

Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro**Orçamento do Estado para 2009**

(Com as alterações introduzidas pela [Lei n.º 3-B/2010, de 28 de Abril](#), pela [Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril](#), pela [Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro](#), pelo [Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro](#), pela [Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro](#) e pela [Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro](#))

Regime especial aplicável aos fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (FIIAH) e às sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (SIIAH)

Artigo 102.º

Objecto

É aprovado o regime especial aplicável aos fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (FIIAH) e às sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (SIIAH), que faz parte integrante da presente lei, e que consta dos artigos seguintes.

Artigo 103.º

Âmbito

O regime constante da presente secção é aplicável a FIIAH ou SIIAH constituídos durante os cinco anos subsequentes à entrada em vigor da presente lei e aos imóveis por estes adquiridos no mesmo período.

Artigo 104.º

Regime jurídico

1 - A constituição e o funcionamento dos FIIAH, bem como a comercialização das respectivas unidades de participação, regem-se pelo disposto no Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março](#), alterado pelos Decretos-Leis n.os [252/2003, de 17 de Outubro](#), [13/2005, de 7 de Janeiro](#), e [357-A/2007, de 31 de Outubro](#), e subsidiariamente, pelo disposto no Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de Novembro](#), alterado pelos [Decretos-Leis n.ºs 61/2002, de 20 de Março](#), [38/2003, de 8 de Março](#), [107/2003, de 4 de Junho](#), [183/2003, de 19 de Agosto](#), [66/2004, de 24 de Março](#), [52/2006, de 15 de Março](#), [219/2006, de 2 de Novembro](#), e [357-A/2007, de 31 de Outubro](#), com as especificidades constantes dos artigos seguintes:

«Artigo 1.º

Denominação e características

- 1 - Os fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional integram na sua denominação a expressão 'fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional' ou a abreviatura FIIAH.
- 2 - Só os FIIAH podem integrar na sua denominação as expressões referidas no número anterior.
- 3 - São FIIAH os fundos que se constituam com as características mencionadas nos artigos 2.º a 6.º do presente regime jurídico e que adoptem essa denominação.

Artigo 2.º

Tipos e forma de subscrição

Os FIIAH são constituídos sob a forma de fundos fechados de subscrição pública ou de subscrição particular.

Artigo 3.º

Valor do activo e dispersão

- 1 - Após o primeiro ano de actividade o valor do activo total do FIIAH deve atingir o montante mínimo de (euro) 10 milhões e, quando constituído com o recurso a subscrição pública, ter, pelo menos, 100 participantes, cuja participação individual não pode exceder 20 % do valor do activo total do fundo.
- 2 - O incumprimento do limite de participação individual previsto no número anterior determina a suspensão imediata e automática do direito à distribuição de rendimentos do FIIAH no valor da participação que exceda aquele limite.
- 3 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, em caso de incumprimento do disposto no n.º 1 pode a [Comissão do Mercado de Valores Mobiliários \(CMVM\)](#) revogar a autorização do FIIAH.

Artigo 4.º

Composição do património

- 1 - À composição do património do FIIAH é aplicável o disposto no artigo 46.º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, sendo que, pelo menos, 75 % do seu activo total é constituído por imóveis, situados em Portugal, destinados a arrendamento para habitação permanente.
- 2 - O limite percentual definido no número anterior é aferido em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses, sendo respeitado no prazo de dois anos a contar da data de constituição do FIIAH, e de um ano a contar da data do aumento de capital, relativamente ao montante do aumento.

Artigo 5.º

Opção de compra

- 1 - Os mutuários de contratos de crédito à habitação que procedam à alienação do imóvel objecto do contrato a um FIIAH podem celebrar com a entidade gestora do fundo um contrato de arrendamento.
- 2 - Previamente à celebração do contrato de transmissão da propriedade do imóvel para o FIIAH, a respectiva entidade gestora presta ao alienante, em papel ou noutro suporte duradouro, informação sobre os elementos essenciais do negócio, como seja o preço da transacção, incluindo, também, caso seja aplicável, o valor da renda, as respectivas condições de actualização e os critérios de fixação do preço e os termos gerais do exercício da opção de compra.

