

SCHIAPPA CABRAL
& ASSOCIADOS

— SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL —

INVESTMENT GUIDE REAL ESTATE

Índice

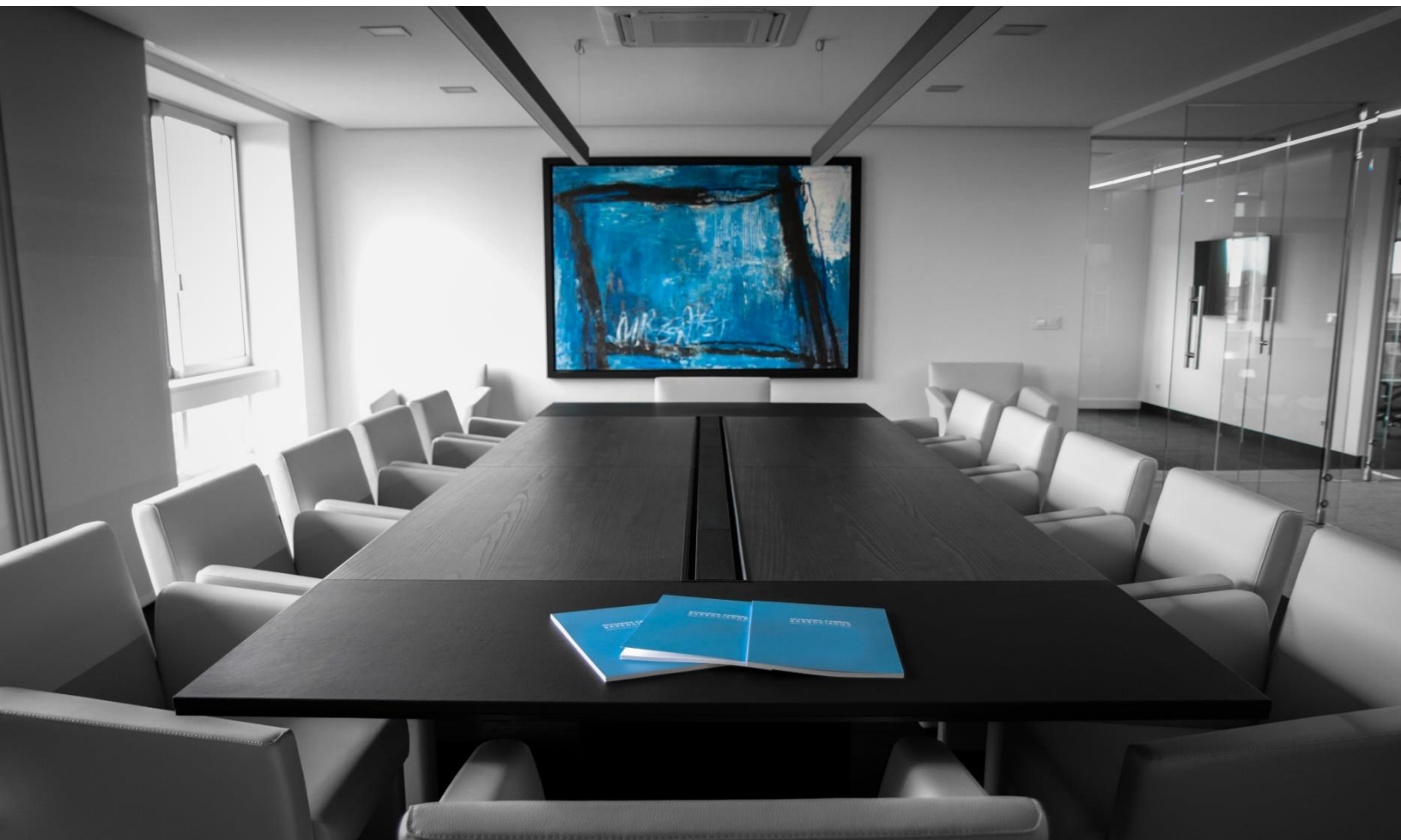
I.	Quem Somos.....	3
II.	Portugal em Números	4
A.	Market Overview	4
III.	A aquisição de um imóvel passo a passo	8
A.	Due Diligence	8
B.	Contrato Promessa de Compra e Venda	9
C.	Contrato de Compra e Venda.....	9
IV.	Estruturas de Investimento	11
A.	Sociedades Comerciais	11
i.	Sociedades por quotas.....	11
ii.	Sociedades anónimas	11
iii.	Regime Comparado – Sociedade Anónima vs Sociedade por Quotas	12
B.	Fundos de Investimento Imobiliário (FII)	13
C.	Sociedades de Investimento Imobiliário - SIIMO	14
D.	Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária – SIGI.....	14
V.	O regime fiscal	17
A.	Impostos relativos à compra e venda – IMT e IS.....	17
i.	IMT	17
ii.	IS	17
B.	Isenções Fiscais	18

C.	Impostos relativos à propriedade	18
VI.	Golden Visa	19
VII.	Residente Não Habitual	21
VIII.	Conclusões	22

I. Quem Somos

A SCHIAPPA CABRAL & ASSOCIADOS é uma Sociedade de Advogados focada na prestação de serviços jurídicos a empresas, investidores, fundos de investimento, *private equity* e *family offices*, proporcionando aos seus Clientes um conjunto de competências e de serviços especializados, que lhes permita acrescentar valor e eficiência aos seus projetos, investimentos e atividades.

