

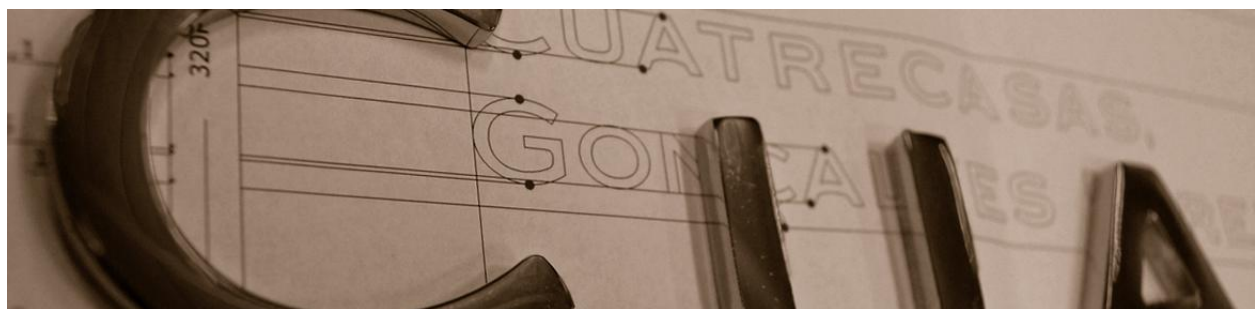
CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA



**NOVO REGIME FISCAL DOS FII
E PERSPECTIVAS PARA O REGIME DAS SIPI**

GONÇALO BASTOS LOPES / PAULO COSTA MARTINS

LISBOA, 16 DE ABRIL DE 2015



NOVO REGIME FISCAL DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

1. NOTA PRÉVIA

- Decreto-Lei no. 7/2015, de 13 Janeiro
 - Novo regime fiscal dos Fundos de Investimento Mobiliário (FIM), Fundos de Investimento Imobiliário (FII), Sociedades de Investimento Mobiliário (SIM) e Sociedades de Investimento Imobiliário (SII) que se constituam e operem segundo a legislação nacional:
 - Substitui o actual regime de tributação do rendimento “à entrada” por um regime de tributação “à saída”.
 - Sujeita a Imposto do Selo o valor líquido global do FII ou SII.
 - Entra em vigor e aplica-se aos rendimentos obtidos a partir de 1 de Julho de 2015.
 - Regime transitório.

1. NOTA PRÉVIA - QUADRO RESUMO COMPARATIVO

<i>Artigo 22.º EBF</i>	Regime Antigo	Novo Regime
	FII e SII	FII e SII
Mais-Valias	12,5% / 25%	-
Rendimentos Prediais	25%	-
Rendimentos Capitais	20% / 25% /28%	-
	Participantes não-residentes	Participantes não-residentes
Distribuição/Resgate	-	10%
Liquidação / Venda	-	10%

2. TRIBUTAÇÃO DOS FII E DAS SII

2.1. Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC)

- Lucro tributável = RLE, deduzido de:
 - Rendimentos de capitais, prediais e mais-valias, excepto se provenientes de jurisdições “offshore”.
 - Gastos relativos aos rendimentos excluídos ou que não sejam fiscalmente dedutíveis nos termos do artigo 23.º-A do Código do IRC.
 - Rendimentos (incluindo descontos) e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor dos OIC.
- Reporte de Prejuízos Fiscais – 12 anos (limite anual: 70% do LT).
- Matéria Colectável (LT – PF) tributada à taxa geral de IRC (21% em 2015).
- Isenção de Derrama Municipal e Estadual.
- Sujeição às tributações autónomas do artigo 88.º do Código do IRC, com as necessárias adaptações.
- Fusões, cisões ou subscrições em espécie entre OIC podem beneficiar do regime de neutralidade fiscal.

