente Nota informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos. O conteúdo desta Nota informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos, enviando-nos um e-mail, para geral@nfs-advogados.com.

RIGOR E PROFISSIONALISMO,
 NA PROCURA DAS MELHORES
 SOLUÇÕES.



Direito Imobiliário
 e Urbanismo

Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

PORTO

Av. dos
 Combatentes da
 Grande Guerra, 154
 4200-185
 Porto - Portugal

LISBOA

(em parceria)
 Rua de Campolide,
 31, 1º Dto.
 1070-026
 Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
 Rua Tabatinguera,
 140, 17º - Centro
 01020-901 São
 Paulo - SP - Brasil