

CLIPPING MIRANDA				
MEIO	Jornal de Negócios			
Nº PAG.	1	DATA	4 de junho de 2020	

OPINIÃO



LUÍS BORGES RODRIGUES **MAFALDA ALFAIATE**
 Sócio na Miranda 'Of Counsel' na Miranda
 & Associados & Associados

A tão aguardada clarificação fiscal

Paulo Calado

F

oi publicada recentemente uma informação vinculativa emitida pela Autoridade Tributária relativa ao “Enquadramento dos rendimentos obtidos no âmbito da execução de projetos de construção ou reabilitação e da alienação de imóveis por fundos de investimento imobiliário”, que podem beneficiar de um regime fiscal mais favorável, à semelhança de muitos outros países que assim visam dinamizar o mercado de investimento imobiliário para aumento de oferta de imóveis disponíveis, seja para compra seja para arrendamento.

O regime fiscal dos fundos de investimento é igualmente aplicável a outras formas alternativas de investimento imobiliário, nomeadamente as Sociedades de Investimento Imobiliário (SIIMO) e as Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária (SIGI).

De acordo com esta informação vinculativa, a Autoridade Tributária parece vir reconhecer que os rendimentos deste tipo de entidades, ainda que resultem do exercício de uma atividade empresarial e profissional, sempre deverão estar isentos de tributação em IRC se objetivamente forem rendimentos de mais-valias/prediais/capitais nos termos da mecânica do IRS. Esta interpretação é consentânea com a intenção do legislador de não permitir a dupla tributação relativamente aos rendimentos auferidos pelos investidores e vem eliminar as dúvidas existentes quanto à tributação das atividades destes veículos de investimento, reforçando a segurança jurídica quanto ao regime fiscal e clarificando a vantagem fiscal destas formas de investimento, que podem assim ser tributados quase exclusivamente “à saída”, na esfera dos investidores.

Creemos que este desenvolvimento poderá vir a incentivar e reforçar o aparecimento destas formas alternativas de



investimento imobiliário, particularmente das SIIMO e das muito aguardadas SIGI, que, pelas suas características e regras de funcionamento (recordamos que as SIGI estão sujeitas à obrigação de ter pelo menos 75% do valor total dos seus ativos imobiliários sob arrendamento ou formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel e de ter estes ativos durante pelo menos três anos após a sua aquisição) poderão não só vir a dinamizar e reordenar o mercado imobiliário (particularmente o mercado de arrendamento, incluindo para uso silvícola) mas também, dada a sua obrigatoriedade de ser cotada em bolsa e de respeitar as regras de dispersão mínimas de capital por investidores não qualificados, permitir alguma dinamização do mercado de ca-

pitais e proporcionar a pequenos investidores e aforradores a possibilidade de, através destes tipo de veículos, investir num setor do mercado imobiliário que, por regra, está limitado aos grandes investidores institucionais.

Medidas deste teor são fundamentais numa altura em que o apoio ao investimento assume primordial importância, incentivando o aparecimento de veículos de investimento para investir em setores específicos. Estes veículos poderão colmatar falhas existentes e melhorar a oferta em setores tão diferentes como o do arrendamento para estudantes, residências sénior ou mercado agrícola. A isso acresce que dependendo do veículo utilizado, poderá diminuir a dependência no crédito bancário para efeitos de realização de investimentos. ■