Para mais informações sobre a Schiappa Cabral & Associados consulte o nosso website em <https://www.schiappacabral.pt/>



II. Portugal em Números

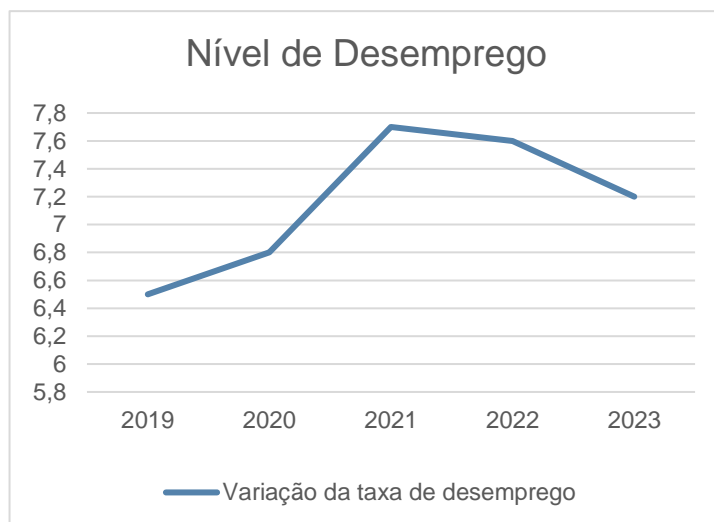
A. Market Overview

O ano de 2021, indo ao encontro do que acontecera em 2020, volta a ser um ano marcado pela pandemia da Covid-19, que se refletiu no desempenho económico de todos os países.

Este impacto, transversal aos diversos sectores de atividade, reflete-se nos dados económicos que Portugal vem apresentando ao longo do ano de 2021.

O PIB português que até 2019 se encontrava numa fase de crescimento apresentou uma grande quebra ao longo do ano de 2020, no entanto, e segundo apontam as projeções da Comissão Europeia, está prevista uma recuperação de 3,9% do PIB para o ano de 2021 e de 5,1% para o ano de 2022.

Como consequência da crise económica, não obstante as previsões de recuperação económica para o ano de 2021, indo ao encontro do que aconteceu ao longo do ano de 2020 é previsível que o nível de desemprego continue a aumentar, atingindo os 7,7% durante o ano de 2021, entrando posteriormente numa fase de decréscimo no decurso do ano de 2022, onde deverá estabilizar nos 7,6%, e diminuir para os 7,2% ao longo do ano de 2023.



Não obstante os efeitos decorrentes da situação pandémica, bem como do aumento do nível de desemprego, as características únicas que Portugal apresenta têm sido um fator indispensável para que Portugal se torne um local privilegiado para atividades de investimento, de lazer e de negócios.

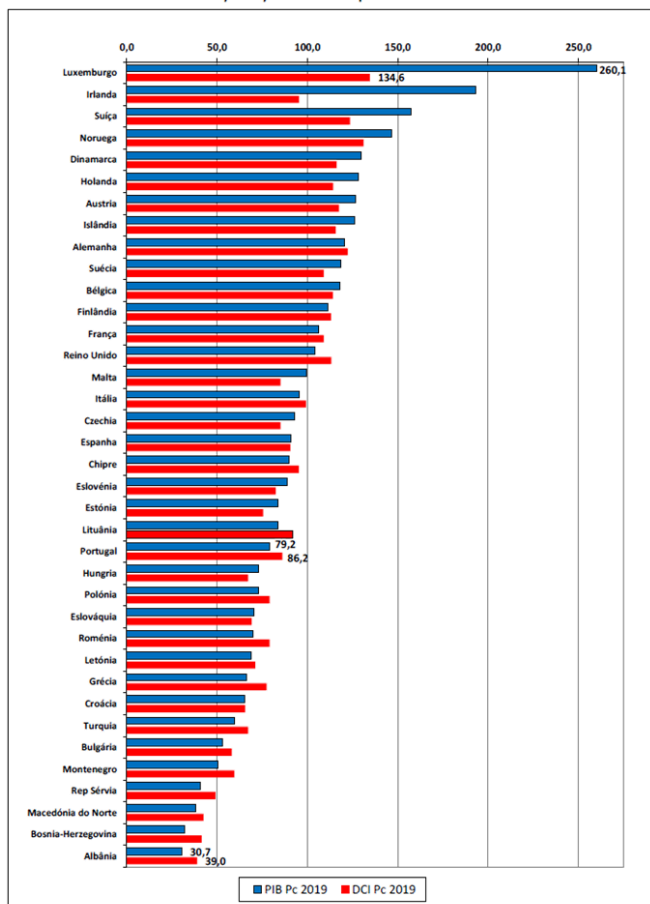
No mercado imobiliário português, o impacto da pandemia da Covid-19, levou a um constante ajustamento de valores, particularmente no que respeita os projetos sobrevalorizados.

