



LEGAL & IMOBILIÁRIO// PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

**MORAIS LEITÃO**
GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA
& ASSOCIADOS

SOCIEDADES DE INVESTIMENTO E GESTÃO IMOBILIÁRIA (“SIGI”)

REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT COMPANIES (“SIGI”)

por by: **Filipa Arantes Pedroso & Paulo Núncio** | SÓCIOS PARTNERS

A. AS SIGI

As SIGI são regidas pelo Decreto-Lei 19/2019 de 28 de janeiro de 2019, tal como alterado pela Assembleia da República em julho de 2019, (o “Decreto Lei”) e pelas disposições legais aplicáveis a sociedades anónimas. Para a qualificação como SIGI, é necessário que a sociedade anónima tenha sede e direção efetiva em Portugal e deve ter um capital social subscrito e realizado no montante mínimo de 5 milhões de euros. A SIGI deve ainda ter o seguinte objeto social principal: (i) a aquisição de direitos de propriedade, de direitos de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente; (ii) a aquisição de participações em outras SIGI ou em sociedades com sede em território português ou noutro Estado da UE ou do Espaço Económico Europeu; (iii) aquisição de unidades de participação em FIAs para investimento imobiliário cuja política de distribuição de rendimentos seja similar à estabelecida para as SIGI.

As SIGI devem distribuir pelo menos (i) 90% dos lucros do exercício que resultem do pagamento de dividendos de ações ou unidades de participação, e (ii) pelo menos 75% dos restantes lucros. Ainda, pelo menos 75% do produto líquido da alienação de ativos deve ser objeto de reinvestimento em outros ativos

A. THE SIGI

The SIGI is governed by the Decree-Law 19/2019 of 28 January 2019, as amended by the Portuguese Parliament on July 2019, (the “Decree Law”) and by general legal provisions applicable to joint stock companies (“sociedades anónimas”). To be qualified as SIGI, the joint stock company needs to have its registered office and effective management in Portugal and have a minimum paid-up share capital of 5 million euros. In addition, the SIGI must have the following corporate purpose: (i) acquisition of property ownership rights, surface rights or other equivalent ownership rights; (ii) acquisition of shares in other SIGI or in companies with registered office in Portugal or in other Member States of the EU or of the European Economic Area; (iii) acquisition of investment units of AIFs for real estate investment with an income distribution policy similar to the one required for the SIGI.

The SIGI need to distribute at least (i) 90% of the profits arising from the payment of dividends from shares or investment units, and (ii) at least 75% of the remaining distributable profits. Furthermore, at least 75% of the net income resulting from the sale of assets should be reinvested in other assets within

no prazo máximo de 3 anos a contar da referida alienação. A partir do final do terceiro ano após admissão para negociação, pelo menos 20% das ações representativas do capital social das SIGI, e 25% a partir do final do quinto ano após admissão para negociação, devem estar dispersas por investidores que sejam titulares de participações correspondentes a menos de 2% dos direitos de voto. Os ativos das SIGI devem respeitar os seguintes limites cumulativos: (i) o valor dos direitos sobre os bens imóveis e participações devem representar pelo menos 80% do valor do ativo da SIGI; e (ii) o valor dos direitos sobre bens imóveis objeto de arrendamento ou outros direitos de conteúdo equivalente, devem representar pelo menos 75%. No que respeita ao endividamento, o Decreto-Lei estabelece que o mesmo não pode exceder, a todo o tempo, 60% do valor do ativo total da SIGI.

B. REGIME FISCAL

O Decreto-Lei prevê expressamente que o regime fiscal das SIGI é o regime fiscal aplicável aos fundos de investimento imobiliário. Consequentemente, os rendimentos capitais, os rendimentos prediais e as mais-valias auferidas pelas SIGI estão expressamente excluídas de tributação. No entanto, os rendimentos resultantes da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis só poderão beneficiar da exclusão de tributação se tiverem sido detidos pela SIGI durante pelo menos três anos. No que concerne aos acionistas, os rendimentos distribuídos a pessoas singulares residentes em Portugal estarão sujeitos a uma retenção na fonte à taxa de 28%, e pessoas coletivas residentes são sujeitos a uma taxa de retenção de 25%. Já no que concerne a acionistas não-residentes, a taxa de retenção é de 10%. Finalmente, os rendimentos de participações sociais em SIGI que sejam pagos ou colocados à disposição dos respetivos acionistas após a data da cessação de aplicação do regime fiscal especial, bem como as mais-valias realizadas pelos acionistas mediante a venda das suas ações, são tributados nos termos gerais do Código de IRS ou do Código de IRC.

the period of 3 years counted from the referred sale. After the third year of admission to trading at least 20% of the shares representing the SIGI's share capital, and 25% after the fifth year of admission to trading, must be held by investors which hold shareholdings corresponding to less than 2% of the voting rights. SIGI's assets need to respect some cumulative limits: (i) the value of the ownership rights over properties and shareholdings must represent at least 80% of SIGI's asset value; and (ii) the value of the rights over properties subject to lease agreements or other equivalent ownership at least 75%. Regarding indebtedness, the Decree-Law provides that it may not exceed, at all times, to 60% of SIGI's total asset value.

B. TAX REGIME

The Decree Law expressly foresees that the tax regime applicable to SIGI is the same as the one applicable to real estate investment funds. Consequently, the investment income, the rental income and the capital gains obtained by a SIGI are expressly excluded from corporate income tax taxation. However, the income arising from the transfer of real estate properties will only be excluded from taxation when such properties have been held by a SIGI for at least three years. At shareholders' level, the distribution to individuals that are resident in Portugal should be subject to a withholding tax at the rate of 28%, while resident corporate entities should be subject to withholding tax at the rate of 25%. In what concerns to non-resident shareholders the withholding tax is of 10%. Finally, the dividends distributed by a SIGI to its shareholders after the termination of the application of the special tax regime, as well as the capital gains obtained by shareholders with the sale of their shares, will be subject to taxation pursuant to the general terms established by either the Personal Income Tax Code or the Corporate Income Tax Code.