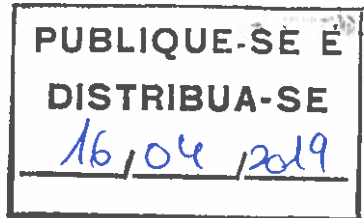




GRUPO PARLAMENTAR



16 h 29 Baixa à
5ª Comissão
Ay

Apreciação Parlamentar n.º 120/XIII/4.ª (BE)
(Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro, que «aprova o regime das sociedades de investimento e gestão imobiliária».)

Apreciação Parlamentar n.º 122/XIII/4.ª (PCP)
(Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro, que «Aprova o Regime das Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária (SIGI)»)

Propostas de Alteração

ao Decreto-Lei n.º 19/2019 de 28 de janeiro

O Decreto-Lei nº 19/2019, que cria as Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária, é um raro passo concreto de estímulo ao investimento realizado pelo atual Governo. Da perspetiva da economia nacional muito mais importante teria sido estimular o investimento em setores transacionáveis, que geram as exportações e substituição de importações. Infelizmente, para estes setores transacionáveis sobram medidas desincentivadoras, como reversões em sede de IRC (ex.: encurtamento do prazo de reporte de prejuízos, *participation exemption*, agravamento de taxa para resultados maiores) ou agravamento de impostos indiretos (com destaque para o dos combustíveis). O enviesamento de incentivos públicos para favorecer setores não transacionáveis, nos quais se incluem o imobiliário e construção, foi um dos grandes erros de política económica cometidos em Portugal no final da década de 90 e na década de 2000. Infelizmente, o atual Governo parece repetir os mesmos erros.

O PSD tem afirmado que os baixos níveis de poupança e a falta de estímulos ao investimento são aspetos críticos da atual situação económica portuguesa. Assim, e para além de continuar a insistir na implementação de medidas que combatam esses flagelos económicos como as que apresentou em sede de especialidade no Orçamento do Estado para 2019, o PSD pretendendo a simples eliminação do novo regime das SIGI, entender ser essencial para a sua viabilização, que alguns erros económicos e sociais sejam corrigidos.

Para além do erro-macro de enviesamento para setores não transacionáveis acima referido e que só se corrige com outras medidas pró-investimento como as que o PSD tem proposto, o



GRUPO PARLAMENTAR

Decreto-Lei nº 19/2019 enferma de dois grandes problemas: primeiro, provavelmente contribui no *curto e médio* prazo para um agravamento da pressão sobre os preços imobiliários e, em especial, na habitação; segundo, abre a porta a uma distribuição inequitativa do esforço fiscal.

Com efeito, o Governo optou por criar em Portugal um regime que é dos mais amplos em termos de tipo de operações e explorações imobiliárias abrangidas. Ao permitir uma significativa (se não mesmo total) alocação dos capitais angariados por operações que não o arrendamento, e menos ainda o arrendamento habitacional, o regime pode contribuir para uma pressão adicional do lado da procura, que depois não se converte nem no médio prazo em expansão da oferta de arrendamento (habitacional). Tal resulta das regras relativas às atividades permitidas (7.º) e composição da carteira de ativos (8.º), quer as relativas à perda de qualidade de SIGI (11.º) que permitem excessiva flexibilidade ou mesmo manipulação dos requisitos substantivos das SIGIs.

Por outro lado, ao abrir a porta a um regime regulatório e fiscal mais favorável para as SIGIs, o Governo poderá contribuir para uma dupla iniquidade na repartição de recursos e dos encargos públicos. Iniquidade quando, de entre as atividades empresariais, privilegia um grupo limitado de atividades imobiliárias (setor não transacionável) após ter agravado a tributação para a generalidade das empresas e atividades. Iniquidade, quando ao permitir SIGIs que não apostem sequer no arrendamento habitacional, está a abrir a porta para um regime regulatório e fiscal mais favorável para atividades e operações concretas que não se compreende bem porque carecem de um estímulo ou “subsídio” regulatório ou fiscal. É verdade que nesta fase do ciclo do mercado se observa relativamente ao acesso ao arrendamento, em particular por grupos mais vulneráveis (como jovens, idosos ou pessoas com carência socioeconómica), uma situação problemática potencialmente justificadora de medidas públicas. Mas não é fácil compreender como defendê-lo para outras atividades e tipos de procura imobiliária não habitacional. Portanto, num cenário de carga fiscal máxima e escassez evidente de recursos, a opção do Governo não parece adequada do ponto de vista da justiça.

Finalmente, se uma das principais justificações das SIGIs é contribuir para o reforço dos níveis de poupança dos portugueses, justifica-se aumentar a proporção mínima da participação dos pequenos investidores (artigo 9.º n.º 2).

Assim sendo, com vista melhorar o regime das SIGIs e mitigar as iniquidades que o mesmo comportou, ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis os Deputados



GRUPO PARLAMENTAR

do Grupo Parlamentar do Partido Social Democrata apresentam o seguinte conjunto de alterações ao Decreto-Lei nº 19/2019, de 28 de janeiro:

« Artigo 7.º

Objeto social

1. As SIGI têm como objeto social principal:
 - a) [...];
 - b) A aquisição de participações em outras SIGI;**
 - c) [...];
 - d) [...].
2. [...]
3. [...].

Artigo 8.º

Composição do ativo e limites ao endividamento

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** ~~[ou para outras formas de exploração económica,]~~ respeitando os seguintes limites cumulativos:

- a) O valor dos direitos sobre bens imóveis e participações referidos no n.º 1 do artigo anterior deve representar pelo menos 80 % do valor total do ativo da SIGI;
- b) 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.
- 2 - [...]
- 3 - [...]
- 4 - [...]
- 5 - [...]
- 6 - [...]
- 7 - [...]
- 8 - [...]
- 9 - [...]
- 10 - [...]



GRUPO PARLAMENTAR

11 - [...]

[NOVO] 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.

[NOVO] 13 – Em caso de previsão legal de um regime fiscal mais favorável para as SIGIs, designadamente o previsto para os Organismos de Investimento Coletivo, a aplicação desse regime fiscal depende de o requisito previsto na alínea b) do n.º 1 ser preenchido, em pelo menos dois terços, por bens imóveis objeto de arrendamento habitacional.

Artigo 9.º

Negociação e dispersão

1 – [...]

2 - A partir do momento da admissão ou seleção para negociação das ações das SIGI numa das plataformas de negociação referidas no número anterior, e sem prejuízo dos requisitos de dispersão de ações pelo público aplicáveis em cada plataforma de negociação, pelo menos 33% 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 imputados nos termos do artigo 20.º do CVM.

3 - [...]

Artigo 11.o

Perda de qualidade de sociedades de investimento e gestão imobiliária

1 — Perdem a qualidade de SIGI, deixando de estar sujeitas ao regime do presente decreto-lei, as sociedades que:

a) [...];

b) Incumpram simultaneamente, por mais de seis meses, o disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 8.º;

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;

[NOVO] d) Incumpram o disposto no n.º 3 do artigo 8.º;

e) [anterior alínea d)]

f) [anterior alínea e)]



GRUPO PARLAMENTAR

g) *(anterior alínea f))*

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]»

Palácio de São Bento, 16 de abril de 2019

Os Deputados,
Fernando Negrão
António Leitão Amaro
António Costa e Silva
Duarte Pacheco
Jorge Paulo Oliveira
Carlos Silva
Inês Domingos
Sara Madruga

