



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Comissão de Orçamento, Finanças e Modernização Administrativa

TEXTO FINAL

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

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei procede à primeira alteração, por apreciação parlamentar, do Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro – 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) Tenham um objeto social equivalente ao das SIGI;

ii) A composição do seu ativo respeite os limites previstos no artigo seguinte;

- iii) Tenham o capital social integralmente representado por ações nominativas; e
- iv) Estejam sujeitas a um regime similar ao previsto no artigo 10.º quanto à distribuição de lucros;

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 - [...].

a) [...].



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Comissão de Orçamento, Finanças e Modernização Administrativa

b) [...].

9 - [...].

10 - [...].

11 - [...].

12 - Pelo menos a cada 7 anos a administração da SIGI solicita uma avaliação dos ativos da SIGI 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;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Comissão de Orçamento, Finanças e Modernização Administrativa

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 novo 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 IRC, considerando-se, para este efeito, como um período de tributação, o período decorrido entre a data da cessação e o final do ano



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Comissão de Orçamento, Finanças e Modernização Administrativa

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 IRS ou do Código do IRC.»

Artigo 4.º

Entrada em vigor e produção de efeitos

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Palácio de São Bento, 17 de julho de 2019.

A Presidente da Comissão



Teresa Leal Coelho

