

compilações doutrinais

VERBOJURIDICO

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL

DR. MIGUEL PRIMAZ

DR. JOÃO BERNARDO GUEDES

ADVOGADOS



verbojuridico[®]

DEZEMBRO 2008

Título: FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Autor: Dr. Miguel Primaz
Dr. João Bernardo Guedes
Advogados

Data de Publicação: Dezembro de 2008

Classificação: Direito Fiscal

Edição: Verbo Jurídico © - www.verbojuridico.pt | .eu | .net | .org | .com.

Nota Legal: Respeite os direitos de autor. É permitida a reprodução exclusivamente para fins pessoais ou académicos. É proibida a reprodução ou difusão com efeitos comerciais, assim como a eliminação da formatação, das referências à autoria e publicação. Exceptua-se a transcrição de curtas passagens, desde que mencionado o título da obra, o nome do autor e da referência de publicação.



Ficheiro formatado para ser amigo do ambiente. Se precisar de imprimir este documento, sugerimos que o efective frente e verso, assim reduzindo a metade o número de folhas, com benefício para o ambiente. Imprima em primeiro as páginas pares invertendo a ordem de impressão (do fim para o princípio). Após, insira novamente as folhas impressas na impressora e imprima as páginas ímpares pela ordem normal (princípio para o fim).

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Dr. Miguel Primaz
Dr. João Bernardo Guedes
ADVOGADOS

A Proposta de Lei do Orçamento do Estado para 2009, divulgada recentemente pelo Governo, traz algumas novidades relacionadas com a matéria dos Benefícios Fiscais, sendo certo que a principal é a referente aos Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (“FIIAH”).

Desta forma, serve o presente artigo para analisar, ainda que de modo breve, as principais características subjacentes a esta figura, bem como perspectivar a sua aplicação prática atendendo ao seu carácter inovador.

A – Regime Jurídico

Desde já, o propósito maior de criação desta medida, é permitir a muitas famílias que se encontrem em dificuldades financeiras para assumirem mensalmente as prestações da casa ao Banco, efectuarem a conversão de tais prestações de crédito à habitação no pagamento de uma renda. Renda essa, que se espera que seja em valor inferior ao que vinha sendo pago a título de prestação bancária.

Na prática, o que irá suceder é que os actuais proprietários alienam os seus imóveis ao FIIAH (ao valor de mercado ou ao valor do capital em dívida) e simultaneamente celebram um contrato de arrendamento com o referido Fundo, alterando desta forma o seu *status* contratual, uma vez que passarão a ser arrendatários. Resumidamente, passam de proprietários a arrendatários do mesmo imóvel, numa espécie de *sale and lease back*.

Para além disso, ficam com a opção de compra das suas casas até 31 de Dezembro de 2020. Este direito de opção não é transferível, excepto em caso de morte do seu titular. No caso do arrendatário deixar de cumprir a obrigação de pagamento da renda por um período de três meses, cessará o seu direito de opção de compra.

Os FIIAH deverão ser constituídos sob a forma de fundos fechados de subscrição pública (mínimo de 100 participantes) e após o primeiro ano de funcionamento, o valor do seu activo deverá ser de no mínimo €10 Milhões. O valor de cada participação individual não poderá ultrapassar 20% do valor do activo total do Fundo.

Em relação ao património dos Fundos, estipula-se que pelo menos 75% do seu activo, deverá ser composto por imóveis, sítios em Portugal, destinados a arrendamento para habitação permanente, sendo certo que este limite será aferido pela média de valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses, devendo ser respeitado o prazo de dois anos a partir da data de constituição do fundo e um ano a contar da data do aumento de capital, relativamente ao montante do próprio aumento.

Esta constituição do seu património, faz com que o FIIAH possa vir a ser um instrumento potenciador do mercado de arrendamento em Portugal, combatendo a especulação dos preços dos novos arrendamentos e a decadência dos centros urbanos.

No que diz respeito aos resultados das unidades de participação (UP's) do Fundo, estes serão distribuídos com uma periodicidade mínima anual e em montante não inferior a 85% dos seus resultados líquidos.

B – Regime Fiscal

A proposta aqui analisada, regulamenta ainda o regime fiscal aplicável aos Fundos constituídos entre 1 de Janeiro de 2009 e 31 de Dezembro de 2014 e prevê diversas isenções, com destaque para:

1 - isenção de IRC para todos os rendimentos obtidos pelo FIIAH;

2 - isenção de IRS (pessoas singulares) e de IRC (pessoas colectivas) sobre os rendimentos oriundos das UP's dos referidos Fundos, pagos ou colocados à disposição dos titulares (por

distribuição ou reembolso), com exclusão do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação das UP's;

3 - isenção em IRS das mais-valias resultantes da transmissão a favor do FIIAH de imóveis destinados à habitação própria e que se convertam em imóveis arrendados dos alienantes.

Importa observar, que no caso do sujeito passivo vir a cessar o contrato de arrendamento ou a não exercer o direito de opção de compra até 31 de Dezembro de 2020, a referida isenção das mais-valias deixará de surtir efeitos, pelo que haverá tributação. Para esse efeito, os prazos de caducidade e prescrição, para efeitos de liquidação do IRS, ficarão suspensos enquanto durar o vínculo contratual;

4 - possibilidade de dedução à colecta das rendas pagas pelos arrendatários dos imóveis pertencentes ao FIIAH, em resultado da conversão de um direito de propriedade num direito de arrendamento (esta dedução adopta os limites gerais previstos no Código de IRS);

5 - os prédios urbanos destinados exclusivamente a arrendamento para habitação permanente que integrem o património do Fundo estarão isentos de IMI (desde que se mantenham na sua carteira);

6 - Isenção de IMT quando se tratar de aquisições de prédios urbanos destinados ao arrendamento para habitação permanente pelos Fundos, assim como quando ocorrer o exercício de opção de compra por parte dos arrendatários;

7 - todos os actos praticados relacionados com a transmissão de prédios urbanos destinados a habitação permanente, originados pela conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento sobre eles, assim como o exercício da opção de compra, estarão isentos do Imposto de Selo;

8 - as entidades gestoras dos FIIAH estão isentas de taxas de supervisão.

Não obstante, nem todas as entidades poderão beneficiar destas isenções, porquanto aquelas que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante da lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças (Portaria 150/2004, de 13 de Fevereiro) ficarão expressamente excluídas.

C - Conclusão

Desta maneira, podemos concluir que este é um mecanismo que visa proporcionar às famílias em dificuldades financeiras, a possibilidade de ultrapassarem as dificuldades com o recurso à venda do seu imóvel ao FIIAH e simultaneamente tornarem-se seus arrendatários. Tudo isto com claras vantagens fiscais e mantendo a opção de compra para poderem no futuro recuperar o direito de propriedade sobre o mesmo imóvel, sem assim o entenderem.

Por outro lado, o recurso ao FIIAH permitirá também a limpeza do crédito malparado dos balanços dos Bancos, o que poderá por si ter impactos substanciais na economia real, como recentemente apontou Jean-Claude Trichet, Presidente do Banco Central Europeu, para além de se evitar a utilização degenerativa da cessão dos créditos litigiosos e as suas inerentes perdas, face aos descontos praticados.

Miguel Primaz / Novembro 2008