



ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE FUNDOS
DE INVESTIMENTO, PENSÕES E PATRIMÓNIOS

Comissão de Orçamento e Finanças
A/C Exmo. Senhor
Dr. Filipe Neto Brandão
M. I. Presidente da COF
Assembleia da República
Palácio de São Bento
1249-068 LISBOA

Lisboa, 15 de Setembro de 2022

Enviado por e-mail para: 5cof@ar.parlamento.pt

Assunto: **Proposta de Lei n.º 33/XV**

Exmos. Senhores Deputados,

A Proposta de Lei n.º 33/XV, submetida à Assembleia da República, pelo Governo, no passado dia 5 de Setembro, conforme descrito na exposição de motivos, pretende mitigar os efeitos económicos e sociais para as famílias e para as empresas, decorrentes da actual conjuntura inflacionista.

Entre as medidas apresentadas, é cancelada a aplicação, em 2023, do “*coeficiente de atualização anual de renda dos diversos tipos de arrendamento previsto no artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual*” que seria de 1,0543, aplicando-se, em alternativa, o coeficiente de 1,02.

Para compensar os proprietários pela perda de rendimento, o diploma propõe-se conceder um benefício fiscal sobre os rendimentos prediais, que consiste na aplicação de um “coeficiente de apoio” aos rendimentos auferidos em 2023, do qual resulta um menor valor sujeito a tributação e, conseqüentemente, uma redução do valor do imposto a pagar pelos sujeitos passivos, anulando, por essa via, o efeito da aplicação de um menor coeficiente de atualização das rendas.

Sucede, porém, que a Proposta do Governo em causa, ignora a realidade dos Organismos de Investimento Imobiliário (O.I.I.), que são importantes detentores de património imobiliário por conta dos seus Participantes, nomeadamente, de milhares de pequenos aforradores e investidores.

Com efeito, os O.I.I. estarão sujeitos à mesma limitação de aumento do valor das rendas em 2023 (2% em vez de 5,43%) mas não terão a possibilidade de ser compensados por essa perda de rendimento, já que esses rendimentos prediais não são considerados na determinação do lucro tributável, como decorre do n.º 3 do artigo

22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF). Sublinhe-se que esta aparente isenção não o é “de facto”, na medida em que esses rendimentos serão tributados quando forem colocados à disposição dos seus Participantes, seja sob a forma de rendimento distribuído, seja no reembolso ou no resgate das participações no O.I.I., de acordo com as regras estabelecidas no Artigo 22.º-A do EBF.

Caso a Proposta de Lei n.º 33/XV fosse aprovada, sem alteração, tal traduzir-se-ia numa redução do rendimento dos Participantes dos O.I.I., como sucede com os restantes proprietários, mas sem a compensação concedida a estes últimos, na medida em que são mantidas as taxas de tributação sobre os rendimentos que os Participantes obtêm dos O.I.I., seja na distribuição de rendimentos, seja no reembolso ou resgate.

Não se antecipa qualquer razão para que o aforro que é canalizado para o mercado imobiliário nacional através de O.I.I. deva ser penalizado face ao investimento directo, sobretudo porque essa é, muitas vezes, a única via para que os pequenos aforradores possam aplicar as suas poupanças no segmento imobiliário.

Considera-se, portanto, que também os Participantes dos O.I.I. devem usufruir de compensação semelhante à que o Governo apresenta na sua Proposta de Lei.

Não sendo os rendimentos prediais tributados na esfera do O.I.I., como acima exposto, mas antes na esfera do Participante, no momento da distribuição de rendimentos ou no momento do reembolso ou resgate, e perante a existência de diferentes tipos de Participantes (residentes e não residentes, sujeitos passivos de IRS, sujeitos passivos de IRC, entidade isentas), a aplicação de um “coeficiente de apoio”, nos moldes propostos, não parece exequível, salvo se essa aplicação for efectuada pelas Entidades Gestoras, no momento em que os rendimentos são pagos aos Participantes.

Uma outra forma de efectuar essa compensação seria a “restituição” aos O.I.I., pelo Estado, do montante de rendimentos prediais que os primeiros deixarão de receber devido à limitação da actualização das rendas.