2. TRIBUTAÇÃO DOS FII E DAS SII

2.1. Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC)

- Período de Tributação = Ano Civil
 - Excepções: ano de início e de cessação de actividade / ano da entrada em vigor do novo regime.
- Auto-liquidação e pagamento do IRC até ao último dia do mês de Maio.
- Cumprimento de obrigações acessórias:
 - inscrição, alteração e cessação de actividade.
 - declarações periódicas de rendimentos.
 - declarações anuais de informação contabilística e fiscal.
 - organização e centralização da contabilidade em estabelecimento ou instalação em Portugal.
- Responsabilidade solidária das entidades gestoras pelas dívidas de IRC dos OIC cuja gestão lhes caiba.
- No caso de FII ou SII divididos em compartimentos patrimoniais autónomos, cada compartimento é tributado de forma separada.

2. TRIBUTAÇÃO DOS FII E DAS SII

2.2. Imposto do Selo

- Sobre o valor líquido global:
 - *média dos valores comunicados à CMVM ou divulgados pelas entidades gestoras, no último dia de cada mês do trimestre, deduzindo-se o valor correspondente aos activos relativos a UPs ou PS detidas em OIC abrangidos pelo regime do art. 22º EBF.*
- Taxa aplicável a FII e SII:
 - 0,0125%, por trimestre (taxa anual 0,05%).
- Sujeito Passivo: SII ou SG do FII.
- Encargo do IS: FII ou SII.
- Nascimento da obrigação tributária: 31/3 ; 30/6 ; 30/9 e 31/12 de cada ano.

3. TRIBUTAÇÃO DOS PARTICIPANTES – FII E SII

3.1. Residentes em Portugal

3.1.1. Pessoas Singulares

- Rendimentos distribuídos / Resgate:
 - RF definitiva a 28% (fora de actividade comercial, industrial ou agrícola)
 - Opção pelo englobamento – máximo 56,5%
- Liquidação / Alienação – taxa autónoma de 28%

3.1.2. Pessoas Colectivas

- Rendimentos distribuídos:
 - RF a 25%, com natureza de imposto por conta
 - Título definitivo quando o titular beneficie de isenção de IRC que exclua rendimentos de capitais
- Resgate / Liquidação / Alienação:
 - Ganho / Perda – taxa geral de IRC: 21% em 2015

3. TRIBUTAÇÃO DOS PARTICIPANTES – FII E SII

3.2. Não-residentes em Portugal

- Rendimentos distribuídos / Resgate - RF definitiva a 10%
- Liquidação / Alienação – taxa autónoma de 10%

- Necessário efectuar prova da qualidade de não-residente, sob pena de tributação como residente:
 - Até ao termo do prazo para a entrega do imposto.
 - Nos termos dos artigos 15.º, 16.º e 18.º do DL 193/2005 (*Regime Especial de Tributação dos Rendimentos de Valores Mobiliários Representativos de Dívida*).

- Possibilidade de solicitar reembolso do imposto retido em excesso, caso a prova não tenha sido feita no prazo e condições estabelecidas, no prazo de 2 anos após termo do ano em que se verificou o facto gerador do imposto.

3. TRIBUTAÇÃO DOS PARTICIPANTES – FII E SII

3.2. Não-residentes em Portugal

- Não se aplicam estas regras se:
 - Participantes residentes em offshore;
 - Participantes forem detidos, directa ou indirectamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em PT
 - Não for efectuada prova da qualidade de não-residente
 - Nestes casos, tributação é feita de acordo com as regras do regime aplicáveis a residentes ou com as regras gerais previstas nos Código do IRS e do IRC
- Para efeitos de aplicação do regime de tributação dos Participantes:
 - Rendimentos de UPs em FII e PS em SII (inclusive MVs da venda, resgate ou liquidação) = rendimentos de bens imóveis