3 - O arrendamento nos termos previstos no n.º 1 constitui o arrendatário num direito de opção de compra do imóvel, ao fundo, susceptível de ser exercido até 31 de Dezembro de 2020.

4 - O direito de opção de compra do imóvel previsto no número anterior só é transmissível por morte do titular.

5 - O direito de opção de compra previsto no n.º 3 cessa se o arrendatário incumprir a obrigação de pagamento da renda ao FIAAH por um período superior a três meses.

6 - Os termos e condições de exercício da opção prevista nos números anteriores são regulamentados por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças, devendo assegurar o direito do alienante à recompra do imóvel ao FIAAH por referência ao valor actualizado da alienação, bem como, no caso de não exercício do direito de opção, o direito a receber a diferença entre o valor da alienação futura do imóvel e o valor actualizado da aquisição desse mesmo imóvel pelo FIAAH.

7 - A portaria prevista no número anterior determina, igualmente, os critérios de fixação e actualização dos valores nele referidos.

Artigo 6.º

Distribuição de resultados

Os resultados referentes às unidades de participação do FIAAH são distribuídos com uma periodicidade mínima anual e em montante não inferior a 85 % dos resultados líquidos do fundo.

Artigo 7.º

Comissão de acompanhamento

1 - Compete a uma comissão de acompanhamento a verificação do cumprimento do regime legal e regulamentar aplicável à actividade dos FIAAH e o controlo da observância de princípios de bom governo.

2 - A comissão de acompanhamento é constituída por três pessoas independentes designadas pelo membro do Governo responsável pela área das finanças, de acordo com critérios de competência, idoneidade e experiência profissional.

3 - As funções da comissão de acompanhamento são, designadamente, as seguintes:

a) Verificar a observância do regime jurídico e dos princípios de bom governo que devem reger a gestão do FIAAH, nomeadamente em matéria de implementação da política de investimento e de financiamento das responsabilidades, bem como o respeito, pela entidade gestora, dos direitos dos participantes e dos arrendatários, nomeadamente quanto ao cumprimento dos deveres de informação estabelecidos a favor dos mesmos;

b) Verificar, em especial, o cumprimento pelo FIAAH do regime de exercício da opção de compra pelo arrendatário;

c) Exercer as demais funções que lhe sejam atribuídas no regulamento de gestão do fundo.

4 - As deliberações da comissão de acompanhamento são registadas em acta, devendo as mesmas ser enviadas à [CMVM](#).

5 - O funcionamento da comissão de acompanhamento é regulado, em tudo o que não se encontre definido na presente lei ou em regulamento da [CMVM](#), pelo regulamento de gestão do fundo.

6 - Os membros da comissão de acompanhamento, nessa qualidade, exercem o seu mandato com independência, sendo o respectivo estatuto determinado por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

Artigo 8.º

Regime tributário

1 - Ficam isentos de imposto sobre o rendimento das pessoas colectivas (IRC) os rendimentos de qualquer natureza obtidos por FIIAH constituídos entre 1 de Janeiro de 2009 e 31 de Dezembro de 2015, que operem de acordo com a legislação nacional e com observância das condições previstas nos artigos anteriores.

2 - Ficam isentos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) e de IRC os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares, quer seja por distribuição ou reembolso, excluindo o saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação das unidades de participação.

3 - Ficam isentas de IRS as mais-valias resultantes da transmissão de imóveis destinados à habitação própria a favor dos fundos de investimento referidos no n.º 1, que ocorra por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento.