Tal “restituição” poderia ser feita sob a forma de crédito de outros impostos pagos pelos O.I.I. e, em particular o Imposto de Selo devido sobre o respectivo Valor Líquido Global (Verba 29 da Tabela Geral do Imposto de Selo) e sobre os contratos de arrendamento (Verba 2 da Tabela Geral do Imposto de Selo), a ser utilizado nos anos seguintes após 2023, até que esse crédito de imposto se esgote.

Numa outra opção, essa restituição poderia ser efectuada no âmbito da declaração de rendimentos dos O.I.I. relativa a 2023, entregue em 2024 (Modelo 22), através da

identificação, por cada O.I.I., do valor das rendas recebidas que se enquadrem no presente diploma, podendo a mesma ser integralmente concretizada em 2024¹.

Estas opções deverão, aliás, ser adoptadas, de acordo com as suas especificidades, por outros instrumentos de aforro que invistam no sector imobiliário, designadamente os Fundos de Pensões. Os Fundos de Pensões são isentos de IRC, como decorre do n.º 1 do artigo 16.º do EBF, sendo os rendimentos tributados quando são colocados à disposição dos seus Participantes e Beneficiários. Assim, tal como os O.I.I., os seus Participantes e Beneficiários serão prejudicados no futuro valor dos benefícios de pensão, se não houver uma compensação nos moldes anteriormente descritos.

Atendendo às 3 opções que se afiguram como possíveis para evitar a penalização do investimento no mercado imobiliário através de O.I.I. e através de Fundos de Pensões, sugerem-se as seguintes alterações (alternativas) à Proposta de Lei n.º 33/XV:

a) Aplicação do coeficiente de apoio pelas Entidades Gestoras, no momento do pagamento dos rendimentos

Inclusão de um novo n.º 6 no artigo 3.º:

“6 – A aplicação do disposto no presente artigo aos detentores de participações em Organismos de Investimento Coletivo previstos no artigo 22.º do EBF e aos Participantes e Beneficiários de Fundos de Pensões e equiparáveis previstos no artigo 16.º do EBF compete às respetivas Entidades Gestoras.”

b) Concessão de um crédito de Imposto, em sede de Imposto do Selo, correspondente ao montante de rendas que não será cobrado, em 2023, em resultado da limitação a 1,02 do coeficiente de actualização das rendas

Inclusão de um novo n.º 6 no artigo 3.º:

“6 – Aos Organismos de Investimento Coletivo previstos no artigo 22.º do EBF e aos Fundos de Pensões e equiparáveis previstos no artigo 16.º do EBF é concedido um crédito de Imposto do Selo, de montante igual a 3,36% das rendas referidas no número anterior, a ser usado num prazo máximo de 5 anos após 2023.”

¹ Em alternativa, por forma a que seja mitigado o impacto orçamental e de modo a haver uma maior correlação entre o valor restituído e o pagamento dos rendimentos inerentes aos Participantes com a consequente tributação, que se faria às taxas que estão actualmente estabelecidas no artigo 22.º-A do EBF, esta restituição poderia ser diluída nos seis exercícios seguintes a 2023.

7-25-


c) Restituição, em 2024, do montante de rendas que não será cobrado, em 2023 em resultado da limitação a 1,02 do coeficiente de actualização das rendas:

Inclusão de um novo n.º 6 no artigo 3.º:

“6 – Em derrogação do disposto nos n.ºs 1 a 4, no exercício a que respeitem as rendas referidas no número anterior, é concedido aos respetivos titulares, com a natureza de imposto por conta, um montante igual a 3,36% dessas rendas, quando os titulares sejam:

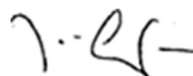
- a) Organismos de Investimento Coletivo previstos pelo artigo 22.º do EBF;*
- b) Fundos de Pensões e equiparáveis previstos pelo artigo 16.º do EBF;*
- c) Os Fundos de poupança-reforma e planos de poupança-reforma previstos pelo artigo 21.º do EBF;*
- d) Os Fundos de investimento imobiliário em recursos florestais previstos no artigo 24.º do EBF.”*

A APFIPP agradece, desde já, a atenção dispensada a este assunto e disponibiliza-se para prestar quaisquer informações ou esclarecimentos adicionais que a Comissão do Orçamento e Finanças entenda necessários no âmbito da presente iniciativa legislativa.

Com os melhores cumprimentos



Frederico Arruda Moreira
Membro da Direcção



João Pratas
Presidente