A implementação das moratórias de crédito, e de medidas no âmbito do arrendamento contribuíram para uma estabilização do mercado ao longo do ano de 2020, no entanto, e com o fim previsto das moratórias para o ano de 2021, é de esperar que ocorra uma estagnação ou até uma quebra no poder de compra nacional, especialmente no que respeita ao mercado habitacional, onde devido à estabilização dos preços, estes se encontram muito acima do poder de compra nacional.

Prevê-se, no entanto, que o fim das moratórias possa, de igual modo, iniciar uma ligeira quebra nos valores praticados no mercado imobiliário em Portugal, que vinha em constante crescimento desde a recuperação económica da crise de 2012, contudo esta quebra no valor praticado, deverá ser residual, pelo que a capacidade de investimento nacional deverá continuar a ser diminuta.

A diminuta capacidade de investimento nacional, aliada à atual dinâmica do mercado imobiliário em Portugal, denotam a grande importância do investimento estrangeiro para a recuperação económica, que representa cada vez mais uma parte substancial dos imóveis transacionados em Portugal, onde, no período de 2015-2019 correspondeu a 87% do *capital inflow*.

Gráfico 1: Índices de volume *per capita*: PIB e Despesa Consumo Individual 2019 UE27=100



Fonte: Eurostat

No ano de 2019, 8,5% dos imóveis transacionados em Portugal foram vendidos a não residentes, o que corresponde a 13,3% do valor total transacionado, e onde o valor médio

dos imóveis adquiridos por não residentes por preço igual ou superior a 500.000,00€ atingiu os 923.016,00€, que a um aumento de 3,2% face ao ano anterior.

O crescimento do investimento imobiliário por parte de investidores estrangeiros reflete assim uma tendência que já se verificava, de um cada vez maior peso deste investimento no sector imobiliário português.

Em Portugal, são diversos os segmentos do mercado imobiliário particularmente apelativos para operações de investimento:

- Habitacional
- Escritórios
- Plataformas Logísticas
- Hotelaria

Todos estes sectores, severamente afetados pela pandemia da Covid-19, apresentam perspetivas de futuro bastante positivas:

- **Habitacional:**

Após uma gradual recuperação do mercado habitacional, pós-crise de 2012, que numa primeira fase se iniciou com a recuperação de edifícios antigos, especialmente em Lisboa e no Porto, e que posteriormente regista um crescimento no número de novas construções, aliadas a diversas políticas monetárias e de incentivos ao investimento, nomeadamente as medidas relativas aos Golden Visa, contribuíram para um crescimento no número de transações, que em 2019 atingiu o dobro das transações verificadas durante a crise.

O volume de transações no mercado habitacional que até 2019 estava em crescimento, devido aos efeitos da pandemia Covid-19 e aos confinamentos, entra numa fase de decréscimo em 2020, tendo-se verificado uma queda de 5% no volume de vendas.

A Área Metropolitana de Lisboa, no decurso do ano de 2020, verificou um decréscimo de 8% no volume de transações de imóveis, em comparação com o ano de 2019.

De acordo com os dados disponibilizados pelo Banco de Portugal, o volume de crédito à habitação concedido nos primeiros seis meses de 2020 voltou a registar um crescimento de 6%, indicativo de um crescimento da capacidade de investimento nacional, mantendo-se, no entanto, insuficiente face ao poder de compra estrangeiro.

No primeiro trimestre de 2021, o volume de imóveis transacionados registou uma quebra de 12% face ao último trimestre de 2020, não obstante de corresponder a um crescimento de 0,5% em relação ao período homólogo.

Em termos do valor transacionado, este registou um crescimento de 2,5% em relação ao mesmo trimestre de 2020.

Perspetiva-se ainda uma continuação no crescimento do volume de investimento estrangeiro, o que denota a grande atratividade do mercado habitacional em Portugal.

- **Escritórios:**

No setor comercial, o interesse de novos grupos empresariais em se estabelecer em Portugal, gera otimismo, no entanto, devido aos confinamentos, existiu uma quebra substancial, aproximadamente 28%, face ao período homólogo, sendo de prever um ligeiro abrandamento deste segmento do mercado para 2021.

Não obstante esse abrandamento, os valores de arrendamento mantiveram-se estabilizados, situação que se deverá manter até ao final do ano.

- **Plataformas Logísticas:**

Está previsto um crescimento do mercado logístico em Portugal, fruto da pandemia Covid-19, que devido aos confinamentos viu um aumento no nível de penetração do e-commerce, que até então era vestigial.

Prevê-se assim que novas plataformas logísticas de empresas internacionais se estabeleçam em território nacional, verificando-se um crescimento no número de novas construções logísticas.

- **Hotelaria:**

No segmento da hotelaria, as medidas restritivas adotadas ao nível da entrada e circulação de passageiros e o encerramento voluntário por grande parte dos estabelecimentos hoteleiros intensificaram o impacto negativo no sector hoteleiro tendo-se verificado quebras, entre janeiro e julho na ordem dos 65% e 68%.

