



# OS ATUAIS VEÍCULOS PARA O INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

## CURRENT VEHICLES FOR REAL ESTATE INVESTMENT

por by: **Filipa Arantes Pedroso e Paulo Núncio** | ADVOGADOS LAWYERS

### Aquisição direta (asset deal) versus a aquisição indireta (share deal)

Cada vez mais os investidores optam pelos designados share deals, com estruturas mais ou menos complicadas dependendo da transação em causa, em substituição das vendas diretas de imóveis (asset deals).

O processo inicia-se em regra com uma carta de intenções não vinculativa, sujeita a uma auditoria para verificação da situação legal do veículo a adquirir, e do imóvel, ou imóveis propriedade do veículo (due diligence).

No contrato de compra e venda de ações ("SPA") é usual incluir declarações e garantias não só quanto ao veículo, mas designadamente quanto aos imóveis.

### Veículos

Os veículos mais utilizados na compra e venda indireta de imóveis são as sociedades comerciais (sociedades anónimas e sociedades por quotas) e os organismos de investimento coletivo imobiliários (fundos de investimento imobiliário e organismos coletivos sob a forma societária).

### Direct purchase (asset deal) versus indirect purchase (share deal)

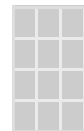
Investors are increasingly choosing what is called share deals, with more or less complex structures depending on the transaction in question, to replace direct property purchases (asset deals).

The process is usually initiated by a nonbinding letter of intent, subject to an audit to verify the legal status of the vehicle to be acquired, and of the property or properties belonging to that vehicle (due diligence).

It is also common for the sale and purchase agreement ("SPA") to include statements and guarantees not only regarding the vehicle, but regarding the properties as well.

### Vehicles

The most widely used vehicles in the indirect purchase and sale of properties are commercial companies (public limited companies and limited liability companies) and real estate collective investment undertakings (real estate investment funds and corporate collective undertakings).



No que respeita às sociedades comerciais são mais utilizadas as sociedades anónimas, nomeadamente porque no caso de um sócio adquirir 75% ou mais do capital social de uma sociedade por quotas será devido IMT relativamente à parte adquirida, sobre o valor contabilístico dos imóveis detidos pela sociedade.

No que respeita aos organismos de investimento coletivo (OIC) imobiliários, os fundos de investimento imobiliário ("FII"), podem ser abertos, fechados, ou especiais, e, as sociedades de investimento imobiliário ("SIIMO") podem ser de capital fixo, SICAFI, ou de capital variável SICAVI. Os OIC não respondem em caso algum pelas dívidas dos participantes, das entidades que asseguram as funções de gestão, depósito e de comercialização ou de outros OIC. Pelas dívidas do OIC responde apenas o património do mesmo.

A constituição dos FII e as SIIMO depende de autorização da CMVM.

Os FII não são dotados de personalidade jurídica pelo que a sua gestão é necessariamente efetuada por outras entidades. As sociedades gestoras de FII devem atuar no interesse dos participantes, praticando todos os atos e operações necessárias ou conveniente à administração do fundo.

Por outro lado, as SIIMO são dotadas de personalidade jurídica. Os ativos imobiliários detidos por estas sociedades, em regime de propriedade são geridos a título fiduciário pelas próprias (autogestão), ou por uma terceira entidade contratadas para o efeito (heterogestão) de modo independente e no interesse exclusivo dos acionistas.

## Regime Fiscal

As sociedades comerciais são tributadas de acordo com as regras gerais de IRC. No entanto os OIC têm um regime especial que é mais atrativo desde 2015 que passamos a descrever.

### A. Tributação dos OIC

Em janeiro de 2015 foi aprovado um novo regime de tributação dos OIC, aplicável aos Fundos e às Sociedades de Investimento Imobiliário, em vigor desde 1 de julho de 2015 que promoveu a reforma da tributação destes Organismos de Investimento Coletivo.

Em termos gerais, o novo regime fiscal consagra a tributação do investidor enquanto os Fundos de Investimento Imobiliário («FII») e as Sociedades de Investimento Imobiliário estão, em geral, isentos de IRC e são apenas tributados, em sede de Imposto do Selo, com base no seu valor líquido global.

Regarding commercial companies, the most commonly used are public limited companies, namely because if a partner acquires 75% or more of the share capital of a limited liability company, Property Transfer Tax (IMT) is levied on the acquired party, based on the book value of the properties owned by the company.

Concerning real estate collective investment undertakings (CIU), real estate investment funds ("REIF"), can be open-ended, closed-ended or special, and real estate investment companies ("REIC") can have fixed capital, SICAFI, or variable capital SICAVI. CIUs are not, under any circumstance, liable for the debts of the participants, the entities that handle the management, deposit and sale or other CIUs. The CIU's holdings alone are liable for its own debt.

The establishment of REIFs and REICs depends on authorisation from the Portuguese Securities Market Commission (CMVM).

REIFs do not have a legal personality and therefore must be managed by other entities. REIF management companies must act in the interest of the participants, executing all actions and operations that are necessary or appropriate to administrate the fund.