4. REGIME TRANSITÓRIO

- Novas regras aplicáveis apenas a rendimentos obtidos após 1.7.2015
- FII e SII existentes obrigados a apurar o imposto devido com referência a 30.6.2015, nos termos das regras ainda em vigor, e a entregá-lo ao Estado no prazo de 120 dias a contar de 1.7.2015
- Se a 1.7.2015 existirem:
 - Rendimentos adiantados ainda não reconhecidos em resultados (cujo imposto já tenha sido entregue até 1.7.2015); e
 - Rendimentos ainda não recebidos mas já reconhecidos em resultados (cujo imposto ainda não tenha sido entregue)



Saldo Líquido de Imposto reflectido nas rubricas de activo e passivo deverá:

- Ser entregue ao Estado no prazo de 120 dias a contar de 1.7.2015, quando credor;
- Ser solicitado o reembolso no mesmo prazo, quando devedor.

4. REGIME TRANSITÓRIO

- Regras específicas para apuramento do lucro tributável dos FII e SII dos períodos de tributação iniciados em ou após 1.7.2015
 - MVs e mvs resultantes da alienação de imóveis adquiridos no âmbito do regime fiscal ainda em vigor.
 - MVs e mvs resultantes da alienação de outros elementos patrimoniais adquiridos no âmbito do regime fiscal ainda em vigor.
 - Aquisição/subscrição/outras operações sobre VMs e IFs após 1.7.2015:
 - FIFO – reembolsados, amortizados, liquidados ou transmitidos, em primeiro lugar, os VMs e IFs detidos no dia 1.7.2015.
- FII e SII de duração determinada (máx: até 31.12.2015):
 - Opção pela aplicação do regime fiscal ainda em vigor até ao encerramento da respectiva liquidação.

4. REGIME TRANSITÓRIO

- Regras específicas para determinação das MVs e mvs da venda de UPs/PS:
 - Valor de Aquisição = Valor de mercado a 1.7.2015 ou Valor de aquisição das UPs/PS, se superior.
- FIFO na distribuição ou resgate:
 - Consideram-se distribuídos ou resgatados aos participantes, em primeiro lugar e até à sua concorrência, os rendimentos gerados até 1.7.2015 e, que, até essa data não tenham sido distribuídos ou resgatados.
- Dever de comunicação das SG ou das SII autogeridas a cada participante quando paguem rendimentos das UPS ou PS sujeitos ao regime transitório.



**SOCIEDADES DE INVESTIMENTO EM
PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO**
PERSPECTIVAS PARA O REGIME JURÍDICO

1. Enquadramento

- Autorização legislativa para o Governo criar a figura das **sociedades de investimento em património imobiliário** (Artigo 249.º da Lei nº 82-B/2014, de 31 de Dezembro de 2014).



Criação de um novo veículo para investimento em ativos imobiliários:

- (i) Património composto maioritariamente por ativos imobiliários destinados ao arrendamento.
- (ii) Capital mínimo de € 5 000 000 representado por ações nominativas de uma única categoria.
- (iii) Obrigatoriedade de admissão à negociação das respetivas ações, podendo prever-se a existência de um prazo para o efeito.
- (iv) Distribuição obrigatória de uma parte dos lucros do exercício, a definir num intervalo entre 75 % e 90 % do respetivo valor.

1. Enquadramento

(v) Regime fiscal opcional na esfera da SIPI e dos respectivos sócios que estabeleça condições de neutralidade face ao regime dos OICs, sendo estruturado de acordo com o princípio do rendimento “à saída”.

□ Objectivos principais que norteiam a criação deste novo veículo:

(i) Permitir o acesso ao mercado imobiliário a uma gama mais alargada de investidores.

(ii) Facilitar a entrada e saída do mercado imobiliário com bastante mais facilidade.



Liquidez



Obrigatoriedade de cotação das acções da SIPI em bolsa.



Obrigatoriedade de distribuição de uma parte muito significativa dos lucros.

SOCIEDADES DE INVESTIMENTO EM PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO

PERSPECTIVAS PARA O REGIME JURÍDICO

As SIPI seguem o modelo do veículo de investimento criado nos Estados Unidos em 1960 com a aprovação, pelo Congresso Americano, do “Real Estate Investment Trust Act” (vulgarmente conhecido na gíria do mercado imobiliário pela sigla abreviada “**REIT**”).