O número de estabelecimentos de alojamento turístico que esteve encerrado ou que não registou qualquer movimento de hóspedes, chegou a situar-se nos 81%, tendo diminuindo progressivamente para 28% em julho.

Apesar dos indicadores negativos do segmento da hotelaria, a atividade ligada ao Alojamento Local registou quebras menos acentuadas durante o ano de 2020.

A recuperação deste mercado no decurso do ano de 2021, deverá evoluir a um ritmo inferior aos restantes que, não obstante algum alívio das medidas restritivas e um aumento da taxa

de vacinação, a constante incidência de novas variantes do vírus Covid-19, deverá continuar a condicionar a livre circulação e a entrada de turistas em território nacional.

III. A aquisição de um imóvel passo a passo

O processo de aquisição de um imóvel pode revestir-se de maior ou menor complexidade, consoante a natureza da operação, bem como a situação jurídica, em concreto do imóvel.

No entanto, existem três passos que deverão ocorrer antes de qualquer aquisição:

- Due Diligence
- Contrato Promessa de Compra e Venda
- Contrato de Compra e Venda

Os dois primeiros passos, apesar de não serem obrigatórios, são da maior importância de forma a garantir segurança ao investidor, não só quanto ao imóvel a adquirir, como também quanto a todo o processo até à conclusão do investimento.

Cada um destes passos será seguidamente analisado, de forma separada, para uma melhor exposição dos respetivos regimes.

A. Due Diligence

Em momento anterior à aquisição de um imóvel é, normalmente, levado a cabo um procedimento prévio de análise do mesmo (*Due Diligence*), com o objetivo de aferir das condições jurídicas do imóvel que se pretende adquirir.

Este procedimento destina-se a avaliar as características do imóvel, a sua conformidade com as licenças existentes ou exigíveis, a existência de ónus ou outros encargos e ainda a confirmar a titularidade do imóvel.

Para tal será necessário proceder à recolha e análise de diversos elementos, nomeadamente:

- Certidão Predial
- Caderneta Predial
- Licença de Utilização
- Ficha Técnica de Habitação

- Certificado Energético
- Contratos de Arrendamento ou outros
- Título constitutivo de Propriedade Horizontal (quando exista)
- Regulamento do Condomínio (quando exista)
- Comprovativos de pagamentos de taxas ou impostos

B. Contrato Promessa de Compra e Venda

Uma vez efetuada a *Due Diligence* ao imóvel, é comum a celebração de um Contrato Promessa de Compra e Venda.

Trata-se de um contrato preliminar, no qual as partes acordam em celebrar um determinado contrato definitivo, ajustando os respetivos termos.

Os termos mais habituais num Contrato Promessa de Compra e Venda são aqueles que dizem respeito ao prazo para celebração do contrato definitivo, à forma de pagamento do preço, do sinal e dos eventuais reforços de sinal, as eventuais condições a que as partes pretendam sujeitar o negócio e ainda as declarações e garantias prestadas pelas partes.

É ainda habitual a existência de cláusulas respeitantes ao incumprimento do Contrato Promessa, nomeadamente cláusulas penais ou de execução específica.

Trata-se, no fundo de um contrato prévio, destinado a regular os termos e condições do contrato definitivo.

O Contrato Promessa de Compra e Venda deverá conter o reconhecimento presencial das assinaturas das partes.

Através do Contrato Promessa de Compra e Venda poderão as partes atribuir eficácia real ao contrato de modo a garantir que as obrigações entre as partes produzam efeitos contra terceiros.

C. Contrato de Compra e Venda

O Contrato de Compra e Venda é o ato mediante o qual se transmite a propriedade do imóvel e que poderá ser celebrado através de escritura pública perante um notário – forma mais comum – ou através de documento particular autenticado perante um advogado.

Uma vez celebrado o Contrato de Compra e Venda, deverá ser promovido o registo do imóvel em nome do adquirente, junto da Conservatória do Registo Predial, competindo ao notário ou ao advogado comunicar à Autoridade Tributária a compra e venda.

Após registada a transmissão junto da Conservatória do Registo Predial, encontra-se concluída a transmissão do imóvel.

IV. Estruturas de Investimento

O investimento em Portugal através de pessoas coletivas poderá assumir diversas formas, em função dos diversos regimes jurídicos atualmente existentes e cuja adequação deverá ser analisada caso a caso.

O presente capítulo pretende abordar algumas das soluções existentes em Portugal, dividindo-se em quatro partes:

- Sociedades Comerciais
- Fundos de Investimento Imobiliário
- Sociedades de Investimento Imobiliário
- Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária

Dessa forma, serão abordadas as principais questões e quais as principais soluções para o investimento imobiliário em Portugal.

A. Sociedades Comerciais

i. Sociedades por quotas

As sociedades por quotas são uma das formas mais simples de organização societária em Portugal e é uma forma jurídica que pode ser assumida pelas empresas e cuja responsabilidade dos sócios é limitada ao valor das entradas, o que significa que apenas o património da sociedade responde pelas dívidas, da empresa.

O capital social é dividido em quotas, sendo que cada quota corresponde à participação que cada sócio tem na sociedade.

