CISION

ID: 78700174

Público

23-01-2019 | Imobiliário

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Semanal
Âmbito: Economia, Negócios e.

Pág: 14
Cores: Cor
Área: 10,66 x 29,12 cm²
Corte: 1 de 1

SIGI – uma nova oportunidade no mercado imobiliário português

Filipa Arantes Pedroso

Paulo Núncio

Morais Leitão, Galvão Teles, Soares da Silva & Associados

O Governo aprovou recentemente o regime jurídico que regula a constituição e actividade em Portugal dos veículos de investimento imobiliário tipicamente designados como "Real Estate Transfer Trusts" (REITs), os quais nos últimos anos têm vindo a adquirir uma particular relevância nos mercados europeus, nomeadamente em Espanha (SOCIMI).

É expectável que este novo regime siga de perto as principais características do primeiro projeto de criação em Portugal de um regime de REITS em 2015, o qual não chegou, todavia, a entrar em vigor em virtude do anterior Governo ter cessado funções em Outubro desse ano.

Os REITS de génese portuguesa designar-se-ão por "sociedades de investimento e gestão imobiliária" (SIGI) e, contrariamente aos fundos e sociedades de investimento imobiliário, não estarão reguladas pela legislação aplicável aos organismos de investimento, mas serão tratadas como sociedades anónimas cotadas com as especificidades aplicadas a este tipo de sociedades.

De acordo com informações vindas a público, as SIGI deverão ter a sua sede e direção efetiva em Portugal, adotar o tipo de sociedade anónima, com um capital mínimo de 5 milhões de euros, e ser cotadas em bolsa no prazo máximo de 1 ano após a sua constituição.

Ainda de acordo com estas informações, as SIGI estarão vocacionadas para a aquisição de imóveis para arrendamento e outras formas de exploração económica e serão obrigadas a distribuir aos seus acionistas entre 75% a 90% dos lucros do exercício, dependendo da origem dos mesmos.

É ainda expectável que as SIGI venham a beneficiar do regime fiscal aplicável aos fundos e sociedades de investimento imobiliário (OIC), o qual foi objeto de uma profunda reforma em 2015. De acordo com esse regime de tributação, as SIGI estarão excluídas de tributação em sede de IRC relativamente aos rendimentos provenientes do arrendamento de bens imobiliários, das mais-valias imobiliárias e, ainda, dos rendimentos de capitais, tais como dividendos, pagos por entidades nas quais a SIGI venha a participar.

No que respeita aos acionistas, os rendimentos distribuídos por uma SIGI a acionistas individuais residentes em território português estarão sujeitas a uma retenção na fonte à taxa de 28%, sendo que as pessoas coletivas residentes estarão sujeitas a uma taxa de 25%.
Já no que concerne a acionistas não residentes, os mesmos serão tributados a uma taxa reduzida de apenas 10%.

Em conclusão, a introdução das SIGI no mercado português, para além de constituir um veículo adicional para atrair novos investidores, poderá representar uma excelente oportunidade para os agentes já estabelecidos no mercado imobiliário reorganizarem a sua actual estrutura de investimento.