

ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGAL

CBRE RESEARCH | FEVEREIRO 2016

Art's
BUSINESS & HOTEL CENTRE

CBRE

Rita Alarcão Júdice, Sócia da Área de Prática de Direito Imobiliário e **Catarina Gonçalves de Oliveira**, Associada Coordenadora nas Áreas de Prática Financeiro, Bancário e Mercado de Capitais

Fundos de Investimento Imobiliário e Sociedades de Investimento Imobiliário

A Lei 16/2015, de 24 de fevereiro, já alterada pelo DL 124/2015, de 7 de julho (Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo ou RGOIC), procedeu à transposição parcial para a ordem jurídica nacional da Diretiva 2011/61/UE, do Parlamento e do Conselho de 8 de junho de 2011, relativa aos gestores de fundo de investimento alternativo (AIFMD) e da Diretiva 2013/14/UE, do Parlamento e do Conselho de 21 de maio de 2013, tendo, em matéria de fundos de investimento imobiliário (FII), revogado o até então vigente Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo DL 60/2002, de 20 de março, conforme alterado (RJFII).

O RGOIC introduziu alterações ao regime jurídico dos organismos de investimento coletivo (OIC), com a introdução do novo conceito de organismos de investimento alternativo, as quais se traduziram, nomeadamente, na consolidação do regime jurídico dos FII com o regime aplicável aos OIC, e na introdução de novas regras de composição do património de organismos de investimento imobiliário (OII) abertos e das respetivas condições de resgate.

Paralelamente o DL 7/2015, de 13 de janeiro, procedeu à reforma do regime de tributação dos OIC, alterando o Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo DL 215/89, de 1 de julho, o Código do Imposto do Selo, aprovado pela Lei 150/99, de 11 de setembro e a Lei 64-A/2008, de 31 de dezembro. Este regime visou essencialmente alterar a regra de tributação dos OII para um sistema de tributação “à saída”, em linha com os regimes vigentes na maioria dos países da União Europeia.

As alterações ocorridas em 2015 tiveram claramente por base uma estratégia que pretendia não só alcançar uma maior projeção no mercado imobiliário ao nível internacional, como também potenciar o investimento estrangeiro e, paralelamente (ao nível nacional), criar veículos alternativos de poupança.

No que se refere aos OII em especial — FII ou sociedades de investimento imobiliário —, o RGOIC introduziu, designadamente, as seguintes inovações fundamentais:

1. Regras especiais sobre liquidez e limites à composição do património dos OII abertos assegurando-se, por um lado, uma composição do património por ativos mais líquidos, sem deixar de preservar um núcleo mínimo de investimento nos ativos que constituem a “essência” de um OII. Por outro lado, consagrando-se

a obrigação de assegurar uma parcela mínima de investimento em ativos que geram rendimentos periódicos (rendas e outros).

2. Regras de pré-aviso de resgate que permitem antecipar as necessidades de liquidez dos OII abertos, conferindo às entidades gestoras instrumentos indispensáveis à gestão da liquidez. Para os mesmos efeitos, são fixados períodos mínimos de investimento correspondentes a 12 meses.

3. Em circunstâncias excecionais (incluindo situações de agravada falta de liquidez) e se o interesse dos participantes o justificar, as operações de subscrição ou resgate de unidades de participação podem ser suspensas por decisão da entidade gestora.

Ainda no que diz respeito aos OII abertos, destacamos, as alterações respeitantes às regras de avaliação e valorização de imóveis, bem como a introdução da exigência de rotatividade em funções de avaliação e de auditoria.

Foi ainda consagrado o passaporte europeu para a gestão e a comercialização de organismos de investimento alternativo domiciliados noutros Estados-Membros, desde que tais organismos sejam geridos por entidades gestoras autorizadas nos termos da AIFMD e sejam comercializados exclusivamente junto de investidores qualificados. Tendo sido consagrado o alargamento do passaporte europeu às entidades gestoras da União Europeia que comercializem organismos de investimento alternativo de países terceiros na União Europeia e, bem assim, às entidades gestoras de países terceiros autorizadas num Estado-Membro que gerem ou comercializem organismos de investimento alternativo na União Europeia.

Depois deste esforço de modernização e de alterações com vista a reforçar os OICs como veículos de investimento imobiliário, não é sem surpresa que o mercado terá recebido e analisado a proposta de lei do Orçamento de Estado para 2016. Tal proposta inclui diversas medidas que infletem a estratégia anteriormente estabelecida tornando os OICs menos atrativos ao nível da captação de investimento, quer estrangeiro quer nacional. A destacar, nomeadamente, nos FII abertos ou fechados de subscrição pública, o fim das isenções (atualmente em 50%) em sede de IMT e de IMI, e a sujeição da entrega de bens imóveis dos participantes no ato de subscrição de unidades de participação de FII fechados de subscrição particular ao pagamento do IMT.