Para constituição de uma sociedade por quotas é necessária, regra geral, a existência de pelo menos dois sócios (salvo tratando-se de sociedades unipessoais por quotas), sendo livremente fixado pelos sócios, o respetivo capital social.

Uma vez que a responsabilidade da sociedade é limitada, estas sociedades poderão adotar, na sua denominação as siglas "Lda" ou "Limitada".

As principais vantagens deste tipo societário são a flexibilidade que permite obter na sua gestão, assim como o baixo capital inicial necessário para a sua constituição.

ii. Sociedades anónimas

A sociedades anónimas são uma forma societária cuja responsabilidade dos acionistas, à semelhança do que sucede nas sociedades por quotas, é limitada ao valor das entradas.

O que significa que, também neste tipo societário, apenas o património da sociedade responde pelas dívidas, da empresa, isto é, a responsabilidade do acionista é limitada ao valor das ações que subscreveu.

O capital social é dividido em ações, as quais podem, regra geral, ser livremente negociadas e transmitidas. Isto permite que este tipo societário tenha como uma das principais vantagens a maior facilidade na transmissão dos títulos representativos do capital social.

A constituição de uma sociedade anónima obriga, regra geral, à existência de pelo menos cinco acionistas e o capital social não pode ser inferior a 50.000,00 €.

Significa isto que o processo de constituição de uma sociedade anónima obriga a um maior investimento inicial por parte dos futuros acionistas.

Estas sociedades poderão adotar, na sua denominação as siglas "S.A." ou "Sociedade Anónima".

iii. Regime Comparado – Sociedade Anónima vs Sociedade por Quotas

	Sociedade Anónima	Sociedade por Quotas
Número mínimo de acionistas	Cinco	Dois
Capital Social Mínimo e Participações Sociais Liberadas na Constituição	€50.000.	€2
Administração e Fiscalização	<p>Estruturas Alternativas:</p> <p>(i) Conselho de Administração (ou Administrador Único caso o capital social não exceda €200.000) + Conselho Fiscal (ou Fiscal Único);</p> <p>(ii) Conselho de Administração (que compreende uma Comissão de Auditoria) + Revisor Oficial de Contas; ou</p> <p>(iii) Conselho de Administração Executivo (ou Administrador Único caso o capital social não exceda €200.000) +</p>	<p>Gerência: um ou mais gerentes.</p> <p>A nomeação de um órgão de fiscalização não é obrigatória. Contudo, caso a sociedade não tenha órgão de fiscalização, deverá ser designado um Revisor Oficial de Contas para proceder à revisão legal das contas se forem ultrapassados dois dos três seguintes limites (durante pelo menos dois anos consecutivos):</p> <ul style="list-style-type: none"> · Total do balanço: €1.500.000; · Vendas líquidas e outros proveitos: €3.000.000;

	<p>Conselho Geral e de Supervisão + Revisor Oficial de Contas.</p> <p>As sociedades que adotem a estrutura referida em (i) devem ter um conselho fiscal sempre que dois dos três limites seguintes forem excedidos (durante dois anos consecutivos):</p> <ul style="list-style-type: none"> · Total do balanço: €100.000.000; · Vendas líquidas e outros proveitos: €150.000.000; · Número de trabalhadores empregados em média durante o exercício: 150. 	<ul style="list-style-type: none"> · Número de trabalhadores empregados em média durante o exercício: 50.
<p>Direitos dos Sócios Minoritários (Matérias sujeitas a Maioria Qualificada)</p>	<p>É legalmente exigida a aprovação por 2/3 dos votos emitidos no que respeita a determinadas matérias (ex. alteração dos estatutos sociais, fusão, cisão, conversão e dissolução)</p>	<p>É legalmente exigida a aprovação pelos votos correspondentes a 3/4 do capital social no que respeita a determinadas matérias (ex. alteração dos estatutos sociais, fusão, cisão, conversão e dissolução).</p>
<p>Responsabilidade dos Acionistas</p>	<p>A responsabilidade dos acionistas é limitada ao valor do capital subscrito por cada um (sem prejuízo de responsabilidade adicional no caso de o capital social ser integralmente detida por uma sociedade).</p>	<p>A responsabilidade dos sócios é limitada à realização do capital social, mas os sócios são solidariamente responsáveis para com a sociedade pela subscrição da totalidade do capital social (sem prejuízo de responsabilidade adicional no caso de o capital social ser integralmente detida por uma sociedade).</p>

B. Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

Os FII, são instituições de investimento coletivo, cujo único objetivo consiste no investimento, dos capitais obtidos junto dos investidores e cujo funcionamento se encontra sujeito a um princípio de repartição de riscos.

Os FII constituem patrimónios autónomos, pertencentes, no regime especial de comunhão, a uma pluralidade de pessoas singulares ou coletivas designadas «participantes», que não respondem, em caso algum, pelas dívidas destes ou das entidades que, asseguram a sua gestão.

Os FII são divididos em partes de conteúdo idêntico, denominadas «unidades de participação».

Estes organismos podem ser abertos, fechados ou mistos, consoante as unidades de participação sejam em número variável, fixo, ou uma combinação dos dois anteriores, respetivamente.

A administração dos fundos de investimento imobiliário é exercida por uma sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário.

