



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

Proposta de Lei n.º 226/X

Orçamento do Estado para 2009

Proposta de alteração
(Proposta de emenda)

CAPÍTULO X
Benefícios Fiscais

Secção II

Fundos e sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional

Artigo 87.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-Lei 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-Lei 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 seguintes artigos, sem prejuízo de permitirem a participação plena de micro, pequenas e médias empresas de sectores não bancários e financeiros:

“Artigo 1.º
(...)”

Artigo 2.º
(...)”

Artigo 3.º
(...)”



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

2 - O incumprimento do limite de participação individual previsto no número anterior determina a suspensão imediata e automática de todos os benefícios dos FIIAH previstos no regime tributário constante do Artigo 7º durante o período de tempo em que tal incumprimento se mantiver e do direito à distribuição de rendimentos do FIIAH no valor da participação que exceda aquele limite.

3 - (...)

Artigo 4.º
(...)

Artigo 5.º
(...)

1 - (...)

2 - (...)

3 - (...)

4 - (...)

5 - Os termos e condições da alienação do imóvel objecto do contrato, do estabelecimento do contrato de arrendamento e as condições de exercício da opção de compra previstos nos números anteriores são regulamentados por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças nos seguintes termos:

- a) o preço da alienação do imóvel ao FIIAH é o mais elevado entre dois valores, o da avaliação efectuada no momento dessa alienação e o da dívida à mesma data existente para com qualquer instituição financeira pelo empréstimo antes concedido para aquisição do mesmo imóvel;
- b) o valor da renda a contratualizar terá por base o valor da alienação determinado na alínea anterior multiplicado por uma taxa de rentabilidade inferior à taxa média anual de juros de empréstimos à habitação, tomando como última a verificada nos 30 dias antes do estabelecimento do contrato;
- c) o valor da compra do imóvel não poderá ser superior ao preço a que foi o mesmo vendido ao FIIAH.



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

Artigo 6.º
(...)

Artigo 7.º
(...)

1 – Até um limite máximo de 25% do valor tributável ficam isentos:

- a) de IRC, os rendimentos de qualquer natureza obtidos por FIIAH constituídos entre 1 de Janeiro de 2009 e 31 de Dezembro de 2014, que operem de acordo com a legislação nacional e com observância das condições previstas nos artigos anteriores;
- b) de IRS e de IRC, os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos na alínea 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;
- c) de IRS, as mais-valias resultantes da transmissão de imóveis destinados à habitação própria a favor dos fundos de investimento referidos na alínea a), que ocorra por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento;
- d) 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 na alínea a);
- e) de IMT, as aquisições de prédios urbanos ou de fracções autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a arrendamento para habitação permanente, pelos fundos de investimento referidos na alínea a);
- f) de IMT, 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 2 do artigo 5.º pelos arrendatários dos imóveis que integram o património dos fundos de investimento referidos na alínea a);
- g) de imposto de 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 2 do artigo 5.º;
- h) de taxas de supervisão as entidades gestoras de FIIAH no que respeita exclusivamente à gestão de fundos desta natureza.



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

2 – As mais valias referidas na alínea c) do 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 2 do artigo 5.º suspendendo-se os prazos de caducidade e de prescrição para efeitos de liquidação e de cobrança do IRS, até final da relação contratual.

3 – 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 na alínea a) do n.º 1 em resultado da conversão de um direito de propriedade de um imóvel num direito de arrendamento.

4 – Ficam excluídas das isenções do presente artigo as entidades que sejam residentes em qualquer país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, zonas francas ou off-shores.

5 – 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.

6 - Caso os requisitos referidos na alínea a) do n.º 1 deixem de se verificar, 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, devendo os rendimentos dos fundos de investimento referidos na alínea a) do n.º 1 que à data não tenham ainda sido pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares, ser tributados autonomamente, às taxas previstas no artigo 22.º do mesmo diploma, acrescendo os juros compensatórios correspondentes.

7 – As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos na alínea a) do n.º 1 são solidariamente responsáveis pelas dívidas de imposto dos fundos cuja gestão lhes caiba.”

2 – (...).



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

Artigo 88º
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 própria, que integrem igualmente micro, pequenas e médias empresas e que observem integralmente o disposto no artigo anterior.»

Assembleia da República, 21 de Novembro de 2008

Os Deputados