Outros países já adoptaram um regime semelhante aos REIT, por exemplo:

a) Espanha - “*Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria*” (“**SOCIMI**”).

b) Itália - “*Società di Investimento Immobiliare Quotate*” (“**SIIQ**”), etc.

Portugal - A lei do Orçamento do Estado para 2009 criou a figura dos Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH), mas as diferenças já nesta fase são várias: cingem-se ao arrendamento habitacional, não têm obrigação de estar cotados, etc.

2. Experiência Espanhola - SOCIMI:

a) Objecto Social e Composição do Património:

- (i) Aquisição e promoção de bens imóveis para arrendamento (no caso da promoção, há um prazo máximo de 3 anos para arrendamento após aquisição).
- (ii) Detenção de **acções de outras SOCIMI ou sociedades estrangeiras cotadas com características similares** (ex: REITs).



Pelo menos **80%** do valor da SOCIMI deve estar investido neste tipo de activos.



Pelo menos **80%** do rendimento da SOCIMI deve resultar deste tipo de activos (ou seja, rendas e dividendos e mais valias).

2. Experiência Espanhola - SOCIMI:

- b) Capital social mínimo: €5 milhões (inicialmente era de €15 milhões, alteração legislativa de 2009).
- c) Distribuição de rendimentos: os rendimentos anuais da SOCIMI devem ser obrigatoriamente distribuídos da seguinte forma:
 - (i) 100% dos rendimentos obtidos de dividendos provenientes de entidades participadas (ex: outras SOCIMI, REIT).
 - (ii) 50% dos rendimentos obtidos com a transmissão de imóveis e acções, os restantes 50% deverão ser reinvestidos no prazo de 3 anos;
 - (iii) 80% dos restantes rendimentos (ex: rendas).
- d) Endividamento: sem limites (inicialmente era de 70% face ao valor global dos activos da SOCIMI, alteração legislativa de 2012).

SOCIEDADES DE INVESTIMENTO EM PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO

PERSPECTIVAS PARA O REGIME JURÍDICO

- e) Cotação: obrigatoriedade de cotação em mercado regulamentado ou sistema de negociação multilateral em Espanha ou fora de Espanha (UE, Área Económica Europeia ou País Terceiro que tenha acordo de cooperação com Espanha).



Deveres semelhantes a de uma Sociedade Aberta admitida à negociação:

- (i) comunicação de aquisição de participações qualificadas e de celebração de acordos parassociais.
- (ii) nomeação de um representante para o mercado.
- (iii) inexistência de restrições estatutárias à transmissibilidade das acções.
- (iv) requisitos de dispersão (acionistas com menos de 5% devem representar pelo menos 25% do valor total das acções emitidas).
etc.

3. Considerações Finais

- (i) Veículo de investimento com regras muito específicas e reduzido risco de sobreposição com organismos de investimento colectivo imobiliário sob forma societária (“sociedades de investimento imobiliário”).
- (ii) Medida interessante que pode dinamizar o sector imobiliário em Portugal.
- (iii) Passo seguinte de criação do regime é absolutamente decisivo: aprender com a experiência dos regimes que já se encontram em vigor noutros países e que funcionam.
- (iv) Fundamental existir estabilidade legislativa no quadro legal-regulatório e quadro fiscal.

CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA



Este documento es meramente expositivo y debe ser interpretado conjuntamente con las explicaciones y, en su caso, con el informe elaborado por Cuatrecasas, Gonçalves Pereira sobre esta cuestión

This document is merely a presentation and must be interpreted together with any explanations and opinions drafted by Cuatrecasas, Gonçalves Pereira on this subject

Este documento é uma mera exposição, devendo ser interpretado em conjunto com as explicações e quando seja o caso, com o relatório/parecer elaborada pela Cuatrecasas, Gonçalves Pereira sobre esta questão