Os FII estão sujeitos a um processo de registo/autorização junto da CMVM e estão sujeitos às regras estabelecidas no Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Coletivo (RJOIC), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 15/2015.

C. Sociedades de Investimento Imobiliário - SIIMO

As sociedades de investimento imobiliário são instituições de investimento coletivo dotadas de personalidade jurídica, que assumem a forma de sociedade anónima de capital fixo, e cujos ativos são por elas detidos em regime de propriedade e podem ser heterogeridas ou autogeridas, consoante designem ou não uma terceira entidade para o exercício da respetiva gestão.

Estas sociedades, que devem ter sede e Administração Central em Portugal, adotam a denominação de SICAFI ou SICAVI consoante se constituam como SIIMO de capital fixo ou de capital variável, sendo aplicável, às SICAFI as regras dos fundos de investimento imobiliário fechados e às SICAVI as regras dos fundos de investimento imobiliário aberto.

As SIIMO heterogeridas só podem designar para o exercício da respetiva gestão uma sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário devidamente autorizada.

Quando sejam autogeridas, as SIIMO deverão cumprir os requisitos aplicáveis às sociedades gestoras de fundos de investimento imobiliário.

O capital inicial mínimo das SIIMO é 50.000,00 € ou de 300.000,00 €, consoante sejam heterogeridas ou autogeridas, sendo o capital social dividido em ações nominativas de conteúdo idêntico, sem valor nominal.

Estas sociedades devem adotar medidas necessárias para que o valor líquido global do seu património não desça a valores inferiores a 5.000.000,00 €, a partir dos 12 meses de atividade.

D. Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária – SIGI

As SIGI são um novo tipo de sociedade de investimento imobiliário que têm como atividade principal a aquisição de direitos reais sobre imóveis para arrendamento ou outras formas de

exploração económica e encontram-se reguladas pelo Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de Janeiro.

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 ou para outras formas de exploração económica, respeitando os seguintes limites cumulativos:

- O valor dos direitos sobre bens imóveis e participações referidos no n.º 1 do artigo 7.º deve representar pelo menos 80% do valor total do ativo da SIGI;
- O valor dos direitos sobre bens imóveis objeto de arrendamento ou de outras formas de exploração económica deve representar pelo menos 75% do valor total do ativo da SIGI.

Os requisitos de composição do ativo devem verificar-se a todo o tempo a partir do segundo ano após a constituição da SIGI.

São consideradas SIGI as sociedades comerciais com sede e direção efetiva em Portugal que cumpram os seguintes requisitos:

- Adotem o tipo de sociedade anónima, e um modelo de fiscalização composto por um conselho fiscal e um revisor oficial de contas;
- Tenham como objeto social, alguma das atividades previstas no regime (ver adiante "Objeto Social").
- Tenham o capital social subscrito e realizado no montante mínimo de 5.000.000,00 € (cinco milhões de euros) representado por ações ordinárias;
- Cumpram os limites respeitantes à composição do ativo e dos limites ao endividamento (ver adiante "Composição do Ativo e limites ao endividamento");
- A firma inclua a menção "Sociedade de Investimento e Gestão Imobiliária, S. A." ou "SIGI, S. A.";
- Tenham as respetivas ações admitidas à negociação em mercado regulamentado ou selecionadas para a negociação num sistema de negociação multilateral.

Quanto a outras características das SIGI, destaca-se o facto do endividamento destas entidades não poder corresponder, a todo o tempo, a mais de 60% do valor do ativo total da SIGI, e ainda o requisito quanto à dispersão do capital que obriga a que pelo menos 20% das ações representativas do capital social da SIGI devem estar dispersas por investidores que sejam titulares de participações correspondentes a menos de 2% dos direitos de voto.

As ações representativas da totalidade do capital social das SIGI devem, no prazo de um ano a contar do registo comercial da respetiva constituição ou da data de produção de efeitos das conversões em SIGI, ser admitidas à negociação em mercado regulamentado ou selecionadas para negociação em sistema de negociação multilateral

Por último, no prazo de nove meses após o encerramento de cada exercício, as SIGI devem distribuir, sob a forma de dividendos pelo menos:

- 90% dos lucros do exercício que resultem do pagamento de dividendos e rendimentos de ações ou de unidades de participação distribuídos, pelas entidades nas quais detenha participação; e
- 75% dos restantes lucros do exercício distribuíveis nos termos do CSC.

O regime prevê também a possibilidade de outras entidades se converterem em SIGI, nomeadamente:

- Sociedades anónimas - cuja conversão em SIGI pode operar mediante deliberação da assembleia geral, tomada pela maioria de votos exigida para deliberar a alteração do contrato de sociedade. A conversão produz efeitos no 1.º dia do período de tributação após a data do registo das alterações ao contrato de sociedade.
- Organismos de investimento imobiliário (OII) sob forma societária - podem, igualmente, converter-se em SIGI, sendo necessária, para o efeito, uma deliberação da assembleia geral, aprovada pelos votos correspondentes a 90% do capital social do OII.

