

1-2017 • 31 AGOSTO 2017

### RESUMO

Foi publicada no passado dia 25 de agosto, pela Autoridade Tributária e Aduaneira (“AT”), uma informação vinculativa relativa à transformação de uma sociedade anónima em sociedade de investimento imobiliário.

Nos termos da referida informação, conclui-se que a modificação do tipo societário de sociedade anónima para sociedade de investimento imobiliário (abreviadamente “SIIMO”) não está sujeita a IMT, uma vez que a transformação de sociedades não pressupõe qualquer transmissão com carácter de onerosidade.

Constituindo a transmissão onerosa um dos pressupostos de tributação, conforme resulta dos artigos 1.º e 2.º do Código do IMT, e apenas se verificando a modificação da forma societária, entendeu a AT que esta operação não determina por si só a incidência deste imposto.

A transformação em SIIMO permite a aplicação do regime fiscal dos Organismos de Investimento Coletivo (“OIC”), previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais, sem a incidência de IMT sobre os imóveis em carteira.

### ENQUADRAMENTO

A Informação Vinculativa foi requerida por uma sociedade comercial, sob a forma de sociedade anónima, cujo objeto social consiste na aquisição de imóveis para arrendamento ou destinados a outras formas de exploração onerosa, bem como aquisição de imóveis para revenda e outras atividades imobiliárias.

Pretendendo transformar-se em SIIMO, conforme previsto no Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário (RJII), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 60/2002 com as suas sucessivas alterações, apresentou pedido de informação vinculativa para saber se da transformação de sociedade anónima ordinária em SIIMO resultaria um qualquer ato translativo da propriedade sobre bens imóveis gerador de factos tributários em sede de IMT.

Conforme resulta do pedido de informação vinculativa submetido pela sociedade:

- Está em causa uma transformação simples ou formal em virtude dos sócios não pretenderem dissolver a sociedade;
- Concluída a transformação, a sociedade passa a adotar a designação de “A....., SICAFI, S.A.”;
- A sociedade mantém materialmente a atividade comercial, o seu número único de matrícula e de pessoa coletiva, sob a forma de SIIMO;
- A SIIMO será heterogerida como previsto no artigo 58.º-I do RJFII por uma sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário; e,
- O capital social sofre um aumento para cumprir a imposição legal prevista no artigo 58.º-E do RJFII.

A transformação da sociedade consiste portanto na modificação do tipo societário, não se verificando a dissolução nem se constituindo nova sociedade, apenas se converte e adota outro tipo legal.

Uma vez que das disposições normativas relativas aos factos tributários sujeitos a IMT (eg, incidência objetiva e territorial), não existe nenhuma norma que se possa subsumir à situação de conversão, a AT conclui que da operação não resulta IMT.

## REGIME FISCAL DAS SIIMO

Sendo as SIIMO constituídas ao abrigo de legislação nacional, sujeita-se ao regime especial previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais para os diversos OIC, conceito que abrange tanto as sociedades de investimento imobiliário e mobiliário, como os fundos de investimento mobiliário e imobiliário.

Este regime foi alterado em 2015 e assenta desde então no método de tributação “à saída”, alinhando assim com os regimes fiscais da generalidade das jurisdições nesta matéria e permitindo uma comparação mais fácil entre OIC nacionais e internacionais.

Nos termos deste regime, os OIC apuram um lucro tributável correspondente ao resultado líquido do exercício, calculado de acordo com as normas contabilísticas aplicáveis, sendo no entanto desconsiderados para efeitos do seu apuramento:

- Rendimentos de capitais, rendimentos prediais e mais-valias (exceto se provenientes de entidades “offshore”);
- Gastos relacionados com aqueles rendimentos;
- Certos encargos não dedutíveis para efeitos fiscais nos termos do Código do IRC; e,
- Rendimentos e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para os OIC.

À matéria coletável apurada não isenta, é aplicável a taxa geral prevista no Código de IRC de 21%, ficando os OIC isentos de derrama municipal e derrama estadual, sendo-lhes no entanto aplicáveis as tributações autónomas.

Incide ainda Imposto do Selo sobre o valor líquido global dos OIC, apurado trimestralmente, e que no caso de organismos com investimento imobiliário é de 0,0125%.

No que respeita à tributação aplicável aos rendimentos auferidos pelos titulares de unidades de participação/participações sociais dos OIC, aplicam-se genericamente as seguintes regras:

- No caso de rendimentos auferidos por investidores residentes em território nacional, os mesmos estão sujeitos a tributação em sede de IRS (regra geral, à taxa de 28%) e IRC (concorrendo para a formação do lucro tributável dos seus investidores);
- Os rendimentos auferidos por investidores não residentes sem estabelecimento estável gozam de um regime de tributação favorável:
  - Tributação à taxa de 10%, para rendimentos decorrentes de Fundos de Investimento Imobiliário e de Sociedades de Investimento Imobiliário;
  - Isenção para os rendimentos decorrentes de Fundos de Investimento Mobiliário e de Sociedades de Investimento Mobiliário.

Este regime é afastado - sendo aplicado o regime de tributação em sede de IRS e IRC previsto para investidores residentes - sempre que os titulares sejam residentes em “offshore” ou, regra geral, sejam detidos em mais de 25% por residentes em Portugal.

Uma vez esclarecido pela AT através da mencionada Informação Vinculativa que a transformação de sociedades anónimas em SIIMO não está sujeita a IMT, o acesso ao regime fiscal previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais fica desonerado de qualquer encargo fiscal.

Siga-nos:



[www.garrigues.com](http://www.garrigues.com)

O conteúdo da presente publicação tem caráter geral, não constituindo opinião profissional nem assessoria jurídica.  
© Reservados todos os direitos. É proibida a sua exploração, reprodução, distribuição, divulgação pública ou alteração sem o prévio consentimento escrito da Garrigues Portugal, S.L.P. - Sucursal

Avenida da República, 25 - 1.º, 1050-186 Lisboa (Portugal)  
T +351 213 821 200 - F +351 213 821 290

Av. da Boavista, 3523, 2º Edifício Aviz - 4100-139 Porto (Portugal)  
Tel.: +351 226 158 860 - Fax: +351 226 158 888