4 - As mais-valias referidas no número anterior passam a ser tributadas, nos termos gerais, caso o sujeito passivo cesse o contrato de arrendamento ou não exerça o direito de opção previsto no n.º 3 do artigo 5.º, suspendendo-se os prazos de caducidade e prescrição para efeitos de liquidação e cobrança do IRS, até final da relação contratual.

5 - São dedutíveis à colecta, nos termos e limites constantes da alínea c) do n.º 1 do [artigo 85.º](#) do [Código do IRS](#), as importâncias suportadas pelos arrendatários dos imóveis dos fundos de investimento referidos no n.º 1 em resultado da conversão de um direito de propriedade de um imóvel num direito de arrendamento.

6 - Ficam isentos de IMI, enquanto se mantiverem na carteira do FIIAH, os prédios urbanos destinados ao arrendamento para habitação permanente que integrem o património dos fundos de investimento referidos no n.º 1.

7 - Ficam isentos do IMT:

a) As aquisições de prédios urbanos ou de fracções autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a arrendamento para habitação permanente, pelos fundos de investimento referidos no n.º 1;

b) As aquisições de prédios urbanos ou de fracções autónomas de prédios urbanos destinados a habitação própria e permanente, em resultado do exercício da opção de compra a que se refere o n.º 3 do artigo 5.º pelos arrendatários dos imóveis que integram o património dos fundos de investimento referidos no n.º 1.

8 - Ficam isentos de imposto do selo todos os actos praticados, desde que conexos com a transmissão dos prédios urbanos destinados a habitação permanente que ocorra por força da conversão do direito de propriedade desses

imóveis num direito de arrendamento sobre os mesmos, bem como com o exercício da opção de compra previsto no n.º 3 do artigo 5.º

9 - Ficam isentas de taxas de supervisão as entidades gestoras de FIIAH no que respeita exclusivamente à gestão de fundos desta natureza.

10 - Ficam excluídas das isenções constantes do presente artigo as entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças.

11 - As obrigações previstas no [artigo 119.º](#) e no n.º 1 do [artigo 125.º](#) do [Código do IRS](#) devem ser cumpridas pelas entidades gestoras ou registadoras.

12 - Caso os requisitos referidos no n.º 1 deixem de verificar-se, cessa a aplicação do regime previsto no presente artigo, passando a aplicar-se o regime previsto no [artigo 22.º](#) do [Estatuto dos Benefícios Fiscais](#), aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho](#), devendo os rendimentos dos fundos de investimento referidos no n.º 1 que, à data, não tenham ainda sido pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares ser tributados às taxas previstas no [artigo 22.º-A](#) do referido diploma, acrescendo os juros compensatórios correspondentes.

13 - As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são solidariamente responsáveis pelas dívidas de imposto dos fundos cuja gestão lhes caiba.

14 – Para efeitos do disposto nos n.ºs 6 a 8, considera-se que os prédios urbanos são destinados ao arrendamento para habitação permanente sempre que sejam objeto de contrato de arrendamento para habitação permanente sempre que sejam objeto de contrato de arrendamento para habitação permanente no prazo de três anos contados do momento em que passaram a integrar o património do fundo, devendo o sujeito passivo comunicar e fazer prova junto da [AT](#) do respetivo arrendamento efetivo, nos 30 dias subsequentes ao termo do referido prazo.

15 – Quando os prédios não tenham sido objeto de contrato de arrendamento no prazo de três anos previstos no número anterior, as isenções previstas nos n.ºs 6 a 8 ficam sem efeito, devendo nesse caso o sujeito passivo solicitar à [AT](#), nos 30 dias subsequentes ao termo do referido prazo, a liquidação do respetivo imposto.

16 – Caso os prédios sejam alienados, com exceção dos casos previstos no artigo 5.º, ou caso o FIIAH seja objeto de liquidação, antes de decorrido o prazo previsto no n.º 14, deve o sujeito passivo solicitar igualmente à [AT](#), alienação do prédio ou da liquidação do FIIAH, a liquidação do imposto devido nos termos do número anterior.