A deliberação de conversão e o contrato de sociedade alterado devem ser enviados, de imediato, à CMVM, sendo a deliberação imediatamente objeto de divulgação (no sistema de difusão de informação da CMVM, no sítio da Internet do OII ou da entidade responsável pela sua gestão).

V. O regime fiscal

A. Impostos relativos à compra e venda – IMT e IS

Os principais impostos aplicáveis às transações são o Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT) e o Imposto do Selo (IS).

i. IMT

O IMT é um imposto municipal que incide sobre as transmissões onerosas do direito de propriedade, cuja taxa é variável em função da afetação do imóvel e do valor do contrato:

- Prédios urbanos destinados a habitação própria e permanente: taxa progressiva entre 0 e 6%;
- Prédios urbanos destinados exclusivamente à habitação: taxa progressiva entre 1 e 6%;
- Aquisição de outros prédios urbanos: taxa única de 6,5%;
- Prédios rústicos: taxa única de 5%;
- Prédios urbanos ou rústicos, cujo adquirente seja residente em país sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável: taxa única de 10%

ii. IS

Por seu turno, o Imposto do Selo (IS) incide sobre os atos, contratos, documentos, títulos, livros, papéis e outros factos, ocorridos em Portugal e não sujeitos ou isentos de IVA.

De entre os factos sujeitos a IS destaca-se a aquisição de imóveis, mas também os contratos de arrendamento.

A taxa aplicável ao IS varia em função do ato ou contrato a que diga respeito.

No caso da aquisição onerosa de imóveis e nos contratos de arrendamento, as taxas a pagar a título de IS são as seguintes:

- Aquisição onerosa ou por doação de imóveis - 0,8%
- Arrendamento ou subarrendamento (sobre um mês de renda) – 10% ou outras operações efetuadas por entidades financeiras.

B. Isenções Fiscais

Os adquirentes de um imóvel podem beneficiar da isenção de IMT quando, tratando-se de pessoas coletivas, tenham por objeto a compra de prédios para revenda.

Aquando da celebração deverá ser indicado que o imóvel se destina a revenda, de forma a que possa beneficiar da isenção.

Sempre que o adquirente tenha efetuado uma operação destinada a revenda num determinado ano, no ano seguinte fica isento de pagamento de IMT em todas as aquisições que permitam a isenção.

A validade da isenção está dependente do facto de os imóveis adquiridos serem revendidos no prazo de três anos.

No entanto, esta não é a única situação em que pode existir uma isenção de IMT.

A título de exemplo e de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais, também poderá existir isenção de IMT relativamente a prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;
- Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica

C. Impostos relativos à propriedade

Não é só no âmbito da aquisição de um imóvel que o investidor está sujeito ao pagamento de tributos.

Enquanto o imóvel se mantém na esfera jurídica de uma pessoa – coletiva ou singular – também existem impostos que devem ser liquidados regularmente.

O Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) é um imposto anual com uma taxa entre 0,3% e 0,5% para prédios urbanos e 0,8 % para prédios rústicos e que causa incide sobre o valor

que se encontra registado na Autoridade Tributária, ou seja, sobre o Valor Patrimonial Tributário (VPT).

O VPT é, basicamente, o valor de um imóvel para as Autoridade Tributária. O seu cálculo é feito com base em vários componentes, como coeficientes de localização e de afetação, ou de qualidade e conforto, entre outros.

Para além do IMI poderá ainda ser devido o Adicional ao IMI, imposto que acresce ao IMI e é devido pelas pessoas coletivas independentemente do valor do respetivo património e pelas pessoas singulares quando o valor patrimonial tributário dos seus imóveis seja superior a 600.000,00 €.

VI. Golden Visa

O Golden Visa – ou Autorização de Residência para Investimento (ARI) – é uma forma de aquisição de autorização de residência em Portugal, quando a mesma se destine à realização de atividades de investimento.

Para efeitos de concessão do Golden Visa, os bens imóveis adquiridos devem ter os seguintes montantes mínimos:

- 500.000,00 € - Regra geral;
- 350.000,00 € - Aquisição de bens imóveis, cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos, 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana e realização de obras de reabilitação dos bens imóveis adquiridos.

Adicionalmente pode ainda ser concedido o Golden Visa para outras atividades, entre as quais, a título de exemplo, se destacam:

- Transferência de capitais no montante igual ou superior a 350.000,00 €, quando se aplique em atividades de investigação desenvolvidas por instituições públicas ou privadas de investigação científica, integradas no sistema científico e tecnológico nacional;
- Transferência de capitais no montante igual ou superior a 250.000,00 €, quando se aplique em investimento ou apoio à produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional, através de serviços da administração direta central e periférica, institutos públicos, entidades que integram o setor público empresarial,

fundações públicas, fundações privadas com estatuto de utilidade pública, entidades intermunicipais, entidades que integram o setor empresarial local, entidades associativas municipais e associações públicas culturais, que prossigam atribuições na área da produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional;

- Transferência de capitais, no montante igual ou superior a 350.000,00 €, quando se destine à aquisição de unidades de participação em fundos de investimento ou fundos de capitais de risco vocacionados para a capitalização de empresas, ou à constituição de uma sociedade comercial com sede em território nacional, conjugada com a criação de cinco postos de trabalho permanentes, ou para reforço de capital social de uma sociedade comercial nacional, já constituída, com a criação ou manutenção de postos de trabalho, com um mínimo de cinco permanentes;

O Golden Visa permite ao seu beneficiário:

- Entrar em Portugal com dispensa de visto de residência;
- Residir e trabalhar em Portugal;
- Circular pelo Espaço Schengen, sem necessidade de visto;
- Beneficiar de reagrupamento familiar;
- Solicitar a concessão de Autorização de Residência Permanente;
- Solicitar a aquisição da nacionalidade portuguesa, por naturalização, cumprindo os demais requisitos exigidos na Lei.

