

DECRETO N.º 375/2019

Primeira alteração, por apreciação parlamentar, ao Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro, que aprova o regime das sociedades de investimento e gestão imobiliária

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei procede à primeira alteração, por apreciação parlamentar, ao Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro, que aprova o regime das sociedades de investimento e gestão imobiliária.

Artigo 2.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro

Os artigos 7.º, 8.º, 9.º e 11.º do Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 7.º

[...]

1 – :

- a) A aquisição de direitos de propriedade, de direitos de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente sobre bens imóveis, para arrendamento, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel;
 - b) A aquisição de participações em outras SIGI, ou em sociedades com sede em território português ou noutro Estado-Membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia que preencham cumulativamente os seguintes requisitos:
 - i)
 - ii)
 - iii)
 - iv)
 - c)
- 2 – Para os efeitos do disposto na alínea a) do número anterior, a aquisição de direitos sobre imóveis para arrendamento compreende designadamente:
- a)
 - b)
- 3 –

Artigo 8.º

[...]

- 1 – O ativo da SIGI deve ser constituído maioritariamente por direitos de propriedade, direitos de superfície ou outros direitos de conteúdo equivalente sobre imóveis, para arrendamento, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel, respeitando os seguintes limites cumulativos:

- a)
- b) O valor dos direitos sobre bens imóveis objeto de arrendamento, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel, deve representar pelo menos 75% do valor total do ativo da SIGI.

- 2 –
- 3 –
- 4 –
- 5 –
- 6 –
- 7 –
- 8 –
- 9 –
- 10 –
- 11 –
- 12 – A administração da SIGI solicita uma avaliação dos ativos da SIGI, pelo menos a cada sete anos, a realizar por auditor externo independente registado junto da CMVM.

Artigo 9.º

[...]

- 1 –

2 – As ações representativas do capital social da SIGI devem cumprir os requisitos de dispersão de ações pelo público aplicáveis em cada plataforma de negociação referidas no número anterior e assegurar o cumprimento dos seguintes limites mínimos de dispersão por investidores que sejam titulares de participações correspondentes a menos de 2% dos direitos de voto imputados nos termos do artigo 20.º do CVM:

- a) 20% a partir do final do terceiro ano civil completo após admissão ou seleção para negociação das ações das SIGI numa das plataformas de negociação referidas no número anterior;
- b) 25% a partir do final do quinto ano civil completo após admissão ou seleção para negociação das ações das SIGI numa das plataformas de negociação referidas no número anterior.

3 –

Artigo 11.º

[...]

1 –

- a)
- b) Incumpram simultaneamente, por mais de seis meses, o disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 8.º;
- c) Incumpram, durante dois exercícios sociais consecutivos ou quaisquer dois por cada cinco exercícios sociais, o disposto em, pelo menos, uma das alíneas do n.º 1 ou no n.º 2 do artigo 8.º;
- d) Incumpram o disposto no n.º 3 do artigo 8.º;
- e) [*Anterior alínea d*];
- f) [*Anterior alínea e*];
- g) [*Anterior alínea f*].

- 2 –
- 3 –
- 4 –
- 5 – »

Artigo 3.º

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro

É aditado o artigo 11.º-A ao Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro, com a seguinte redação:

«Artigo 11.º-A

Regime fiscal das SIGI

- 1 – É aplicável às SIGI o regime fiscal previsto nos artigos 22.º e 22.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).
- 2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, no caso dos rendimentos resultantes da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis, a exclusão de tributação prevista no n.º 3 do artigo 22.º do EBF apenas será aplicável quando os imóveis tiverem sido detidos para arrendamento, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel, durante pelo menos três anos.

- 3 – Caso se verifique a perda de qualidade de SIGI nos termos do artigo 11.º, cessa a aplicação do regime previsto nos artigos 22.º e 22.º-A do EBF, passando o lucro tributável a ser apurado e tributado nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), considerando-se, para este efeito, como um período de tributação, o período decorrido entre a data da cessação e o final do ano civil em que esta ocorreu.
- 4 – Cessando a aplicação do regime previsto nos artigos 22.º e 22.º-A do EBF, os rendimentos de participações sociais em SIGI que sejam pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares após a data daquela cessação, bem como as mais-valias realizadas após essa data, são tributados nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) ou do Código do IRC.»

Aprovado em 19 de julho de 2019

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA,

(Eduardo Ferro Rodrigues)