Artigo 9.º

Regime transitório

1 - Nos seis meses seguintes à data de autorização do FIIAH e, no limite, até 31 de Dezembro de 2009, podem as entidades gestoras realizar transacções entre fundos de investimento imobiliário sob a sua gestão com a finalidade exclusiva de integrar na carteira do FIIAH imóveis destinados à habitação permanente, desde que observadas todas as garantias legais, nomeadamente, em matéria de protecção dos interesses dos investidores.

2 - As transacções realizadas ao abrigo do disposto no número anterior são comunicadas à [CMVM](#) no termo daquele prazo, com a identificação dos elementos essenciais das mesmas.»

2 - O regime constante da presente secção vigora até 31 de Dezembro de 2020, operando-se nessa data a conversão dos FIIAH em fundos de investimento imobiliário sujeitos na íntegra ao Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Artigo 105.º

Sociedades de investimento imobiliário

O regime constante da presente secção é aplicável, com as devidas adaptações, às sociedades de investimento imobiliário que venham a constituir-se ao abrigo de lei especial e que observem o disposto nos artigos anteriores.

[Lei n.º 3-B/2010, de 28 de Abril](#)

Orçamento do Estado para 2010

Artigo 117.º

Regime fiscal do Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas

Ao Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE), criado pelo [Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de Maio](#), aplica-se o regime fiscal especial aplicável aos fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (FIIAH) e às sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (SIIAH), aprovado pelo artigo 102.º da [Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro](#).

[Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro](#)

Orçamento do Estado para 2014

Artigo 236.º

Norma transitória no âmbito do regime especial aplicável aos FIIAH e SIIAH

1 - O disposto nos n.ºs 14 a 16 do artigo 8.º do regime especial aplicável aos FIIAH e SIIAH, aprovado pelos artigos 102.º a 104.º da [Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro](#), é aplicável aos prédios que tenham sido adquiridos por FIIAH a partir de 1 de janeiro de 2014.

2 - Sem prejuízo do previsto no número anterior, o disposto nos n.os 14 a 16 do artigo 8.º do regime especial aplicável aos FIIAH e SIIAH, aprovado pelos artigos 102.º a 104.º da [Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro](#), é igualmente aplicável aos prédios que tenham sido adquiridos por FIIAH antes de 1 de janeiro de 2014, contando-se, nesses casos, o prazo de três anos previsto no n.º 14 a partir de 1 de janeiro de 2014.

[Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro](#)**Orçamento do Estado para 2018**

Artigo 263.º

Alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais

Os artigos [13.º](#), [14.º](#), [41.º-A](#), [44.º](#), [45.º](#), [59.º-D](#), [59.º-E](#), [60.º](#), [62.º](#), [66.º-A](#) e [71.º](#) do [Estatuto dos Benefícios Fiscais](#), adiante designado por EBF, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho](#), passam a ter a seguinte redação:

«[71.º](#)

(...)

6 - É aplicável ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado o regime tributário previsto no artigo 8.º do Regime Jurídico dos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, aprovado pelo artigo 102.º da [Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro](#), com as necessárias adaptações.

(...).»

[Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro](#)**Orçamento do Estado para 2019**

Artigo 291.º

Alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais

Os artigos [17.º](#), [21.º](#), [24.º](#), [27.º](#), [41.º-B](#), [59.º-D](#), [59.º-G](#), [59.º-H](#), [60.º](#), [64.º](#) e [71.º](#) do [Estatuto dos Benefícios Fiscais \(EBF\)](#), aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho](#), na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«[Artigo 71.º](#)

(...)

6 - É aplicável ao [Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado](#) o regime tributário previsto no artigo 8.º do Regime Jurídico dos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, aprovado pelo artigo 102.º da [Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro](#), com as necessárias adaptações, compreendendo as finalidades previstas na alínea *b*) do n.º 3 da [Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro](#), com a alteração introduzida pela [Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio](#).»