O investimento a realizar pelo requerente do Golden Visa deve encontrar-se realizado no momento da apresentação do pedido e deve ser mantido por um período mínimo de 5 anos, contado a partir da data da respetiva concessão.

Esta autorização é válida pelo período de um ano contado a partir da data da respetiva emissão, podendo ser renovada por períodos sucessivos de dois anos, desde que mantendo os requisitos para a sua concessão.

Em face do exposto anteriormente, cumpre ressaltar, que a partir de **1 de janeiro de 2022**, o regime de aquisição de autorização de residência em Portugal por meio de Golden Visa, irá sofrer ligeiras alterações.

No âmbito do investimento imobiliário, sucede que a aquisição de imóveis que se destinem a habitação, será apenas elegível para a obtenção de Golden Visa, nos casos em que os imóveis se situem nas regiões autónomas dos Açores e Madeira ou em determinadas zonas interiores do país.

Assim, continua a ser possível, mesmo a partir de 1 de Janeiro de 2022, que todo o investimento imobiliário em lojas, restaurantes, escritórios, bem como em unidades de alojamento em empreendimentos turísticos ou aparthotéis, independentemente da sua localização em cidades como Porto, Lisboa, a possibilidade de os investidores continuarem a obter um Golden Visa através da compra de imóveis comerciais.

Além da alteração no âmbito do investimento imobiliário, releva ainda mencionar, que ocorrem igualmente alterações no âmbito do investimento de transferência de capitais, verificando-se modificações no que respeita aos valores de investimento.

Deste modo, quando a transferência de capitais, se:

- Aplique a atividades de investigação desenvolvidas por instituições integradas no sistema científico e tecnológico nacional, passa de um mínimo de investimento de 350.000,00 € para 500.000,00 €;
- Destine à aquisição de unidades de participação em fundos de investimento ou fundos de capitais de risco vocacionados para a capitalização de empresas, ou à constituição de uma sociedade comercial nacional, com a criação de cinco postos de trabalho permanentes, ou para reforço de capital social de uma sociedade comercial nacional já constituída, com a criação ou manutenção de 5 postos de trabalho, passa igualmente de um mínimo de investimento de 350.000,00 € para 500.000,00 €

VII. Residente Não Habitual

Os cidadãos que sejam nacionais de países terceiros poderão ainda requerer a aplicação do regime do Residente não Habitual.

Para tal torna-se necessário que não tenham sido tributados como residentes fiscais em Portugal em qualquer dos 5 anos anteriores.

Uma vez concedido o regime de Residente não Habitual, esse regime mantém-se por um período de 10 anos.

Para que se considere adquirida a residência fiscal em Portugal é necessário que o cidadão estrangeiro tenha permanecido em território português mais de 183 dias, seguidos ou interpolados; ou, tendo permanecido menos tempo, disponha em território português, em 31 de Dezembro desse ano, de habitação em condições que façam supor a intenção de a manter e ocupar como residência habitual.

O regime de Residente não Habitual apresenta vantagens ao nível da tributação, nomeadamente quanto aos rendimentos sujeitos a IRS, os quais ficam abrangidos por uma taxa única de 20%.

VIII. Conclusões

Mesmo apesar da pandemia de Covid-19 que atualmente assola o Mundo, Portugal continua a ser um local de excelência para o investimento no âmbito do mercado imobiliário, mantendo uma tendência de crescimento.

Atualmente, Portugal dispõe de diversas ferramentas que podem dar ao investidor várias hipóteses quanto à forma como pretendem conduzir os seus investimentos e, com isso, obter a máxima rentabilidade possível para o seu capital, dispondo de um alargado leque de formas societárias para que o investimento seja organizado.

Dispondo, igualmente, de benefícios para as pessoas singulares que aqui pretendam desenvolver os seus investimentos.

Prevê-se, por isso, que Portugal venha a despertar grande interesse a captar investimento, designadamente investimento estrangeiro, para o sector imobiliário.

No entanto, todas as opções devem ser analisadas caso a caso, em função dos objetivos do investidor, sendo este Guia um levantamento geral das principais hipóteses existentes e os seus regimes, não substituindo a consulta de profissionais especializados para análise da situação concreta.



SCHIAPPA CABRAL & ASSOCIADOS

— SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL —

Av. Conselheiro Fernando de Sousa, 19,
7º, 1070-072 Lisboa

•
+(351) 21 599 99 00

•
geral@schippacabral.pt

•
www.schiappacabral.pt