On the other hand, REICs do have a legal personality. The real estate assets held by these companies through ownership, are managed by those companies on a fiduciary basis (self-management), or by a third entity hired for that purpose (outside management) acting independently and in the exclusive interest of the shareholders.

## Fiscal Regime

Commercial companies are taxed according to the general rules of corporate income tax (IRC). However, since 2015, CIUs have benefitted from a more attractive special regime which we describe below.

### A. CIU Taxation

In January 2015, a new regime for the taxation of CIUs was approved, applicable to Real Estate Investment Funds and Companies, which entered into force on 1 July 2015 and led to the reform of the taxation of these Collective Investment Undertakings.

Overall, the new fiscal regime establishes the taxation of the investor while real estate investment funds («REIF») and real estate investment companies are, generally, exempt from IRC and are only taxed for Stamp Duty, based on their net asset value.



Os prejuízos fiscais são dedutíveis aos lucros tributáveis sujeitos a IRC, nos termos gerais deste imposto, aplicando-se a taxa de IRC (atualmente 21%) à matéria coletável assim determinada. No entanto, ao contrário da generalidade das empresas a operar em Portugal, os OIC não estão sujeitos à derrama municipal e à derrama estadual.

Adicionalmente, os OIC não têm de efetuar pagamentos por conta de IRC e os rendimentos recebidos não estão sujeitos a retenção na fonte pela entidade que efetua o pagamento.

Os OIC estão também abrangidos pelo regime de neutralidade fiscal previsto para as fusões, cisões e entrada de ativos e as subscrições em espécie feitas entre OICs podem ser consideradas uma entrada de ativos para efeitos de aplicação do regime acima mencionado – complementarmente, este regime pode ainda ser aplicável às operações realizadas com OIC residentes noutros Estados-membros da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu (neste último desde que certos requisitos se encontrem verificados).

O ativo líquido global dos OIC está sujeito a Imposto do Selo à taxa de 0,0025%, para aqueles que investem exclusivamente em instrumentos de mercado monetário e depósitos bancários e à taxa de 0,0125% para os restantes. O imposto é pago trimestralmente.

#### B. Tributação do Investidor

As pessoas singulares residentes em Portugal que invistam em OIC estão sujeitas a IRS nos rendimentos associados, que são tributados por retenção na fonte, a título definitivo, à taxa de 28% (caso esses rendimentos não sejam auferidos a título profissional).

Os rendimentos obtidos por sujeitos passivos de IRC residentes em Portugal que invistam em OIC estão sujeitos a IRC, sendo o imposto liquidado por retenção na fonte, a título de pagamento por conta, à taxa de 25%.

As entidades não-residentes (pessoas singulares ou coletivas), que invistam em fundos ou sociedades de investimento imobiliário são tributados à taxa de 10%. O rendimento por estes obtido é considerado rendimento proveniente de bens imóveis para efeitos da aplicação do artigo 6º da Convenção de Dupla Tributação aplicável e o rendimento proveniente da venda, incluindo o resgate, de unidades de participação ou de ações é considerado mais-valias para efeitos de aplicação do artigo 13º da Convenção que se mostre aplicável.

Este vantajoso regime fiscal para os não-residentes não é, porém, aplicável caso estes residam em jurisdições com regimes de tributação especialmente favorável ou caso sejam detidos, direta ou indiretamente, em mais de 25% por pessoas singulares ou entidades residentes em território português.

Tax losses are deductible from the taxable profits subject to IRC, within the general terms of this tax, and the IRC rate (currently 21%) is applied to the tax base thus established. However, unlike most of the companies operating in Portugal, CIUs are not subject to municipal and state surtax.

Furthermore, CIUs do not have to make advance IRC payments and the income received is not subject to withholding tax by the entity that makes the payment.

CIUs are also included in the tax neutrality regime foreseen for mergers, divisions and contribution of assets, and the subscriptions in kind undertaken between CIUs can be considered a contribution of assets for the purpose of applying the regime mentioned above – in addition, this regime can also be applicable to operations carried out with CIUs that reside in other Member States of the European Union or in the European Economic Area (in the latter, provided certain requirements are met).

The aggregate net asset of CIUs is subject to Stamp Duty at the rate of 0.0025% for those investing exclusively in money market instruments and bank deposits, and at the rate of 0.0125% for the remainder. The tax is paid on a quarterly basis.

#### B. Investor Taxation

Individual persons residing in Portugal who invest in CIUs are subject to personal income tax (IRS) levied on the associated income, through a definitive withholding tax rate of 28% (if that income is not received from a professional activity).

Income obtained by taxable persons subject to IRC residing in Portugal who invest in CIUs are subject to IRC, payable through the advance payment of withholding tax, at a rate of 25%.

Non-resident entities (individual or corporate bodies), that invest in real estate investment funds or companies are taxed at a rate of 10%. The income obtained by these entities is considered income from immovable property for the purpose of applying article 6 of the applicable Double Tax Convention, and the income from the sale, including redemption, of units or shares is considered capital gains for the purpose of applying article 13 of the applicable Convention.

However, this beneficial tax regime for non-residents is not applicable if they reside in jurisdictions with especially favourable tax regimes or if they are owned, directly or indirectly, in more than 25%, by individuals or entities residing in Portuguese territory.